

**UCHWAŁA NR XXVIII/167/2021
RADY GMINY ŁĄCZNA**

z dnia 31 maja 2021 r.

**w sprawie zmiany Nr 4 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
gminy Łączna**

Na podstawie art. 15 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 41 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.), w związku z uchwałą Rady Gminy Łączna Nr XXXI/159/2017 z dnia 29 maja 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 4 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Łączna, stwierdzając, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Łączna przyjętego uchwałą XXI/101/2016 Rady Gminy Łączna z dnia 18 lipca 2016 r. Rada Gminy uchwala, co następuje:

**CZĘŚĆ I.
USTALENIA OGÓLNE WPROWADZAJĄCE**

§ 1. 1. Uchwaleniu podlega zmiana Nr 4 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Łączna, zwana dalej „zmianą planu”.

2. Zmiana Nr 4 obejmuje teren o powierzchni ok. 28,6 ha. Granice obszaru objętego planem, zgodne z uchwałą Rady Gminy Łączna Nr XXXI/159/2017 z dnia 29 maja 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 4 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Łączna, wskazano na załączniku graficznym Nr 1 do niniejszej uchwały zwaną zmianą planu.

§ 2. 1. Ustalenia zmiany planu stanowiące tekst niniejszej uchwały, odnoszą się odpowiednio do ustaleń w części graficznej zmiany planu i obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

2. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) Załącznik Nr 1 – rysunek zmiany planu w skali 1:1000, plansza podstawowa określający przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu, przebiegi tras infrastruktury technicznej i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej
- 2) Załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu,
- 3) Załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania.
- 4) Załącznik nr 4 – dane przestrzenne dla zmiany nr 4 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Łączna.

3. Zmiana planu, stosownie do przepisów odrębnych o ochronie środowiska została poprzedzona opracowaniem ekofizjograficznym terenu, określającym podstawowe uwarunkowania wynikające z zasobów środowiska naturalnego i ich ochrony.

§ 3. 1. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **ustawie** – należy przez to rozumieć treść ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.);
- 2) **studium** – należy przez to rozumieć Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łączna, ustanowione Uchwałą Nr XXI/101/2016 Rady Gminy Łączna z dnia 18 lipca 2016 r.;
- 3) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony Uchwałą Nr 8/III/2004 Rady Gminy w Łącznej z dnia 6 kwietnia 2004 r.;
- 4) **zmianie planu** – należy przez to rozumieć Zmianę nr 4 w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego gminy Łączna, którego postanowienia zawarte są w niniejszej uchwale oraz na rysunku zmiany planu stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały;
- 5) **tekście zmiany planu** – należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały;
- 6) **rysunku zmiany planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej pozyskanej w wersji elektronicznej z zasobów geodezyjnych i kartograficznych Starostwa Powiatowego w Skarżysku - Kamiennej w skali 1:1000, stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 7) **gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Łączna;
- 8) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określonych w niniejszej uchwale;
- 9) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru ograniczony liniami rozgraniczającymi na rysunku zmiany planu, oznaczonego symbolem literowo - cyfrowym, dla którego obowiązuje określone przeznaczenie o ustalonych zasadach oraz warunkach zagospodarowania
- 10) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie ustalone planem jako jedyne lub przeważające /min. 60% powierzchni terenu,/ na danym terenie wraz z elementami zagospodarowania uzupełniającego lub towarzyszącego, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 11) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania inny niż podstawowy, który go wzbogaca i uzupełnia oraz nie powoduje kolizji z przeznaczeniem podstawowym; realizacja funkcji uzupełniającej może następować przed realizacją funkcji podstawowej;
- 12) **froncie działki** – należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej lub terenu, która przylega do obsługującej je drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście;
- 13) **udział powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć parametr wyrażony stosunkiem powierzchni biologicznie czynnej (w rozumieniu przepisów odrębnych) do powierzchni terenu;
- 14) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość wszelkich budynków, określoną w ustaleniach szczegółowych zmiany planu i mierzoną zgodnie z wytycznymi przepisów odrębnych.

- b) wysokość wszelkich obiektów budowlanych nie będących budynkami, a znajdujących się na terenie objętym zmianą planu, mierzona od najwyższej położonego miejsca przy obiekcie do najwyższego punktu tego obiektu.
- 15) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku zmiany planu linie, które stanowią ograniczenie dla realizowanej zabudowy od strony ciągów komunikacyjnych, przed którymi nie można sytuować fundamentowanych nadziemnych części budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza tę linię na odległość do 2m okapów, tarasów, balkonów, schodów wejściowych, wykuszy oraz podestów;
- 16) **obowiązujących liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku zmiany planu linie, które stanowią ograniczenie dla realizowanej zabudowy od strony ciągów komunikacyjnych, w granicy których należy sytuować fundamentowane nadziemne części budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza tę linię na odległość do 2m okapów, tarasów, balkonów, schodów wejściowych, wykuszy oraz podestów;
- 17) **dojazdach** (nie wydzielonych) - należy przez to rozumieć nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku zmiany planu dojazdy wewnętrzne i służebne, zapewniające obsługę komunikacyjną wydzielonych terenów inwestycji w obrębie wyznaczonym w zmianie planu;
- 18) **usługach** – należy przez to rozumieć prowadzenie działalności w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych, wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, o uciążliwości nie przekraczającej granic działki;
- 19) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, których ewentualna uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi, nie przekracza granic terenu inwestycji, ani nie powoduje innych uciążliwości dla sąsiadów;
- 20) **modernizacji** – należy przez to rozumieć rozbudowę, przebudowę, nadbudowę oraz remonty obiektów budowlanych, w tym związanych z infrastrukturą techniczną i komunikacją w celu unowocześnienia lub poprawy parametrów technicznych i eksploatacyjnych;
- 21) **strefie technicznej** – należy przez to rozumieć obszar oddziaływania linii energetycznej, w którym następuje przekroczenie dopuszczalnych wartości promieniowania elektromagnetycznego oraz występują ograniczenia związane z wymaganiami eksploatacyjnymi;
- 22) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Polskie Normy oraz akty prawa miejscowego;

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku zmiany planu:

- 1) Oznaczenia obowiązujące:
- a) granica obszaru objętego zmianą planu,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,

- d) obowiązujące linie zabudowy,
- e) UM – tereny zabudowy usługowo mieszkaniowej,
- f) MU – teren zabudowy mieszkaniowo usługowej,
- g) RUP – teren rolniczo usługowo produkcyjny,
- h) R – teren rolniczy,
- i) U – tereny usług,
- j) US – tereny usług sportu i rekreacji,
- k) UT – tereny usług transportu,
- l) ZP – tereny zieleni urządzonej,
- m) ZR – teren zieleni nieurządzonej;
- n) WS – teren wód powierzchniowych, śródlądowych,
- o) KS – tereny obsługi komunikacyjnej (parkingi),
- p) KDW – tereny dróg wewnętrznych,
- q) napowietrzna linia elektroenergetyczna WN 110kV (relacji Stacja Bór-GPZ Suchedniów – GPZ Występa - Stacja Kielce Piaski) wraz ze strefą techniczną

2) Oznaczenia informacyjne:

- a) projektowane sieci wodociągowe,
- b) projektowane sieci kanalizacji sanitarnej,
- c) projektowane sieci kanalizacji deszczowej,
- d) projektowane sieci elektroenergetyczne niskiego napięcia,
- e) projektowany system gazociągu średniego ciśnienia,
- f) główny wjazd na teren opracowania,
- g) punkt widokowy,
- h) szlak rowerowy „Architektury Obronnej”,
- i) granica administracyjna sołectwa,
- j) wymiarowanie,
- k) strefa lokalizacji zjazdów na terenie ZP.1,
- l) KL.5 – ustalenia obowiązującego MPZP, poza granicą opracowania zmiany planu – droga lokalna o nr ewid. działki 418/2, oznaczona symbolem KL.5, relacji: Występa – Zalezianka – Gózd – Jęgrzna, przebiegająca po drogach powiatowych,
- m) oznaczenia poza granicami zmiany planu stanowiące ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania,

§ 5. 1. Ustalenia zmiany planu obejmują łącznie ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów.

CZĘŚĆ II.
USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE NA CAŁYM OBSZARZE ZMIANY PLANU
Rozdział 1.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. W zakresie ogólnych zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na całości terenu ustala się:

- 1) Dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnych budynków, pod warunkiem uwzględnienia wyników badań geotechnicznych.
- 2) Zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².
- 3) Dopuszczenie alternatywnego przebiegu sieci infrastruktury technicznej oraz dotyczących jej urządzeń związanych z budową lub przebudową infrastruktury terenu, odpowiednio do panujących warunków, wynikających z zagospodarowania terenu, jednak w sposób nie kolidujący z pozostałymi ustaleniami zmiany planu.
- 4) Lokalizowanie dojazdów i dojazdów niewydzielonych na rysunku zmiany planu.
- 5) Nakaz stosowania spójnej kolorystyki zabudowy oraz małej architektury, uwzględniającej:
 - a) elewacje budynków tynkowanych w odcieniach szarości, bieli lub beżu z zakazem stosowania odcieni i kolorów jaskrawych;
 - b) pokrycia dachów w odcieniach szarości lub grafitu oraz nakaz stosowania jednolitej kolorystyki zadaszeń na całym terenie zmiany planu. Dotyczy to również elementów małej architektury (wiat, altan, itp.);
 - c) stosowanie na elewacjach budynków materiałów naturalnych w postaci drewna, kamienia, cegły, blachy, itp., oraz zakaz stosowania elementów odbłaskowych lub wykończenia elewacji panelami z tworzyw sztucznych.
- 6) Zakaz sytuowania budynków gospodarczych przed budynkami o funkcji podstawowej względem drogi wewnętrznej.
- 7) Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością dokonywania jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontu pod warunkiem zachowania pozostałych parametrów określonych w zmianie planu.
- 8) Możliwość użytkowania i zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem, do czasu zagospodarowania obszaru w sposób przewidziany w Części III tekstu niniejszej uchwały wraz z rysunkiem zmiany planu.
- 9) Obowiązek w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom realizowany poprzez:
 - a) zabezpieczenie zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów poprzez realizację systemu zaopatrzenia w wodę;
 - b) projektowane sieci wodociągowe powinny być wyposażone w hydranty zewnętrzne zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
 - c) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie objętych zasięgiem sygnałów dźwiękowych od istniejących syren alarmowych należy uwzględnić zamontowanie syren elektrycznych;

- 10) Dopuszcza się realizację urządzeń melioracji wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) Elementy reklam realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) Cały teren objęty zmianą planu należy uzbroić w syreny alarmowe dla celów alarmowania i powiadamiania mieszkańców w przypadku zagrożeń uwzględniając warunek słyszalności sygnału syren do 300m w terenie zabudowy zagęszczonej.
- 13) Zagospodarowanie terenów w obszarze zmiany planu należy realizować z zachowaniem równowagi stosunków gruntowo wodnych, w tym zapewnieniem naturalnego spływu wód opadowych wraz z ich retencją.

Rozdział 2.

Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 7. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska ustala się:

- 1) Wymagania w zakresie ochrony powietrza, wód gleby i ziemi należy realizować zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ochrony środowiska;
- 2) Wymagania w zakresie ochrony przed hałasem należy realizować zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ochrony środowiska; ustala się obowiązek zapewnienia właściwego standardu akustycznego dla projektowanej zabudowy poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **UM.1-2 oraz MU.1** dopuszczalny poziom hałasu w środowisku musi być zgodny z poziomem dopuszczalnym dla terenów zabudowy usługowo - mieszkaniowej;
 - b) dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **US.1-2** poziom hałasu w środowisku musi być zgodny z poziomem dopuszczalnym dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno - wypoczynkowe;
- 3) Uciążliwość inwestycji, emisja zanieczyszczeń nie może powodować przekroczenia standardów jakości ochrony środowiska poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny.
- 4) Zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych.
- 5) Obowiązuje podłączenie realizowanej zabudowy mieszkaniowej do zbiorowego systemu odprowadzania ścieków. Do czasu jego zrealizowania, warunkiem realizacji zabudowy jest wyposażenie budynków w indywidualne urządzenia do gromadzenia i usuwania ścieków transportem asenizacyjnym do oczyszczalni ścieków w Kamionce.
- 6) W projektach budowlanych należy przedstawić zasady gospodarki odpadami w oparciu o przepisy w zakresie gospodarki odpadami zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz w oparciu o prawo miejscowe, w tym w zakresie gminnego systemu usuwania odpadów.
- 7) Zakaz zmiany istniejącego ukształtowania terenu powodującego naruszenie stosunków wodnych ze szkodą dla nieruchomości sąsiednich.
- 8) Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem sieci, urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną, z zakresu łączności publicznej i komunikacyjnej i w granicach terenu funkcjonalnego RUP.1.

9) Teren objęty zmianą planu położony jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr415 „Górna Kamienna” w obrębie którego obowiązują przepisy odrębne oraz wprowadza się następujące zasady ochrony:

- a) zakaz budowy ujęć wód podziemnych do celów nie związanych z zaopatrzeniem w wodę ludności lub produkcją żywności;
- b) zakaz prowadzenia rurociągów transportujących substancje ropopochodne mogące zanieczyścić wody podziemne, za wyjątkiem infrastruktury sieci, obiektów i urządzeń kanalizacji deszczowej, realizowanej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c) nakaz stosowania odpowiednich zabezpieczeń przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód podziemnych.

10) Dla zapewnienia swobodnego spływu wód opadowych należy:

- a) zachować naturalne spadki terenu w ramach zagospodarowania poszczególnych terenów;
- b) zapewnić retencję wód opadowych w liniach rozgraniczających poszczególnych terenów;
- c) zapewnić powierzchniowe odprowadzenie wód powierzchniowych z wykorzystaniem terenu zieleni wzdłuż wydzielonej drogi wewnętrznej.

2. W zakresie ochrony przyrody ustala się:

1) Na obszarze zmiany planu zlokalizowanym w całości w granicach Suchedniowsko – Oblęgorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, położonym na terenie otuliny Suchedniowsko - Oblęgorskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują zasady ochrony (działania w zakresie czynnej ochrony ekosystemów oraz zakazy) wynikające z przepisów odrębnych.

3. W zakresie zasad ochrony krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu ustala się:

1) Na terenie zmiany planu nakazuje się ochronę krajobrazu poprzez ścisłe stosowanie ustaleń. Kształtowanie zabudowy oraz zagospodarowania terenu (w tym małej architektury) powinno odbywać się zgodnie ze wskazaniem i parametrami ustalonymi w zmianie planu, z uwzględnieniem odpowiedniej skali i formy architektonicznej, adekwatnej do walorów otaczającego krajobrazu i lokalnych uwarunkowań.

2) Realizację zieleni wysokiej i niskiej w postaci kompozycji urządzonych, tworzonych z uwzględnieniem rodzimym gatunków drzew i krzewów.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8. 1. W granicach obszaru objętego ustaleniami zmiany planu nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków lub proponowane do wpisania ich do gminnej ewidencji zabytków, wymagające określenia zasad ochrony.

2. W granicach obszaru objętego ustaleniami zmiany planu nie występują obiekty dóbr kultury współczesnej wymagające ochrony.

3. Na terenie objętym zmianą planu nie występują stanowiska archeologiczne.

4. W przypadku odkrycia na terenie zmiany planu przedmiotów, w stosunku do których istniałyby podejrzenia iż mogą one stanowić obiekty zabytkowe, postępować należy z nimi zgodnie z założeniami zapisów Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Rozdział 5.

Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9. 1. W granicach obszaru objętego zmianą planu, ustala się jako przestrzenie publiczne tereny, wyznaczone w liniach rozgraniczających:

- 1) Dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem: KDW.1-4.
- 2) Zieleni urządzonej, oznaczone symbolem: ZP.1-4.
- 3) Usług, oznaczony symbolem U.5

2. Dla przestrzeni publicznych ustala się zasady ich kształtowania i zagospodarowania, obowiązujące z uwzględnieniem ich przeznaczenia oraz szczegółowych zasad zagospodarowania określonych dla poszczególnych terenów.

3. Ustala się obowiązek stosowania rozwiązań technicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, zapewniającymi możliwość poruszania się bez przeszkód osobom niepełnosprawnym.

Rozdział 6.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 10. 1. W granicach obszaru objętego zmianą planu nie występują:

- 1) Tereny udokumentowanych złóż kopalin mineralnych i granic terenów górniczych.
- 2) Obszary szczególnego zagrożenia powodzią.
- 3) Ujęcia wód głębinowych wraz ze strefami ochronnymi.
- 4) Tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
- 5) Nie wyznacza się krajobrazów priorytetowych i nie ustala się dla nich zasad ochrony, ponieważ zostaną one wyznaczone w audycie krajobrazowym. Obecnie dla województwa świętokrzyskiego nie ma sporządzonego audytu krajobrazowego.

2. Teren objęty ustaleniami zmiany planu położony jest w obrębie obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody – zgodnie z ustaleniami w § 7.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu miejscowego

§ 11. 1. Na obszarze objętym zmianą planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających scaleń i podziału nieruchomości.

2. Dopuszcza się wydzielenie działek, bez określania ich wielkości dla obsługi obiektów infrastruktury technicznej.

3. W przypadku podziału geodezyjnego, ustala się następujące zasady i warunki scaleń i podziałów nieruchomości:

- 1) dostęp do drogi publicznej bezpośrednio z tej drogi lub przez drogę wewnętrzną, poprzez nie wydzielony w zmianie planu dojazd lub służebność dojazdu o szerokości minimalnej 6m.
- 2) minimalną powierzchnię i szerokość frontu nowo wydzielonych działek budowlanych min. 25m.
- 3) kąt zawarty pomiędzy granicami nowo wydzielanych działek dochodzącymi do drogi a osią drogi powinien wynosić 90° z tolerancją $\pm 10^\circ$ z możliwością odstępiania od tej zasady w przypadku działek narożnych i innych, dla których zastosowanie ogólnych zasad nie jest możliwe do zastosowania.
- 4) doprowadzenie urządzeń infrastruktury technicznej tj. sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej oraz telekomunikacyjnej.

4. Nie ustala się powierzchni działek wydzielanych pod drogi, obiekty i urządzenia infrastruktury komunikacyjnej i technicznej.

5. Ustala się jako minimalną wielkość wydzielonych działek budowlanych o powierzchni 1000m².

Rozdział 8.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy

§ 12. 1. Zakaz budowy obiektów stwarzających zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi oraz zagrożenia wystąpieniem poważnych awarii.

2. Zakaz lokalizacji garaży typu blaszak, z wyłączeniem okresu prowadzenia prac budowlanych.

3. W obszarze strefy technicznej od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, oznaczonej na rysunku zmiany planu, o szerokości 30 m (po 15 m w obie strony od osi linii), obowiązuje zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz zakaz nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m.

Rozdział 9.

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

§ 13. 1. Ustala się układ komunikacyjny dla obszaru zmiany planu, który stanowią drogi wewnętrzne obsługiwane z istniejącego zewnętrznego układu komunikacyjnego.

2. Zewnętrzny układ komunikacyjny nie objęty ustaleniami zmiany planu stanowią:

- 1) Odcinek istniejącej drogi powiatowej oznaczonej DP nr T od strony wschodniej.
- 2) Istniejąca od strony zachodniej droga prywatna, prowadząca do drogi dojazdowej należącej do pasa drogowego drogi ekspresowej S7.

3. Układ komunikacyjny stanowią drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami **KDW.1, KDW 2, KDW.3, KDW.4.**

- 1) Dopuszcza się realizację dojazdów i dojazdów o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi, nie wyznaczonych na rysunku zmiany planu.
- 2) Dopuszcza się możliwość prowadzenia tras ścieżek rowerowych, nieoznaczonych na rysunku planu jako:
 - a) wydzielone z chodników lub jezdni pasy dla ruchu rowerów;
 - b) ciągi pieszo – rowerowe.
4. W pasach drogowych zakazuje się lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych nie związanych z obsługą ruchu pojazdów oraz komunikacją.

Rozdział 10.

Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy w zakresie infrastruktury technicznej

§ 14. 1. Ustala się ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) Prowadzenie ciągów infrastruktury technicznej oraz lokalizacja urządzeń infrastruktury w obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych.
- 2) W uzasadnionych przypadkach prowadzenie ciągów infrastruktury przez wydzielone działki.
- 3) Lokalizacja planowanych sieci, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, zostanie uściślona na etapie opracowania projektów budowlanych stanowiących podstawę do ubiegania się o pozwolenie na budowę.

2. Dopuszcza się budowę wewnętrznych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, lokalizowanych w sposób bezkolizyjny z innymi obiektami i niekolidujący z ustaleniami zmiany planu oraz w sposób zgodny z przepisami szczegółowymi.

§ 15. 1. Ustala się zasady **zaopatrzenia terenu w wodę**:

- 1) Wyznacza się system sieci wodociągowej, oznaczony symbolem **W** na rysunku zmiany planu stanowiącym Załącznik Nr 1.
- 2) Zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, zasilanej z istniejącej sieci wodociągowej czerpiącej z ujęcia wody „Zalezianka”; parametry sieci wodociągowej ustalone zostaną w projektach budowlanych.
- 3) Włączenie projektowanego systemu wodociągowego do istniejącej sieci wodociągowej poza teren zmiany planu.
- 4) Włączenie do sieci wodociągowej dla poszczególnych obiektów budowlanych poprzez przyłącza indywidualne.
- 5) Projektowane sieci wyposażone w hydranty zewnętrzne zgodnie z obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej przepisami i normami.
- 6) Projektowane sieci wyposażone w zasuwy węzłowe i liniowe, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. Do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zasilanie z indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Projektowany system zaopatrzenia w wodę powinien zapewnić pokrycie potrzeb bytowych, użytkowych oraz przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne do zewnętrznego gaszenia pożaru.

§ 16. 1. Ustala się zasady **odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych**:

- 1) Wyznacza się system kanalizacji sanitarnej, oznaczony symbolem **Ks** na rysunku zmiany planu stanowiącym Załącznik Nr 1.
- 2) Odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącej gminnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Kamionkach poza obszarem objętym planem, lub innej oczyszczalni ścieków jeżeli wyniknie to z programu rozwoju sieci kanalizacji sanitarnej gminy Łączna, przez projektowane sieci kanalizacji sanitarnej.
- 3) Parametry sieci kanalizacji sanitarnej ustalone zostaną w projektach budowlanych.
- 4) Obowiązek podłączenia nieruchomości do projektowanej sieci kanalizacyjnej oraz włączenie do kanalizacji sanitarnej poszczególnych obiektów budowlanych poprzez przyłącza indywidualne.
- 5) Do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się zastosowanie bezodpływowych zbiorników, oraz przydomowych oczyszczalni, spełniających warunki wynikające z przepisów z zakresu prawa budowlanego oraz przepisów techniczno – budowlanych.

2. Do czasu realizacji systemu kanalizacji deszczowej, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych, powierzchniowe z ich zagospodarowaniem w obrębie nieruchomości.

- 1) Odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych z terenu projektowanych dróg, placów postojowych, parkingów i utwardzonych dojazdów przewiduje się jako powierzchniowe, zgodnie z naturalnymi spadkami terenu, poprzez system projektowanych rowów odwadniających, po ich wcześniejszym podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) Dopuszczenie stosowania lokalnych rozwiązań indywidualnych w zakresie odprowadzenia wód opadowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) W zagospodarowaniu poszczególnych działek należy przewidzieć takie ukształtowanie terenu aby zabezpieczyć działki sąsiadujące przed zalewaniem spływem wód deszczowych.
- 4) Dopuszczenie wtórnego wykorzystania wód deszczowych.
- 5) Parametry sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej ustalone zostaną w opracowaniach projektowych.

§ 17. 1. Ustala się zasady zaopatrzenia w energię elektroenergetyczną:

- 1) Wprowadza się zakaz zabudowy w strefie technicznej linii energetycznej 110 kV, w pasie terenu na odległość 15m od ich osi.
- 2) Przewiduje się budowę nowych stacji transformatorowych 15/04 kV, których lokalizacje dopuszcza się na całym obszarze planu. Układ sieci niskiego napięcia ustalony zostanie na etapie opracowania projektu budowlanego sieci niskiego napięcia. Układ ten nie może kolidować z pozostałymi ustaleniami zmiany planu;
- 3) Dopuszcza się przebudowę istniejącej sieci wysokiego napięcia 110 kV w sposób nie kolidujący z ustaleniami zmiany planu.
- 4) Dopuszcza się zasilanie terenów poprzez zastosowanie alternatywnych technologii bazujących na odnawialnych źródłach energii – instalacji fotowoltaiki w przedziale 50kV do 100kV.

- 5) Projektowane nowe przyłącza elektroenergetyczne oraz zmiany przebiegu istniejących już sieci a także nowo projektowane sieci należy wykonać zgodnie z warunkami uzyskanymi w trybie przepisów odrębnych.
- 6) W ramach zmiany planu wskazano podstawowe założenia zaopatrzenia poszczególnych terenów w energię elektryczną, dla których rozwiązania szczegółowe opracować należy zgodnie z wytycznymi zarządcy sieci, a następnie uwzględnić w projekcie budowlanym.

§ 18. 1. Ustala się zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) Wyznacza się system gazociągów średniego ciśnienia oznaczony symbolem **G** na rysunku zmiany planu, stanowiącym Załącznik Nr 1.
- 2) W skład systemu gazociągów wchodzi projektowane gazociągi rozdzielcze średniego ciśnienia.
- 3) Zasilanie planowanej sieci gazowej z istniejącego i projektowanego systemu gazociągów wysokiego ciśnienia poprzez stacje redukcyjno – pomiarowe.
- 4) Parametry sieci gazowej ustalone zostaną w projektach budowlanych.
- 5) Doprowadzenie gazu ziemnego do odbiorców każdorazowo na podstawie zgody Zakładu Gazowniczego.

2. Do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się instalowanie indywidualnych źródeł dostawy gazu, zbiorników na gaz płynny, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. 1. Zaopatrzenie w ciepło:

- 1) Zaopatrzenie w ciepło realizować należy poprzez rozwiązania indywidualne oparte na paliwach ekologicznych oraz niekonwencjonalne źródła energii m. in. takie jak instalacje przetwarzające energię słoneczną i pompy ciepła, mikroinstalacje OZE).

§ 20. 1. Ustala się zasady obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) Dopuszcza się lokalizację nowych sieci i urządzeń oraz obiektów infrastruktury telekomunikacji (telefonicznej i internetowej), na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Rozwój tej infrastruktury odbywać się będzie przez dopuszczenie rozbudowy i przebudowy istniejących sieci telekomunikacyjnych oraz budowa nowych sieci telekomunikacyjnych, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21. 1. Ustala się zasady gospodarki odpadami stałymi:

- 1) Dla mieszkańców ustala się zasadę odbioru odpadów w systemie zorganizowanym pod nadzorem Gminy lub na zasadzie indywidualnych umów z odbiorcą odpadów i wywóz ich na składowisko odpadów ze szczególnym uwzględnieniem segregacji odpadów u źródła ich powstawania;
- 2) Na terenach obiektów usługowych gospodarka odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
- 3) Należy prowadzić segregację odpadów i odzysk surowców wtórnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 22. 1. Do czasu realizacji docelowego przeznaczenia, określonego w planie, dopuszcza się wyłącznie użytkowanie terenu zgodne z jego dotychczasową funkcją. Realizacja zabudowy tymczasowej, dopuszczalna zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane.

CZĘŚĆ III.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

§ 23. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem:

UM.1 – teren zabudowy usługowo mieszkaniowej - o powierzchni ok. 0,5972 ha **UM.2 – teren zabudowy usługowo mieszkaniowej**o powierzchni ok. 0,3124 ha dla których ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe:

1) Zabudowa zamieszkania zbiorowego, w tym: hotelu, pensjonatu, itp. służących obsłudze ruchu turystycznego.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) Usługi gastronomiczne, sportu, rekreacji i usług nieuciążliwych.

2) Zieleń urządzona,

3) Miejsca parkingowe

4) Obiekty małej architektury oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy:

1) Maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków zamieszkania zbiorowego, usługowych do 11,0 metrów i trzech kondygnacji nadziemnych.

b) dla zabudowy gospodarczej i garażowej wysokość obiektów do 7,0 m do górnej krawędzi attyki lub okapu.

c) zakazuje się realizacji obiektów jednokondygnacyjnych (nie dotyczy zabudowy gospodarczej i garażowej).

2) Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: min. 30 %.

3) Powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40 %.

4) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2.

5) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,7.

6) Geometria dachu:

a) dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° z dopuszczeniem dachów płaskich nad wyodrębnionymi częściami budynku – nie większymi niż 30% powierzchni zabudowy budynku,

- b) dla budynków gospodarczych oraz garażowych dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia od 2° do 35°,
- c) całkowita długość lukarn nie może przekroczyć 50% długości połaci dachowej,
- d) nie określa się ukształtowania oraz parametrów granicznych dla geometrii dachów wiat, altan, oranżerii, ogrodów zimowych itp.

7) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy oznaczoną na rysunku zmiany planu:

- a) **UM.1** 4,0 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **KDW.4, KS.4 i KS.5**,
- b) **UM.2** 6,0 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **KDW.4 i KS.2**.

4. Obsługę parkingową terenu:

- 1) **UM.1** przewidziano miejsca postojowe na terenie oznaczonym w zmianie planu symbolem **KS.4 i KS.5**,
- 2) **UM.2** przewidziano 10 miejsc parkingowych dla pracowników oraz 5 miejsc dla osób niepełnosprawnych. Pozostałe miejsca postojowe dla osób podróżujących korzystających z usług przedmiotowego terenu przewidziano na obszarze oznaczonym w planie symbolem **KS.2**.
- 3) Minimalna liczba miejsc postojowych w ramach planowanego przeznaczenia terenu:
 - a) dla usług zamieszkania zbiorowego 1 miejsce parkingowe na każde dwa miejsca noclegowe w obiektach zamieszkania zbiorowego oraz dodatkowo 10 miejsc parkingowych dla personelu w tym łącznie 3 miejsca dla osób niepełnosprawnych,
 - b) dla pozostałych usług 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej części usługowych obiektu w tym przeznaczonych dla pracowników (nie dotyczy powierzchni magazynów, pomieszczeń technicznych, gospodarczych, itp.).

5. Obsługę komunikacyjną terenu:

- 1) **UM.1** ustala się z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku zmiany planu symbolem **KDW.4**,
- 2) **UM.2** ustala się z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku zmiany planu symbolem **KDW.4** oraz/lub bezpośrednio z terenu **KS.2**.

§ 24. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem:

MU. 1 – teren zabudowy mieszkaniowo usługowej - o powierzchni ok. 1,7529 ha których ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa usługowa nieuciążliwa.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) Zieleń urządzone;
- 2) Miejsca parkingowe;
- 3) Obiekty małej architektury oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy:

1) Maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla budynków zabudowy mieszkaniowej i usługowej do 11,0 metrów i dwóch kondygnacji nadziemnych,
- b) dla zabudowy gospodarczej, garażowej wysokość obiektów do 7,0 m do górnej krawędzi attyki lub okapu.

2) Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: min. 30 %.

3) Powierzchnia zabudowy: nie większa niż 20 %.

4) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: nie ustala się.

5) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2.

6) Geometria dachu:

- a) dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° z dopuszczeniem dachów płaskich nad wyodrębnionymi częściami budynku – nie większymi niż 30% powierzchni zabudowy budynku,
- b) dla budynków gospodarczych oraz garażowych dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia od 2° do 35°,
- c) całkowita długość lukarn nie może przekroczyć 50% długości połaci dachowej,
- d) nie określa się ukształtowania oraz parametrów granicznych dla geometrii dachów wiat, altan, oranżerii, ogrodów zimowych itp.

7) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, oznaczoną na rysunku zmiany planu:

- a) 8,0 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **KDW.1**, **KL.5** i **KS.2**.

4. Obsługę parkingową terenu:

1) Minimalna liczba miejsc parkingowych:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej - 2 miejsca postojowe na każdy budynek mieszkalny,
- b) dla zabudowy usługowej - 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej części usługowych obiektu w tym przeznaczonych dla pracowników (nie dotyczy powierzchni magazynów, pomieszczeń technicznych, gospodarczych, itp.).

5. Obsługę komunikacyjną terenu:

- 1) **MU.1** ustala się z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku zmiany planu symbolem **KDW.1** lub z drogi powiatowej nr 0307T oznaczonej na rysunku symbolem **KL.5** na działce o nr ewid. działki 418/2.

§ 25. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem:

U. 1 – teren usług - o powierzchni ok. 0,7069 ha, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) Usługi turystyczne, tarasy widokowe, usługi drobnego handlu i obsługi ruchu turystycznego.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) Usługi gastronomiczne w formie restauracji lub baru szybkiej obsługi, kawiarni;
- 2) Ścieżki spacerowe;
- 3) Ogólnodostępna przestrzeń rekreacyjna;
- 4) Lokalizacja zieleni urządzonej;
- 5) Miejsca parkingowe;
- 6) Obiekty małej architektury oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy:

1) Maksymalna wysokość zabudowy:

- a) do 5,0 metrów i jednej kondygnacji nadziemnej dla wszystkich budynków z wyłączeniem punktu widokowego,
- b) dla zabudowy gospodarczej i garażowej wysokość obiektów do 4,0 m do górnej krawędzi attyki lub okapu.

2) Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: min. 30%.

3) Powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40%.

4) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05.

5) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4.

6) Geometria dachu:

- a) dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° z dopuszczeniem dachów płaskich nad wyodrębnionymi częściami budynku – nie większymi niż 30% powierzchni zabudowy budynku,
- b) dla budynków gospodarczych oraz garażowych dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia od 2° do 35°.
- c) całkowita długość lukarn nie może przekroczyć 50% długości połaci dachowej,
- d) nie określa się ukształtowania oraz parametrów granicznych dla geometrii dachów wiat, altan, oranżerii, ogrodów zimowych itp..

7) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, oznaczoną na rysunku zmiany planu:

- a) 6,0 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **KDW.1**.

4. Obsługę parkingową terenu:

1) Liczba i charakter miejsc parkingowych dostosowana do potrzeb obsługi nie mniej niż:

- a) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej części usługowych obiektu w tym przeznaczonych dla pracowników (nie dotyczy powierzchni magazynów, pomieszczeń technicznych, gospodarczych, itp.),
- b) na terenie nie przewiduje się realizacji miejsc postojowych dla użytkowników zewnętrznych, dla których zaplecze parkingowe stanowi teren **KS.3**

5. Obsługę komunikacyjną terenu:

- 1) **U.1** ustala się z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku zmiany planu symbolem **KDW.1**.

§ 26. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem:

U. 2 - teren usług - o powierzchni 0,5937 ha których ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe:

1) Usługi sportu, turystyki i rekreacji, w tym sportowe obiekty terenowe jak: tory przełajowe, tory przeszkód, rowerowe, motocyklowe, samochodowe, itp.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) Usługi drobnego handlu, tarasy widokowe, gastronomiczne w tym bar szybkiej obsługi, kawiarnia, itp.

2) Lokalizacja zieleni urządzonej,

3) Miejsca parkingowe,

4) Obiekty małej architektury oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy:

1) Maksymalna wysokość zabudowy do 4,0 metrów i 1 kondygnacji nadziemnych.

2) Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: min. 30 %.

3) Powierzchnia zabudowy: nie większa niż 20 %.

4) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,02.

5) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2.

6) Geometria dachu:

a) dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° z dopuszczeniem dachów płaskich nad wyodrębnionymi częściami budynku – nie większymi niż 30% powierzchni zabudowy budynku,

b) dla budynków gospodarczych oraz garażowych dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia od 2° do 35°,

c) całkowita długość lukarn nie może przekroczyć 50% długości połaci dachowej,

d) nie określa się ukształtowania oraz parametrów granicznych dla geometrii dachów wiat, altan, oranżerii, ogrodów zimowych itp.,

7) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, oznaczoną na rysunku zmiany planu:

a) 6,0 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **KDW.1 i ZP.1**.

b) 4,5 m od linii rozgraniczającej teren drogi serwisowej obsługującej drogę ekspresową nr S7 (poza obszarem planu).

4. Obsługę parkingową terenu:

1) Minimalna liczba miejsc parkingowych dla pracowników i obsługi:

a) 1 miejsce parkingowe na 1 osobę zatrudnioną lub obsługującą,

b) miejsca parkingowe dla użytkowników przewidziano na terenie oznaczonym symbolem **KS.3**.

5. Obsługę komunikacyjną terenu:

- 1) **U.2** ustala się z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku zmiany planu symbolem **KDW.1**.

§ 27. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem:

U. 3 – teren usług - o powierzchni 4,1732 ha się:

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) Usługi sportu, turystyki, rekreacji, gastronomii, związane z obsługą imprez masowych, baseny otwarte, usługi medyczne i rehabilitacyjne.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) Usługi nieuciążliwe, drobnego handlu, rzemiosła, hotelowe,
- 2) Lokalizacja zieleni urządzonej,
- 3) Miejsca parkingowe,
- 4) Obiekty małej architektury oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy:

1) Maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla budynków usługowych do 12,0 metrów i 4 kondygnacji nadziemnych.
- b) dla zabudowy gospodarczej i garażowej wysokość obiektów do 4,0 m do górnej krawędzi attyki lub okapu.

2) Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: min. 30 %.

3) Powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30 %.

4) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1.

5) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,7.

6) Geometria dachu:

- a) dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° z dopuszczeniem dachów płaskich nad wyodrębnionymi częściami budynku – nie większymi niż 30% powierzchni zabudowy budynku,
- b) dla budynków gospodarczych oraz garażowych dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia od 2° do 35°,
- c) całkowita długość lukarn nie może przekroczyć 50% długości połaci dachowej,
- d) nie określa się ukształtowania oraz parametrów granicznych dla geometrii dachów wiat, altan, oranżerii, ogrodów zimowych itp.,

7) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, oznaczoną na rysunku zmiany planu:

- a) 4,0 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem ZP.1 i KS.3.
- b) 4,5 m od linii rozgraniczającej teren drogi serwisowej obsługującej drogę ekspresową nr S7 (poza obszarem planu).

4. Obsługę parkingową terenu:

1) Minimalna liczba miejsc parkingowych:

- a) 1 miejsce parkingowe na 1 osobę zatrudnioną lub obsługującą,
- b) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej części usługowych obiektu w tym przeznaczonych dla pracowników (nie dotyczy powierzchni magazynów, pomieszczeń technicznych, gospodarczych, itp.),

5. Obsługę komunikacyjną terenu:

- 1) **U.3** ustala się z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku zmiany planu symbolem **KDW.1** w wyznaczonych na rysunku zmiany planu strefach lokalizacji zjazdów.

§ 28. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem:

U. 4 - teren usług - o powierzchni ok. 1,3496 ha których ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) Usługi handlu z wykluczeniem obiektów o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²,

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) Gastronomia, usługi nieuciążliwe, w tym usługi rzemiosła,
- 2) Lokalizacja zieleni urządzonej,
- 3) Miejsca parkingowe,
- 4) Obiekty małej architektury oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy:

1) Maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla budynków usługowych do 8,0 metrów i dwóch kondygnacji nadziemnych,
- b) dla zabudowy gospodarczej i garażowej wysokość obiektów do 4,0 m do górnej krawędzi attyki lub okapu.

2) Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: min. 30 %.

3) Powierzchnia zabudowy: nie większa niż 20 %.

4) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1.

5) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4.

6) Geometria dachu:

- a) dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° z dopuszczeniem dachów płaskich nad wyodrębnionymi częściami budynku – nie większymi niż 30% powierzchni zabudowy budynku,
- b) dla budynków gospodarczych oraz garażowych dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia od 2° do 35°,
- c) całkowita długość lukarn nie może przekroczyć 50% długości połaci dachowej,
- d) nie określa się ukształtowania oraz parametrów granicznych dla geometrii dachów wiat, altan, oranżerii, ogrodów zimowych itp.

7) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, oznaczoną na rysunku zmiany planu:

a) 4,0 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **ZP.1 i ZP.4**

b) 4,5 m od linii rozgraniczającej teren drogi serwisowej obsługującej drogę ekspresową nr S7 (poza obszarem planu).

4. Obsługę parkingową terenu:

1) Minimalna liczba miejsc parkingowych – 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej części usługowych obiektu w tym przeznaczonych dla pracowników

(nie dotyczy powierzchni magazynów, pomieszczeń technicznych, gospodarczych, itp.),

5. Obsługę komunikacyjną terenu:

1) **U.4** ustala się z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku zmiany planu symbolem **KDW.1**

w wyznaczonych na rysunku zmiany planu strefach lokalizacji zjazdów.

§ 29. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem:

U. 5 – teren usług - o powierzchni ok. 1,0037 ha, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe:

1) Usługi gastronomiczne, ogólnodostępna przestrzeń publiczna.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) Usługi drobnego handlu i rzemiosła,

2) Tereny rekreacyjne,

3) Lokalizacja zieleni urządzonej,

4) Miejsca parkingowe,

5) Obiekty małej architektury oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy:

1) Maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków usługowych do 8,0 metrów i dwóch kondygnacji nadziemnych,

b) dla zabudowy gospodarczej i garażowej wysokość obiektów do 4,0 m do górnej krawędzi attyki lub okapu.

2) Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: min. 30%.

3) Powierzchnia zabudowy: nie większa niż 40%.

4) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05.

5) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,7.

6) Geometria dachu:

a) dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° z dopuszczeniem dachów płaskich nad wyodrębnionymi częściami budynku – nie większymi niż 30% powierzchni zabudowy budynku,

b) dla budynków gospodarczych oraz garażowych dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia od 2° do 35°,

- c) całkowita długość lukarn nie może przekroczyć 50% długości połaci dachowej,
- d) nie określa się ukształtowania oraz parametrów granicznych dla geometrii dachów wiat, altan, oranżerii, ogrodów zimowych itp.

7) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, oznaczoną na rysunku zmiany planu:

- a) 6,0 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **KDW.4**,
- b) 4,0 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **ZP.3**.

8) Ustala się obowiązującą linię zabudowy, oznaczoną na rysunku zmiany planu:

- a) 6,0 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **KDW.1**,
- b) 80,0 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **KDW.4**,
- c) 60,0 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **ZP.3**,

4. Obsługę parkingową terenu:

1) Minimalna liczba miejsc parkingowych:

- a) dla usług gastronomicznych – 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 10 m² powierzchni użytkowej sali konsumpcyjnej w obiektach restauracyjnych i barach,
- b) dla pozostałych usług – 2 miejsca parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
- c) dla pracowników i obsługi – 1 miejsce parkingowe na 2 osoby zatrudnione lub obsługujące.

5. Obsługę komunikacyjną terenu:

1) **U.5** ustala się z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku zmiany planu symbolem **KDW.1** i **KDW.4**.

§ 30. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem:

U. 6 - teren usług- o powierzchni ok. 0,3731 ha ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe:

1) Usługi sprzedaży paliw płynnych.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) Usługi handlu oraz gastronomii, myjnia samoobsługowa dla samochodów osobowych, miejsca obsługi technicznej pojazdów,

3. Dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej, miejsc parkingowych, obiektów małej architektury, oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy:

1) Maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla budynków usługowych do 8,0 metrów i dwóch kondygnacji nadziemnych,

b) dla zabudowy gospodarczej i garażowej wysokość obiektów do 4,0 m do górnej krawędzi attyki lub okapu.

2) Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: min. 30%.

3) Powierzchnia zabudowy: nie większa niż 50 %.

4) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01.

5) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,7.

6) Geometria dachu – dachy płaskie.

7) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, oznaczoną na rysunku zmiany planu:

a) 6,0 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **KDW.3**.

b) 4,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi serwisowej obsługującej drogę ekspresową nr S7 (poza obszarem planu).

5. Obsługę parkingową terenu:

1) Minimalna liczba miejsc parkingowych usług sprzedaży paliw płynnych, ustala się 7 miejsc parkingowych w tym 2 przeznaczone dla osób niepełnosprawnych.

6. Obsługę komunikacyjną terenu:

1) **U.6** ustala się z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku zmiany planu symbolem **KDW.2, KDW.3**.

§ 31. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem:

US. 1, US.2 – tereny usług sportu i rekreacji - o łącznej powierzchni ok. 6,2003 ha, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe:

1) Usługi sportu, rekreacji, gier terenowych, torów kartingowych, torów przeszkód, torów rowerowych, usługi aktywnego wypoczynku wraz z przeznaczonymi dla nich urządzeniami terenowymi i budowlanymi,

2) Funkcja wystawowa (w tym minii zoo),

3) Tereny zabudowy letniskowej i turystycznej a także wszelka zabudowa służąca obsłudze tego terenu.

4) Na terenie **US.2** - punkt widokowy

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) Usługi drobnego handlu i rzemiosła,

2) Lokalizacja zieleni urządzonej,

3) Miejsca parkingowe,

4) Obiekty małej architektury oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Nakaz wyznaczenia miejsc do palenia ognisk oraz grillowania.

4. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy:

1) Maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla budynków usługowych do 7,0 metrów i dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe).
 - b) dla zabudowy gospodarczej i garażowej wysokość obiektów do 4,0 m i jednej kondygnacji.
 - c) maksymalna wysokość punktu widokowego 15,0 m.
- 2) Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 30%
 - 3) Powierzchnia zabudowy: nie większa niż 20%.
 - 4) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: nie ustala się.
 - 5) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4.
 - 6) Geometria dachu:
 - a) dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° z dopuszczeniem dachów płaskich nad wyodrębnionymi częściami budynku – nie większymi niż 30% powierzchni zabudowy budynku,
 - b) dla budynków gospodarczych oraz garażowych dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia od 2° do 35°,
 - c) całkowita długość lukarn nie może przekroczyć 50% długości połaci dachowej,
 - d) nie określa się ukształtowania oraz parametrów granicznych dla geometrii dachów wiat, altan, oranżerii, ogrodów zimowych itp.
 - e) dla punktu widokowego dopuszcza się zastosowanie dowolnego zadaszenia, wynikającego z charakteru formy architektonicznej.
 - 7) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, oznaczoną na rysunku zmiany planu:
 - a) **US.1** 6,0 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **KDW.1** i **KDW.4**,
 - b) **US.2** 6,0 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **KDW.1** i **KDW.4**.

5. Obsługę parkingową terenu:

- 1) Minimalna liczba miejsc parkingowych:
 - a) 1 miejsce parkingowe na 1 osobę zatrudnioną lub obsługującą,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej części usługowych obiektu w tym przeznaczonych dla pracowników (nie dotyczy powierzchni magazynów, pomieszczeń technicznych, gospodarczych, itp.),

6. Obsługę komunikacyjną terenu:

- 1) **US.1** ustala się z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku zmiany planu symbolem **KDW.1** i **KDW.4**.
- 2) **US.2** ustala się z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku zmiany planu symbolem **KDW.1** i **KDW.4**.

§ 32. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem:

RUP. 1 – teren rolniczo usługowo produkcyjny - o powierzchni 2,5292 ha, których ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) Zabudowa związana z produkcją oraz usługami w ramach działalności: rolniczej, hodowlanej i ogrodniczej.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) Lokalizacja zieleni urządzonej,
- 2) Miejsca parkingowe,
- 3) Obiekty małej architektury oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy:

1) Maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla budynków związanych z działalnością rolniczą, hodowlaną i ogrodniczą do 10,0 metrów i dwóch kondygnacji nadziemnych.
- b) dla zabudowy gospodarczej i garażowej wysokość obiektów do 7 m do górnej krawędzi attyki lub okapu.

2) Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: min. 15 %.

3) Powierzchnia zabudowy: nie większa niż 25 %.

4) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: nie określa się.

5) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,25.

6) Geometria dachów:

- a) Dachy płaskie oraz dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 2° do 35°.

7) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, oznaczoną na rysunku zmiany planu:

- a) 8,0 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony na rysunku zmiany planu (poza granicami opracowania) symbolem **KL.5**.

4. Obsługę parkingową terenu:

1) Minimalna liczba miejsc parkingowych:

- a) dla wszystkich obiektów – 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 150 m² powierzchni użytkowej budynku.

5. Obsługę komunikacyjną terenu:

- a) **RUP.1** ustala się z drogi powiatowej nr 0307T oznaczonej na rysunku symbolem **KL.5** o nr ewid. działki 418/2.

§ 33. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem:

UT. 1 oraz **UT.2 - tereny usług transportu** – łącznej powierzchni 0,5507 ha, których ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) Zaplecze sanitarne dla podróżnych,
- 2) Usługi serwisowe i drobnego handlu, związanego z obsługą ruchu kołowego,
- 3) Usługi gastronomiczne.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) Lokalizacja zieleni urządzonej,
- 2) Miejsca parkingowe
- 3) Obiekty małej architektury oraz urządzeń infrastruktury technicznej

3. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy:

- 1) Maksymalna wysokość zabudowy – 4,0 m do górnej krawędzi attyki lub gzymsu i jednej kondygnacji nadziemnej
- 2) Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: min. 15 %.
- 3) Powierzchnia zabudowy: nie większa niż 20 %.
- 4) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,03
- 5) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2
- 6) Geometria dachu:

a) Dachy płaskie oraz dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 2° do 35°.

7) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, oznaczoną na rysunku zmiany planu:

- a) **UT.1** od 6,0 m do 18,5 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **KDW.4**,
- b) **UT.2** 6,0 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **KDW.2**,
- c) **UT.1** 4,0 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **ZP.3**,
- d) **UT.2** 4,0 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **ZP.4**.

8) Ustala się obowiązującą linię zabudowy, oznaczoną na rysunku zmiany planu:

- a) **UT.1** 6,0 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **KDW.1**,
- b) **UT.2** 6,0 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **ZP.1**.

4. Obsługę parkingową terenu:

1) Minimalna liczba miejsc parkingowych terenu:

- a) **UT.1** – 10 miejsc parkingowych w tym 2 miejsca dla osób niepełnosprawnych,
- b) **UT.2** – 15 miejsc parkingowych w tym 3 miejsca dla osób niepełnosprawnych

5. Obsługę komunikacyjną ustala się z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku zmiany planu symbolem **KDW.2i KDW.4**.

§ 34. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem:

UT. 3 – teren usług transportu – o powierzchni ok.0,5176 ha, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe

1) Ogólnodostępne usługi rekreacji i wypoczynku podróżnych. Tereny zielone, przestrzeń publiczna, zieleń urządzona i mała architektura (w tym altany, pergole, zadaszenia, informatory, tablice, oznakowania, itp.).

2. Zakaz realizacji miejsc parkingowych oraz obiektów, z wyłączeniem parterowych obiektów tymczasowych, niezwiązanych z gruntem.

3. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy:

1) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, oznaczoną na rysunku zmiany planu:

a) 4,0 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **KDW.2, KDW.3 i KS.1,**

4. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: min. 15%.

6. Obsługę komunikacyjną ustala się z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku zmiany planu symbolem **KDW.2i KDW.3.**

§ 35. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem:

ZP. 1, ZP.2, ZP.3, ZP.4 – tereny zieleni urządzonej – o łącznej powierzchni ok. 1,9391 ha, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe:

1) Ogólnodostępne usługi rekreacji i wypoczynku. Tereny zielone, trakty piesze – deptaki, zieleń urządzoną i małą architekturę (w tym altany, pergole, zadaszenia, informatory, tablice, oznakowania, itp.).

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) Usługi drobnego handlu i rzemiosła realizowane w postaci tymczasowej o charakterze sezonowym (obiekty wyłącznie nie związane z gruntem).

3. Zakaz realizacji budynków oraz miejsc parkingowych, z wyjątkiem przeznaczonych do realizacji sezonowego handlu obwoźnego.

4. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Zapewnienie dojazdów do terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem: **U.2, U.3, U.4, KS.3** poprzez teren **ZP.1.**

6. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: dla **ZP.1, ZP.3, ZP.4** min. 40%, **ZP.2** . 50%.

7. Obsługę komunikacyjną terenu:

1) **ZP.1, ZP.2, ZP.3** ustala się z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku zmiany planu symbolem **KDW.1 KDW.4.**

§ 36. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem:

ZR. 1 – teren zieleni nieurządzonej – o powierzchni ok. 0,4671 ha, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe

1) Tereny zieleni nieurządzonej, wolne od zabudowy.

2) Zieleń o funkcji hydrologicznej i zadrzewień przeciwozyjnych.

§ 37. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem: **R – teren rolniczy** – o powierzchni ok. 0,3180 ha, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe:

1) Teren rolniczy

§ 38. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem:

WS. 1 – teren wód powierzchniowych – o powierzchni ok. 0,1103 ha, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe:

1) Teren istniejących i projektowanych powierzchniowych wód śródlądowych, stanowiący naturalny zbiornik retencyjny.

2. Przeznaczenie dopuszczalne – nie przewiduje się.

§ 39. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem:

KDW. 1, KDW.2, KDW.3, KDW.4 – tereny dróg wewnętrznych o łącznej powierzchni ok. 2,2320 ha, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe:

1) Tereny dróg wewnętrznych.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) Infrastruktura techniczna, lokalizacja urządzeń technicznych, miejsc postojowych i obiektów budowlanych, związanych z funkcjonowaniem i zagospodarowaniem drogi, wynikających z przepisów odrębnych.

3. Minimalna szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających:

1) **KDW.1, KDW.2** - 15 m.

2) **KDW.3, KDW.4** – 10 m.

4. Szerokość jezdni 6m z dwoma pasami ruchu.

5. Obustronne chodniki o szerokości 1,5m wzdłuż drogi KDW. 1, jednostronne chodniki o szerokości 1,5 m wzdłuż dróg KDW.2, KDW.3, KDW.4.

6. Ustala się odprowadzenie wód opadowych do gruntu na własny teren w sposób uniemożliwiający spływ tych wód na grunty sąsiednie.

7. Przy realizacji wszelkich zamierzeń inwestycyjnych obowiązuje spełnienie warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności zachowanie właściwych odległości od istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, istniejących obiektów budowlanych, ciągów komunikacyjnych, cieków wodnych oraz spełnienie wymogów ochrony przeciwpożarowej.

8. Obsługę komunikacyjną terenu **KDW.1** ustala się z drogi powiatowej nr 0307T, oznaczonej na rysunku symbolem **KL.5o** nr ewid. działki 418/2.

§ 40. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem: **KS.1, KS.2, KS.3, KS.4, KS.5- tereny obsługi komunikacyjnej (parkingi)** – łącznej powierzchni ok. 2,8802 ha, których ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) Dla terenu **KS.1**– parkingi dla samochodów osobowych, ciężarowych, autobusów, autokarów i innych pojazdów wraz z miejscem przeznaczonym do ich całodobowego postoju, obsługujące podróżnych zatrzymujących się na tym terenie.
- 2) Dla terenu **KS.2, KS.3**– parkingi dla samochodów osobowych, stanowiące zaplecze komunikacyjne terenów usługowych i rekreacyjnych. Na terenach **KS.2 i KS.3**, nie dopuszcza się realizacji zabudowy.
- 3) Dla terenu **KS.4, KS.5**– parkingi dla samochodów osobowych, stanowiące zaplecze komunikacyjne terenów usługowo mieszkaniowych. Na terenach **KS.4 i KS.5**, nie dopuszcza się realizacji zabudowy.

2. Przeznaczenie dopuszczalne dla terenu **KS.1**:

- 1) Samoobsługowa lub automatyczna myjnia dla samochodów ciężarowych (TIR).

3. Dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej, obiektów małej architektury, oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy:

- 1) Maksymalna wysokość zabudowy myjni dla samochodów ciężarowych – 7,0 m do górnej krawędzi attyki lub gzymsu i jednej kondygnacji nadziemnej.
- 2) Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 10 %.
- 3) Powierzchnia zabudowy: nie większa niż 8 %.
- 4) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: nie określa się.
- 5) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,07.

6) Geometria dachu:

- a) Dachy płaskie oraz dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 2° do 35°.

4. Obsługę komunikacyjną terenu:

- 1) **KS.1** ustala się z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku zmiany planu symbolem **KDW.1**,
- 2) **KS.2** ustala się z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku zmiany planu symbolem **KDW.1 i KDW.4**,
- 3) **KS.3** ustala się z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku zmiany planu symbolem **KDW.1** w wyznaczonych na rysunku zmiany planu strefach lokalizacji zjazdów,
- 4) **KS.4 i KS.5** ustala się z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku zmiany planu symbolem **KDW.4**.

CZĘŚĆ IV. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 41. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany planu dla wszystkich terenów w wysokości 10%.

§ 42. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łączna.

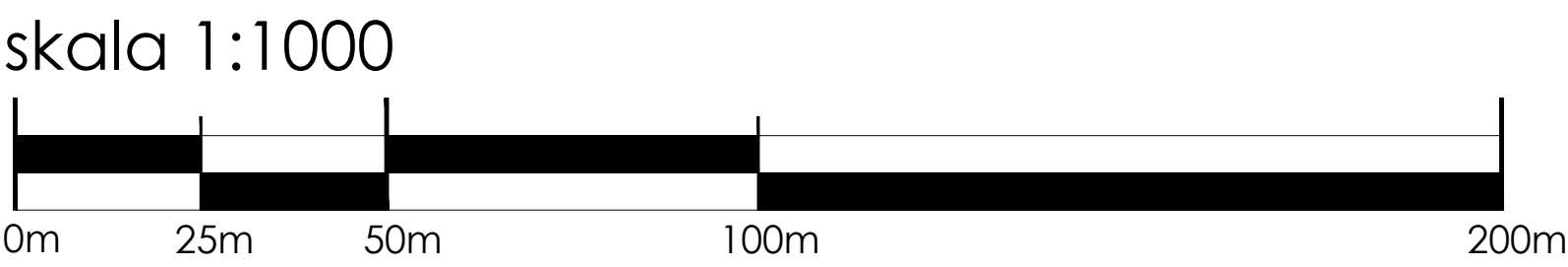
§ 43. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Przewodnicząca Rady
Gminy

Monika Pająk

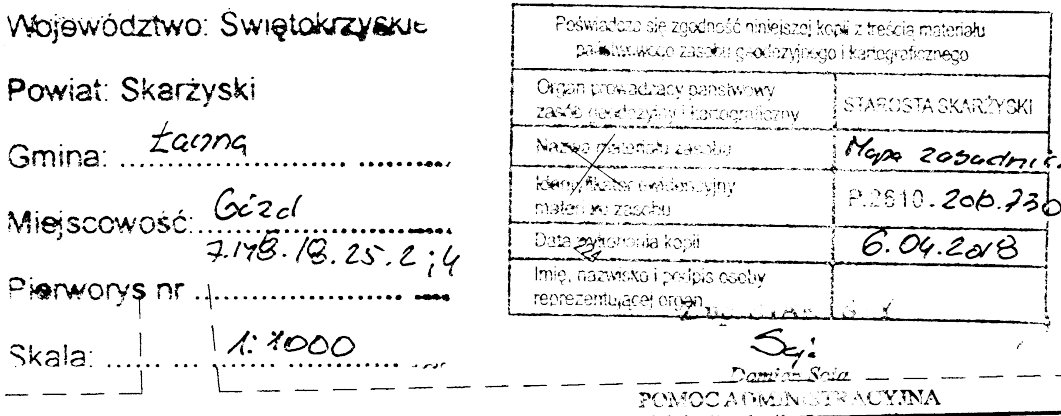
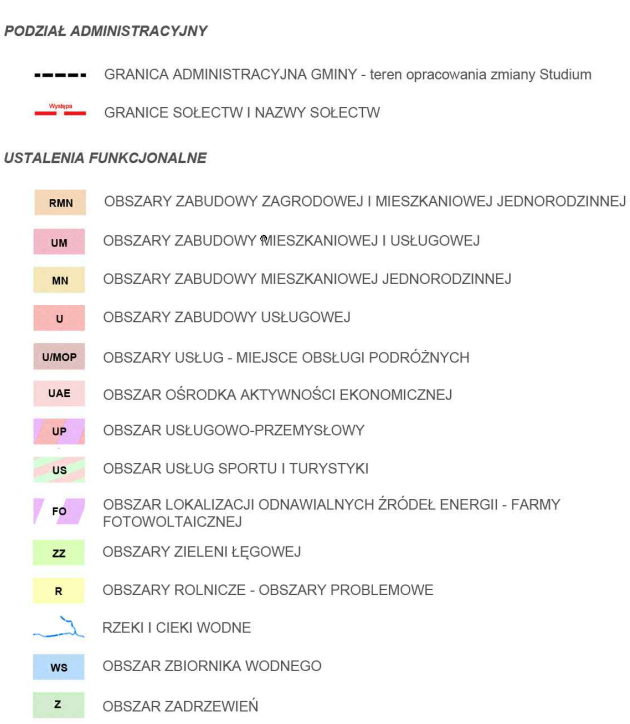
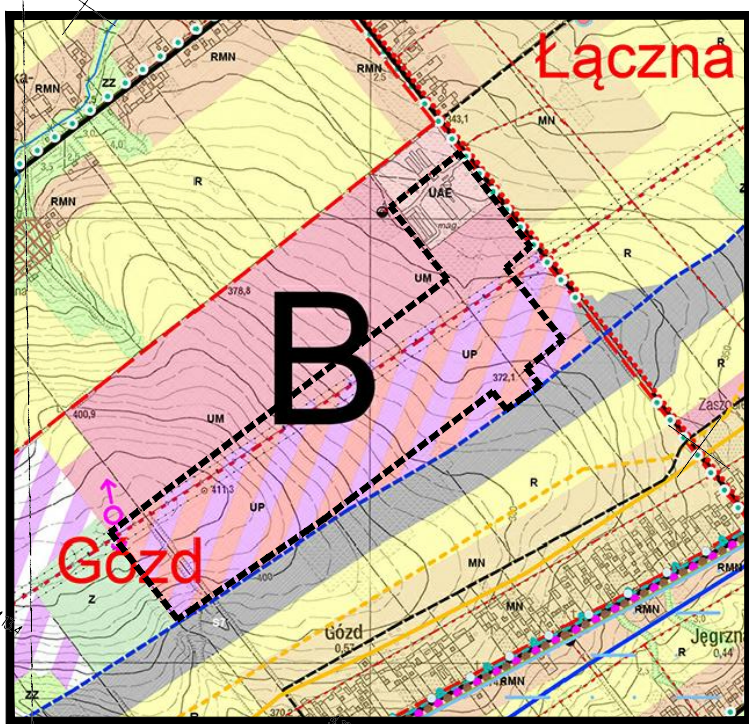
Zmiana Nr 4 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Łączna

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXV/III/167/2021 Rady Gminy Łączna z dnia 31 maja 2021r..



WYRYS ZE STUDIUM UIKP GMINY ŁĄCZNA

SKALA 1:15 000



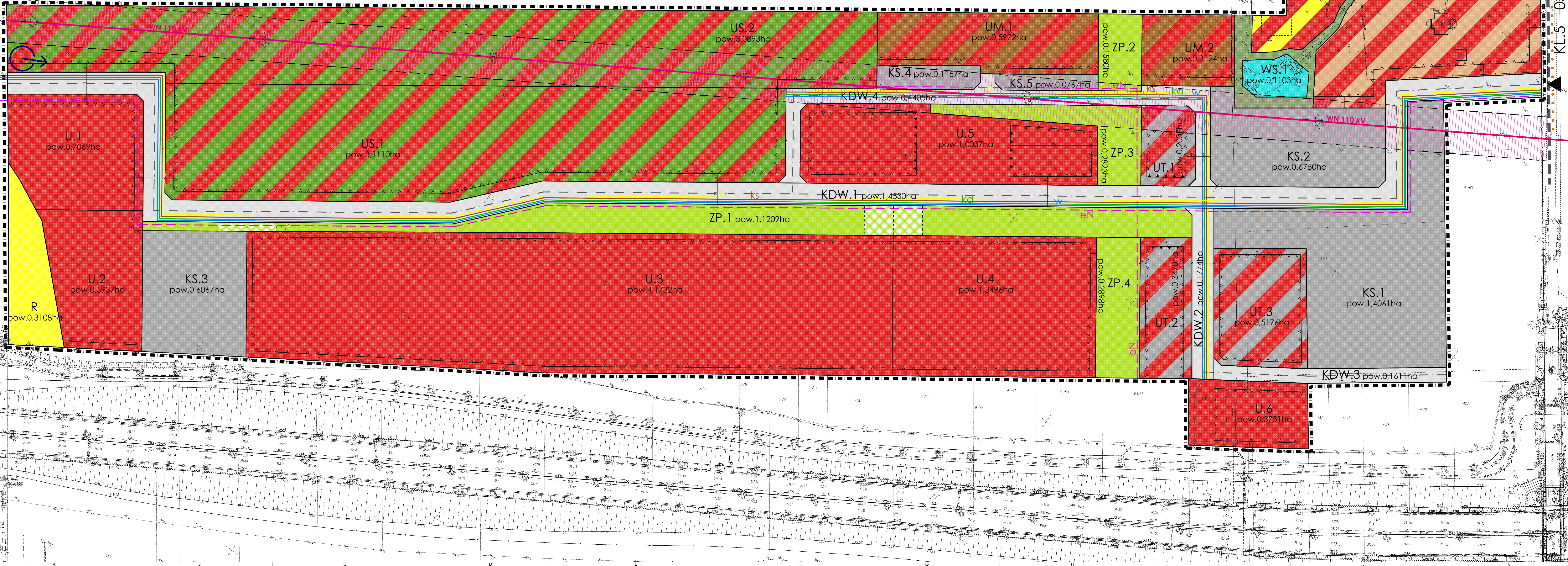
LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERYENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO MIESZKANIOWEJ (UM.1, UM.2)
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO USŁUGOWEJ (MU.1)
- TEREN ROLNICZO USŁUGOWO PRODUKCYJNY (RUP.1)
- TEREN ROLNICZY (R)
- TERENY USŁUG (U.1, U.2, U.3, U.4, U.5, U.6)
- TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI (US.1, US.2)
- TERENY USŁUG TRANSPORTU (UT.1, UT.2, UT.3)
- TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ (PARKINGI) (KS.1, KS.2, KS.3, KS.4, KS.5)
- TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ (ZP.1, ZP.2, ZP.3, ZP.4)
- TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ (ZI.1)
- TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH, SKRÓDŁOWYCH (WS.1)
- TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH (KOW.1, KOW.2, KOW.3, KOW.4)
- NAPOWIERZCHNIOWA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WN 110kV (RELACJI STACJA BÓR-GPZ SUCHEDNIÓW - GPZ WYSTĘPA - STACJA KIELCE PIASKI) WRAZ ZE STREFĄ TECHNICZNĄ

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- PROJEKTOWANE SIECI WODOCIĄGOWE
- PROJEKTOWANE SIECI KANALIZACJI SANITARNEJ
- PROJEKTOWANE SIECI KANALIZACJI DESZCZOWEJ
- PROJEKTOWANE SIECI ELEKTROENERGETYCZNE NISKIEGO NAPIĘCIA
- PROJEKTOWANY SYSTEM GAZOCIĄGU ŚRĘDniego CIŚNIENIA
- SZLAK ROWEROWY "ARCHITECTURY OBRONNEJ"
- GRANICA ADMINISTRACYJNA SOŁECTWA
- WYMIAROWANIE
- GŁÓWNY WJAZD NA TEREN OPRACOWANIA
- PUNKT WIDOKOWY
- STREFA LOKALIZACJI ZJAZDÓW NA TERENIE ZP.1
- KL.5 - USTALENIA OBOWIĄZUJĄCEGO MPZP, POZA GRANICĄ OPRACOWANIA ZMIANY PLANU - DROGA LOKALNA OZNACZONA SYMBOLEM KL.5, RELACJI: WYSTĘPA - ZAJĘZIANKA - GÓZD - JĘGRZYNA, PRZEBIEGAJĄCA PO DROGACH POWIATOWYCH
- TEREN OBJĘTY ZMIANĄ PLANU POŁOŻONY JEST W OBRĘBIE SUCHEDNIOWSKO - OBLĘGORSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU OCHKS-O ORAZ OTULINIE SUCHEDNIOWSKO - OBLĘGORSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- TEREN POŁOŻONY W OBRĘBIE GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH GZWP "Góra Kamienna" NR 415



PROJEKT ZMIANY NR 4 W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŁĄCZNA

PRACOWNIA PROJEKTOWA
G2 ARCHITEKCI
ul. Piłsudskiego 126/4, 25-432 Łódź
tel. 041 368 85 40, e-mail: biuro@g2architekci.pl

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:
mgr inż. arch. Wojciech Głowacki
mgr inż. arch. Anna Głowacka
mgr inż. arch. Paweł Głowacki

PROJEKTANT	RECENZENT
mgr inż. arch. Wojciech Głowacki	mgr inż. arch. Paweł Głowacki

NR KRS	NR WYKAZU	RODZAJ PROJEKTU
01	001	P-4PP

SKALA: 1:1000

PROJEKT: AD

DATA: IV 2021

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXVIII/167/2021
Rady Gminy Łączna
z dnia 31 maja 2021 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Łączna

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany Nr 4 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Łączna, w obrębie geodezyjnym Gózd

1. Na podstawie art. 17 pkt 11 i 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), oraz art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 247) informuję, iż w wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi dotyczące przedstawionego do publicznego wglądu, **projektu zmiany Nr 4 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Łączna**, w obrębie geodezyjnym Gózd.
2. W związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Łączna

w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), po zapoznaniu się z projektem zmiany Nr 4 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Łączna, w obrębie geodezyjnym Gózd.

1. Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej za wyjątkiem nakładów, o których mowa w pkt.2 wynikające z przedstawionego Radzie Gminy Łączna, projektu zmiany Nr 4 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Łączna, w obrębie geodezyjnym Gózd, będą realizowane i finansowane ze środków budżetu Gminy tj. środków własnych Gminy oraz z pozyskanych funduszy zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Nakłady, które obciążają Prywatnego Inwestora dotyczą następującego zakresu zadań:
 - kosztu realizacji dróg wewnętrznych,
 - kosztu opracowania dokumentacji technicznej sieci oświetlenia terenu dla obszaru planu ,
 - kosztu opracowania dokumentacji technicznej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej dla obszaru planu,
 - kosztów podziałów geodezyjnych wydzielenia terenów pod pasy dróg oraz tereny funkcjonalne.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

XXVIII/167/2021

Rady Gminy Łączna

z dnia 31 maja 2021 r.

Zalacznik4.xml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

1. Wstęp

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia, którego uprawnia Radę Gminy Łączna ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.).

Podstawą opracowania Zmiany Nr 4 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Łączna jest uchwała Nr XXXI/159/2017 Rady Gminy Łączna z dnia 29 maja 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 4 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Łączna.

Zgodnie z powyższą uchwałą zmiana Nr 4 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Łączna ma na celu uwzględnienie złożonego do tut. Urzędu Gminy wniosku i wyjście naprzeciw lokalnym potrzebom inwestycyjnym prywatnego inwestora nieruchomości.

Celem wskazanym we wniosku inwestorskim jest zmiana przeznaczenia gruntów w przedmiotowym planie i doprowadzenie do zgodności (nienaruszalności ustaleń) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łączna przyjętego Uchwałą Nr XXI/101/2016 Rady Gminy Łączna z dnia 18.07.2016r. Zapisy studium dopuszczają na wnioskowanych terenach UP – tereny usługowo – przemysłowe, UM- tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz UAE - obszar ośrodka aktywności ekonomicznej.

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Łączna wnioskowany teren położony jest obecnie na obszarze oznaczonym symbolem 2RP-1 tereny przeznaczone pod uprawy polowe z zakazem zabudowy, W2-UAE – tereny docelowo postulowane jako ośrodek aktywności ekonomicznej, z obiektami i urządzeniami służącymi wymianie handlowej i wystawiennictwu przemysłowemu lub innej działalności gospodarczej.

Nie przewiduje się zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Należy stworzyć możliwości inwestycyjne dla właścicieli nieruchomości oraz doprowadzić do zachowania spójności z przyjętą polityką przestrzenną wskazaną w obowiązującym studium.

Wprowadzona Zmiana w załączniku graficznym w/w uchwały wynika z przeprowadzonych rozmów i ustaleń z właścicielami nieruchomości objętych planem oraz podjętych decyzji na etapie opracowania koncepcji miejscowego planu.

Przedmiotem zmiany Nr 4 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Łączna, jest zmiana przeznaczenia na terenie nieruchomości nr ewid. 161/59, 161/41, 161/56, 39/3 obręb geodezyjny w granicach sołectwa Gózd, . W szczególności zmiana planu ustala nowe przeznaczenie terenu w następującym zakresie:

- 1) UM.1 i UM.2 –tereny zabudowy usługowo mieszkaniowej
- 2) MU.1 – tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej
- 3) RUP.1 - teren rolniczo usługowo produkcyjny
- 4) R – teren rolniczy,
- 5) U1-U.6 – tereny usług,
- 6) US.1 i US.2 – teren usług sportu i rekreacji
- 7) UT.1 – UT.3 – tereny usług transportu,
- 8) ZP.1-ZP.4 – tereny zieleni urządzonej,
- 9) ZR.1 – teren zieleni nieurządzonej,
- 10) WS.1 – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
- 11) KS.1 – KS.5 – tereny obsługi komunikacyjnej (parkingi),
- 12) KDW.1 – KDW.4 – teren dróg wewnętrznych,

Procedura sporządzenia przedmiotowej zmiany planu przeprowadzona została zgodnie z treścią art. 17 obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z procedurą planistyczną, dnia 25 maja 2018r. w lokalnej gazecie „Echo Dnia” , ukazało się ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia Zmiany Nr 4 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Łączna. Na tablicy informacyjnej Urzędu Gminy, tablicach informacyjnych na terenie gminy, oraz na stronie biuletynu informacji publicznej BIP zamieszczono obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia w/w planu.

Opracowany projekt zmiany planu, w dostosowaniu do wymagań ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozporządzeń wykonawczych i pozostałych przepisów odrębnych, został poddany procedurze opiniowania i uzgadniania.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Gminy w Łącznej podejmując uchwałę w sprawie uchwalenia zmiany Nr 4 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (...) wskazuje, że nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łączna przyjętego uchwałą Nr XXI/101/2016 Rady Gminy Łączna z dnia 18.07.2016r.

Zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Gminy podejmuje również rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Podkreśla się, że procedura planistyczna sporządzania zmiany planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a projekt zmiany planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia, mogąc stanowić prawo miejscowe w rozumieniu art. 14 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

W celu zachowania ładu przestrzennego zmiana przeznaczenia terenu i wyznaczenie nowych kwartałów skoncentruje zabudowę o danym charakterze i zapobiegnie przypadkowemu lokalizowaniu obiektów. Teren objęty zmianą planu nie jest zabudowany, a nowe przeznaczenie terenu spowoduje powstawanie ośrodka rekreacyjno – usługowego na terenie gminy i tym samym podniesie jakość inwestycyjną i estetyczną obszaru.

Ustalono parametry dla nowo wydzielanych działek, wyznaczono wskaźniki oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu. W planie wskazano dodatkowe tereny, gdzie dopuszcza się parkingi i obsługę podróży wraz z całym zapleczem usługowo – sanitarnym.

Ponadto plan zachowuje tereny wód powierzchniowych oraz towarzyszącym im obszarów roślinności łąkowej.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

W zmianie Nr 4 w mpzp Gminy Łączna wprowadzono w tym zakresie nowe zapisy gwarantujące zachowanie walorów architektonicznych i krajobrazowych wprowadzonych zmian w przestrzeni. Ograniczenia dotyczą głównie gabarytów budynków, linii zabudowy oraz zachowania istniejącej zieleni zgodnie z ustaleniami.

Obecnie obszar podlegający zmianie jednostkowej Nr 4 w mpzp Gminy Łączna to teren użytkowany rolniczo.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Obszar objęty projektem zmiany planu miejscowego znajduje się w całości w granicach obszaru Suchedniowsko – Oblęgarskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, położonym na terenie otuliny Suchedniowsko – Oblęgarskiego Parku Krajobrazowego. Warunki wszystkich obszarów zdefiniowane zostały według zasad ochrony wynikających z przepisów odrębnych.

Zmiana Nr 4 w miejscowym planie obejmuje obszar położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 415 „Góra Kamienna”, w obrębie którego obowiązują odrębne przepisy i zasady ochrony.

Pismem znak: WPN-II.410.1.17.2020.EC, z dnia 26.02.2020r. Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Kielcach, Dyrektor RDOŚ w Kielcach **pozytywnie** zaopiniował projekt zmiany Nr 4 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łączna wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, na podstawie art.54 ust.1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 247 ze zm.). i art. 17 pkt 6 lit. A ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.).

Pismem znak: SEV.-4411/02/18/20 z dnia 26.02.2020r. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Skarżysku -Kamiennej, **pozytywnie** zaopiniował projekt zmiany Nr 4 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łączna wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, na podstawie art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 14.03.1985r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (tekst jednolity Dz. U. z 2019r. poz. 59 z późn. zm.); oraz art. 54 ust.1 w zw. z art. 58 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 03.10.2008r. – o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 247 ze zm.).

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
Projekt zmiany planu miejscowego w zakresie uchwały inicjującej nie obejmuje problematyki dotyczącej wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Zmiana Nr 4 w mpzp gminy Łączna w ramach ochrony życia i zdrowia ludzi ustala m. in. zasady i zakazy wskazane w § 6,9 i 12.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

W przypadku ustaleń wprowadzonych zmianą planu walory ekonomiczne przestrzeni ewidentnie wzrosną.

W wyniku przedmiotowej zmiany planu opracowania nie przewiduje się sytuacji obniżenia wartości nieruchomości.

Szczegółowe skutki wpływu ustaleń zmiany planu zostały przedstawione w opracowaniu prognozy skutków finansowych ustaleń zmiany Nr 4 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Łączna, będącym częścią dokumentacji planistycznej.

7) Prawo własności

W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty prywatne, należące do jednego właściciela. Ustalenia planu oraz przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi (ozn. UM.1 i UM.2, MU.1, RUP.1, R, U1-U.6, US.1 i US.2, UT.1 – UT.3, ZP.1-ZP.4, ZR.1, WS.1, KS.1 – KS.5) uwzględnia poszanowanie prawa własności.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Projekt Zmiany Nr 4 planu miejscowego został sporządzony z zapewnieniem wymogów bezpieczeństwa i obronności państwa i uzgodniony w niezbędnym zakresie.

9) Potrzeby interesu publicznego

Zmiana Nr 4 w mpzp gminy Łączna w ramach potrzeb interesu publicznego ustala m. in. zasady:
§ 9 w całości,

§ 29 ust. 1 w brzmieniu:

„1. Przeznaczenie podstawowe:

1). *Usługi gastronomiczne, ogólnodostępna przestrzeń publiczna.*”

§ 34 ust. 1 w brzmieniu:

„1. Przeznaczenie podstawowe:

1). *Ogólnodostępne usługi rekreacji i wypoczynku podróżnych. Tereny zielone, przestrzeń publiczna,*

zieleń urządzona i mała architektura (w tym altany, pergole, zadaszenia, informatory, tablice, oznakowania, itp.).”

§ 35 ust. 1 w brzmieniu:

„1. Przeznaczenie podstawowe:

1). *Ogólnodostępne usługi rekreacji i wypoczynku. Tereny zielone, trakty piesze – deptaki, zieleń urządzona i mała architektura (w tym altany, pergole, zadaszenia, informatory, tablice, oznakowania, itp.).*”

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Zmiana jednostkowa Nr 4 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Łączna wprowadza nowy, wewnętrzny układ komunikacyjny, połączony z istniejącym układem, który stanowi sąsiadująca ze wschodnią granicą planu istniejąca droga powiatowa nr 0307T, oznaczona na rysunku symbolem KL.5 o nr ewid. działki 418/2.

Ustalono konieczność wyznaczenia miejsc parkingowych na określonych terenach. Wprowadza się obsługę gospodarki wodnej, ściekowej, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, zasilanie w energię elektryczną oraz obsługę telekomunikacyjną poprzez łączność telefoniczną i internetową w granicach planu z istniejącej poza planem i projektowanej sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń telefonii komórkowej, w sposób określony w przepisach odrębnych. Ustala się prowadzenie nowo projektowanych sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych oraz generalną zasadę budowy sieci i obiektów infrastruktury technicznej na terenach dróg w ich liniach rozgraniczających, za wyjątkiem uzasadnionych przypadków wynikających z uwarunkowań technicznych. Przedstawione przebiegi infrastruktury technicznej w zmianie planu – stanowią treść informacyjną i należy traktować je jako orientacyjne.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Na etapie procedury planistycznej na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko i ustawy z 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody a także zgodnie z pismem znak: SE.V-4411/02/18r. z dnia 30.05.2018r. Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Skarżysku Kamienna, uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.

Pismem znak: WPN-II.411.1.27.2018.AN z dnia 30.05.2018 r. Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Kielcach, Dyrektor RDOŚ w Kielcach uzgodnił zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.

Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu ukazało się dnia **21.12.2020 r.** poprzez komunikat prasowy, komunikat w internecie (zamieszczony na stronie internetowej urzędu gminy) oraz obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń urzędowych Urzędu Gminy w Łącznej.

Projekt zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu w okresie **28.12.2020 do 18.12.2021 r.** W ramach wyłożenia w dniu **18.01.2021 r.** przeprowadzona została publiczna dyskusja nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. W terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniach dotyczących składania uwag (który upłynął z dniem **01.02.2021r.**) Zainteresowani mogli wnosić uwagi i wnioski do wyżej wymienionego projektu w wyznaczonym w obwieszczeniu i ogłoszeniu Wójta Gminy Łączna terminie przewidzianym ustawą.

Procedura dotycząca sporządzenia zmiany Nr 4 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Łączna, została przeprowadzona zgodnie z zasadami określonymi w obowiązujących przepisach z zapewnieniem jawności i przejrzystości procedury planistycznej, gdyż do dokumentacji planistycznej oraz zgromadzonych opinii i uzgodnień oraz opracowań planistycznych sporządzanych na potrzeby zmiany planu społeczeństwo miało zapewniony dostęp i wgląd do nich.

12) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności
Zmiana Nr 4 ustala, iż wyznaczone tereny zabudowy będą obsługiwane z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, zasilanej z istniejącej sieci wodociągowej czerpiącej z ujęcia wody „Zalezianka”.

Tereny z nowoprojektowaną zabudową, która stanowi przedmiotową zmianę planu, przewidują dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, która zapewnia odpowiednią ilość i jakość wody, do celów zaopatrzenia ludności oraz zapewnia odbiór ścieków.

13) Zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu zachowano równowagę między interesem publicznym a interesami prywatnymi. Projekt planu miejscowego obejmuje grunty prywatne a ustalone w planie przeznaczenia terenu i sposoby zagospodarowania uwzględniają ten fakt.

W ramach procedury planistycznej w odpowiedzi na zawiadomienie Wójta Gminy Łączna o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu, nie wpłynął żaden wniosek od osoby fizycznej – właściciela przedmiotowego terenu. Podobnie, na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu **nie wpłynęła żadna uwaga.**

Można zatem przyjąć, iż istniejący i planowany sposób użytkowania i zagospodarowania omawianego terenu zachowuje równowagę między interesem publicznym, a interesami prywatnymi.

14) Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy plan miejscowy sporządzany w celu umożliwienia zmiany dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenu i dostosowania do obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łączna, poprzez zmianę przeznaczenia obszarów rolnych, a tym samym

poszerzenia możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowo – usługowej, usługowo - rekreacyjnej oraz terenów zieleni.

Kierunki rozwoju terenu stanowiącego przedmiot zmiany planu zagospodarowania przestrzennego zostały określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łączna.

Z punktu widzenia zagospodarowania przestrzennego ważnym jest powiązanie i ujednolicenie ustaleń zawartych w projekcie zmiany planu z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łączna.

Tereny objęte projektem zmiany Nr 4 w miejscowym planie ..., w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łączna położone są w granicach terenów wskazanych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową, usługowo przemysłową oraz ośrodka aktywności ekonomicznej.

W związku z powyższym przeznaczenie terenów i sposób ich zagospodarowania określone w zmianie planu jest zgodny z kierunkami określonymi w Studium oraz nie narusza interesu publicznego i interesu prywatnego.

Zagadnienie interesu publicznego i interesów prywatnych oraz analizy ekonomiczne środowiskowe i społeczne były przedmiotem rozważań organu sporządzającego zmianę planu w trakcie opracowywania projektu zmiany planu.

Obsługa komunikacyjna obszaru odbywać będzie się poprzez nowoprojektowany wewnętrzny układ komunikacyjny połączony głównym zjazdem w wschodniej części opracowania z istniejącą drogą powiatową nr 0307T, oznaczona na rysunku symbolem KL.5 o nr ewid. działki 418/2. Układ dróg wewnętrznych został wyznaczony z uwzględnieniem istniejącego ukształtowania terenu, kierunku spływu wód roztopowych i opadowych oraz w uwzględnieniu ekonomicznych rozwiązań budowy infrastruktury terenu.

Projekt zmiany planu uwzględnia nowe elementy uzbrojenia terenu, a ich budowę ustala na terenach dróg w ich liniach rozgraniczających, za wyjątkiem uzasadnionych przypadków wynikających z uwarunkowań technicznych.

Wprowadzona zmianą planu zabudowa stanowić będzie centrum rekreacyjno usługowe z obsługą podróżnych na obszarze o znacznym spadku terenu, w związku z tym nowoprojektowany układ jak najmniej ingeruje w ukształtowanie terenu.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały Rady Gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz, ... dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

Zgodnie z Uchwałą Nr XLIV/215/2018 Rady Gminy Łączna z dnia 21 maja 2018 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łączna oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących Gminy Łączna wraz z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym przedmiotowy projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwłaszcza, że jest on zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łączna.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Prognoza skutków finansowych sporządzona na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykazała:

Realizacja ustaleń zmiany planu nie skutkuje kosztami związanymi z wykupem gruntów na cele publiczne i realizacją dróg i infrastruktury. Koszty zmiany planu obejmują koszty samej procedury planistycznej.

Realizacja ustaleń zmiany planu przynosi bezpośrednio wpływy do budżetu gminy związanych z opłatą od wzrostu wartości gruntów oraz z podatkami od nieruchomości.

Zmiana planu uściśla parametry zainwestowania terenów oraz wyklucza lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Zapisy zmiany planu regulują zasady zabudowy terenu, co ma korzystny wpływ na krajobraz.

Nie przewiduje się poniesienia przez Gminę kosztów wynikających z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (wypłaty rekompensat i odszkodowań).

Zmiana planu nie wymaga realizacji dróg i infrastruktury w granicach terenu objętego zmianą dróg publicznych

Zgodnie z Art. 36 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku wzrostu wartości nieruchomości wskutek uchwalenia planu przy sprzedaży tej nieruchomości gmina pobiera opłatę, nie wyższą niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.

Po analizie uznano, że niniejsza zmiana planu skutkuje zmianą wartości nieruchomości na poziomie 10%.