

UCHWAŁA NR
Rady Miejskiej w Daleszycach
z dnia r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
sołectwa Komórki na terenie gminy Daleszyce**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 609 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr LII/444/2021 z dnia 30 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Komórki na terenie gminy Daleszyce, po przedłożeniu przez Burmistrza Miasta i Gminy Daleszyce projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Komórki na terenie gminy Daleszyce, Rada Miejska w Daleszycach po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Daleszyce uchwalonego uchwałą nr L/413/2021 Rady Miejskiej w Daleszycach z dnia 21 października 2021 r., uchwała:

§ 1

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Komórki na terenie gminy Daleszyce, zwany dalej „planem”.
2. Ustalenia planu stanowią:
 - 1) treść niniejszej uchwały;
 - 2) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Komórki na terenie gminy Daleszyce stanowiący załącznik Nr 1 w skali 1: 2000.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Daleszycach w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu – załącznik Nr 2;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Daleszycach w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania – załącznik Nr 3;
 - 3) dane przestrzenne - załącznik Nr 4.

§ 2

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) **planie** – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Komórki na terenie gminy Daleszyce;
 - 2) **rysunku planu** – rozumie się przez to rysunek sporządzony na mapie ewidencyjnej (katastralnej) pozyskanej z zasobów geodezyjnych i kartograficznych Starostwa Powiatowego w Kielcach w skali 1: 2000, stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 3) **terenie funkcjonalnym** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, oznaczony symbolem identyfikacyjnym lub symbolem identyfikacyjnym wraz z cyfrą, dla którego obowiązują te same ustalenia;
 - 4) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie określające najmniejszą, dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany

budynku od linii rozgraniczających dróg, zgodnie z rysunkiem planu, nie wliczając wysuniętych poza ten obrys schodów, wykuszy, okapów oraz balkonów, które mogą być wysunięte poza tę linię maksymalnie 1,5 m;

- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć planowany rodzaj użytkowania terenu, który stanowi 60% i więcej na działce wraz z elementami zagospodarowania towarzyszącego, związanego bezpośrednio z funkcją terenu;
 - 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania inny niż podstawowy, który stanowi mniej niż 40% na działce;
 - 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć elementy towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu i dopuszczalnemu;
 - 9) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć tereny lub budynki służące zaspokojeniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, przy czym dopuszcza się działalność rzemieślniczą;
 - 10) **zabudowie lotniskowej** – należy przez to rozumieć domy lotniskowe służące rekreacji indywidualnej przeznaczone do okresowego wypoczynku;
 - 11) **modernizacji** – należy przez to rozumieć rozbudowę, przebudowę oraz remonty obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną i komunikacją w celu unowocześnienia lub poprawy parametrów technicznych i eksploatacyjnych;
 - 12) **przepisach odrębnych** – należy rozumieć przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Polskie Normy oraz przepisy prawa miejscowego;
 - 13) **pasie technologicznym** – należy przez to rozumieć obszar oddziaływania linii energetycznej, w którym następuje przekroczenie dopuszczalnych wartości promieniowania elektromagnetycznego oraz występują ograniczenia związane z wymaganiami eksploatacyjnymi;
 - 14) **strefie kontrolowanej** - należy przez to rozumieć obszar oddziaływania od gazociągu wysokiego ciśnienia, w której operator sieci gazowej powinien kontrolować wszelkie działania, które mogłyby spowodować uszkodzenie gazociągu. W strefie tej zabrania się wznoszenia budynków, urządzić stałe składy i magazyny, sadzić drzewa oraz nie mogą być podejmowane żadne inne działania mogące zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji;
 - 15) **odbudowie** – należy przez to rozumieć budowę, w wyniku której powstaje nowy obiekt budowlany w miejscu istniejącego wcześniej obiektu, który uległ całkowitemu lub częściowemu zniszczeniu;
 - 16) **dachu płaskim:** należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia poniżej 12°.
2. Pozostałe pojęcia, użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi lub zgodnie z ogólnie przyjętymi normami, a także potocznie stosowanymi definicjami i znaczeniami słów określonymi w słownikach języka polskiego.

§ 3

1. Dopuszcza się dojścia i dojazdy do nowo wydzielanych działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy o szerokościach zgodnych z przepisami odrębnymi. Dojazdy, które nie posiadają połączenia obustronnego z drogami publicznymi lub z drogą wewnętrzną należy zakończyć placem do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m.
2. Ustala się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń związanych z rozbudową systemów infrastruktury technicznej, o której mowa § 43, w sposób nie kolidujący z ustaleniami planu do uszczegółowienia na etapie pozwolenia na budowę.

3. Utrzymuje się istniejącą zabudowę oraz dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i odbudowę o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.
4. Dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków położonych pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z zachowaniem zasady, że rozbudowa budynków nie może nastąpić w kierunku osi tych dróg.
5. Niezależnie od zapisu ust. 4 dopuszcza się nadbudowę budynków położonych pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w istniejących ich obrysach.
6. Ustala się nakaz wyposażenia obiektów użyteczności publicznej w urządzenia umożliwiające swobodny dostęp dla osób ze szczególnymi potrzebami.

§ 4

1. W zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania poważnym awariom ustala się:
 - 1) pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, poprzez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę;
 - 2) wyprzedzającą lub równoległą w stosunku do nowego zainwestowania rozbudowę sieci wodociągowej dla zapewnienia odbiorcom wymaganych standardów w zakresie ilości i jakości wody z uwzględnieniem ochrony przeciwpożarowej;
 - 3) wyposażenie sieci wodociągowej w hydranty, zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej.
2. Obszar znajduje się w zasięgu istniejących systemów alarmowych.
3. W projektach budowlanych nakazuje się stosowanie projektowania uniwersalnego.

§ 5

Rysunek planu zawiera:

- 1) oznaczenia stanowiące obowiązujące ustalenia planu:
 - a) granica obszaru objętego planem miejscowym - granica obrębu Komórki,
 - b) linie rozgraniczające,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) oznaczenia literowe i literowo-cyfrowe terenów funkcjonalnych według symboli określonych w § 6,
 - e) linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV wraz z pasami technologicznymi,
 - f) gazociąg wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6,3 MPa wraz ze strefą kontrolowaną,
 - g) wymiarowania;
- 2) oznaczenia informacyjne
 - a) granica gminy Daleszyce,
 - b) granica obrębu Komórki,
 - c) granica obszaru Natura 2000 Lasy Cisowsko-Orłowińskie PLH260040;
 - d) granica Cisowsko-Orłowińskiego Parku Krajobrazowego,
 - e) Cisowsko-Orłowiński Obszar Chronionego Krajobrazu,
 - f) granica i obszar strefy krajobrazowej "A" w Cisowsko-Orłowińskim Obszarze Chronionego Krajobrazu,
 - g) granica i obszar strefy krajobrazowej "B" w Cisowsko-Orłowińskim Obszarze Chronionego Krajobrazu,
 - h) granica i obszar strefy krajobrazowej "C" w Cisowsko-Orłowińskim Obszarze Chronionego Krajobrazu,
 - i) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 418 Gałęzice-Bolechowice-Borków;
 - j) granica korytarza ekologicznego "Dolina Nidy",
 - k) pomnik przyrody - kod inspire PL.Z1POP.1393.PP.2604053.212 (buk pospolity),
 - l) granica złoża surowców mineralnych "Radomice",

- m) stacje transformatorowe,
- n) krzyże i kapliczki przydrożne,
- o) odległość jednego kilometra od zbiornika wodnego z kąpieliskami.

§ 6

Stosuje się następujące symbole identyfikujące tereny funkcjonalne wyznaczone na rysunku planu:

- 1) MN1 - MN34 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) U1, U2 - teren zabudowy usługowej;
- 3) RU - teren obsługi produkcji w gospodarstwach leśnych;
- 4) R - tereny rolnicze;
- 5) ZL - tereny lasów;
- 6) ZLz - teren zalesień;
- 7) WS1 - tereny wód powierzchniowych śródlądowych płynących;
- 8) WS2 - tereny wód powierzchniowych śródlądowych stojących;
- 9) KD-L1, KD-L2 - tereny publicznych dróg powiatowych klasy lokalnej;
- 10) KD-D1 - KD-D2 - tereny publicznych dróg gminnych klasy dojazdowej;
- 11) KDW1 - KDW20 - tereny dróg wewnętrznych.

§ 7

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) ustala się usytuowanie budynków zgodnie z przebiegiem nieprzekraczalnej linii zabudowy wskazanej na rysunku planu;
- 2) zakaz stosowania materiałów wykończeniowych sztucznych typu „siding” na elewacjach budynków,
- 3) nakaz stosowania odcieni czerwieni, zieleni, brązu i szarości na pokryciach dachowych
- 4) nakaz stosowania ujednoliconej kolorystyki elewacji budynków i pokrycia dachowego w obrębie jednej działki.

§ 8

1. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem sieci, urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną będących celem publicznym;
- 2) zakaz odprowadzania ścieków do gruntu i wód w odległości mniejszej niż 1000 m od zbiornika wodnego z kąpieliskami położonego poza granicami planu, za wyjątkiem wód opadowych i roztopowych;
- 3) dotrzymanie standardów jakości środowiska w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) odbiór odpadów w systemie zorganizowanym pod nadzorem gminy, zgodnie z Planem Gospodarki Odpadami dla Województwa Świętokrzyskiego oraz Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Daleszyce;
- 5) ochronę zasobów przyrodniczych:
 - a) obszaru Natura 2000 Lasy Cisowsko-Orłowińskie PLH260040,
 - b) Cisowsko-Orłowińskiego Parku Krajobrazowego,
 - c) Cisowsko-Orłowińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
 - d) pomnika przyrody o kodzie inspire PL.ZIPOP.1393.PP.2604053.212 (buk pospolity),
 - e) korytarza ekologicznego "Dolina Nidy".
- 6) ochronę istniejących zadrzewień poprzez ich zachowanie na działkach przewidzianych do zabudowy w minimalnej ilości 45% ich powierzchni oraz wkomponowanie planowanych budynków w te zadrzewienia;
- 7) nakaz dostosowania robót budowlanych (w szczególności prac ziemnych) do okresów rozrodczych występujących tu zwierząt;

- 8) zachowanie ogrodzeń ażurowych w celu zachowania szlaków migracyjnych małych zwierząt;
- 9) ochronę udokumentowanego złoża surowców naturalnych "Radomice" poprzez pozostawienie w dotychczasowym użytkowaniu;
- 10) ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GWZP 418 "Gałęzice-Bolechowice-Borków" poprzez rozwiązanie warunków wodno-ściekowych;
- 11) ochronę wód powierzchniowych śródlądowych płynących poprzez:
 - a) zakaz niszczenia lub uszkodzania brzegów śródlądowych wód powierzchniowych,
 - b) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu,
 - c) nakaz umożliwiania przez właścicieli nieruchomości przyległych dostępu do wody na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód,
 - d) uzyskania zgody wodnoprawnej na wykonywane prace w obrębie cieków naturalnych;
- 12) zachowanie ciągłości i drożności cieków wodnych poprzez:
 - a) zastosowanie przepustów pod drogami o przekrojach wynikających z przepisów odrębnych,
 - b) zakaz ich zasypywania.
2. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się:
 - 1) nakaz zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z § 10;
 - 2) nakaz zachowania wymogów architektonicznych zgodnie z § 11-14.
3. Dla terenów oznaczonych symbolami MN1-MN34 ustala się dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9

1. Obejmuje się ochroną znajdujące się na obszarze objętym planem krzyże i kapliczki przydrożne.
2. Ustala się następujące zasady ochrony obiektów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) utrzymuje się obiekty z zachowaniem ich substancji i detali architektonicznych;
 - 2) zakazuje się przekształcania obiektów w sposób powodujący obniżenie ich wartości kulturowych;
 - 3) przy wszelkich pracach inwestycyjnych prowadzonych w bezpośrednim otoczeniu obiektów należy uwzględniać właściwe ich zachowanie i ekspozycję.

§ 10

Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 1) 8 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami KD-L1 i KD-L2;
- 2) 6 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami KD-D1 - KD-D2;
- 3) 5 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KDW1 - KDW20.

§ 11

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN1-MN5, MN9-MN27, MN30, MN32** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o powierzchni ok. 108,8840 ha, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) zabudowa letniskowa,
 - c) terenowe obiekty sportu i rekreacji;
 - 3) przeznaczenie uzupełniające: garaże i budynki gospodarcze oraz wiaty.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
- 1) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży oraz wiat bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki;
 - 2) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych i usługowych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki na działkach, których szerokość nie przekracza 18 m;
 - 3) minimalna intensywność zabudowy: 0,001;
 - 4) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5;
 - 5) teren biologicznie czynny: min. 45%;
 - 6) powierzchnia zabudowy: do 40%;
 - 7) dopuszcza się możliwość lokalizacji kotłowni w budynkach gospodarczych i garażach;
 - 8) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych: do 12 m;
 - 9) wysokość domów letniskowych: do 8 m;
 - 10) wysokość budynków gospodarczych i garaży oraz wiat: do 8 m;
 - 11) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych w przedziale od 20^0 do 45^0 z możliwością wprowadzenia naczółków i przyczółków;
 - 12) dopuszcza się dachy jednospadowe na budynkach gospodarczych, garażach oraz wiatach lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki oraz na budynkach garażowych dobudowywanych do budynków mieszkalnych;
 - 13) dopuszcza się fragmentaryczne zadaszenie budynków mieszkalnych, usługowych oraz domów letniskowych dachem płaskim, przy czym zadaszenie dachem płaskim nie może przekraczać 30% powierzchni dachu budynku;
 - 14) doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej a zadaszenie nad lukarnami winno być dwuspadowe lub krzywolinijne tzw. "wole oko";
 - 15) minimum jedno miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny i jeden dom letniskowy oraz minimum dwa miejsca postojowe na każde rozpoczęte 200 m^2 powierzchni użytkowej budynków usługowych, w tym minimum jedno miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, realizowane w terenach, o których mowa w ust. 1;
 - 16) wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m^2 ;
 - 17) obsługa komunikacyjna: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ustala się powierzchnię nowo wydzielonych działek:
- 1) minimum 800 m^2 dla działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową wolnostojącą i minimum 400 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej oraz min. 1000 m^2 dla działki usługowej. Dopuszcza się zastosowanie 10% dolnej tolerancji;
 - 2) dopuszcza się inny podział, jeżeli służy on powiększeniu działki sąsiedniej lub regulacji prawa własności, wydzielaniu działek pod drogi wewnętrzne lub urządzenia infrastruktury technicznej oraz podziału służącego wydzieleniu zabudowanej części działki.
4. Ustala się stawkę wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15%.
5. Ustala się zakaz lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego innych niż mikroinstalacje.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN6-MN8, MN28, MN29, MN31, MN33, MN34** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o powierzchni ok. 11,6491 ha, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi nieuciążliwe, tj. takie, które nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) zieleń urządzona towarzysząca obiektom budowlanym.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki,
 - 2) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy: do 0,35;
 - 4) teren biologicznie czynny: min. 55%;
 - 5) powierzchnia zabudowy: do 35%.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) ograniczenie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych;
 - 2) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do kalenicy dachu nie może być większa niż 11 m;
 - 3) dopuszcza się nadbudowę budynków wybudowanych przed wejściem w życie niniejszego planu o jedną kondygnację nadziemną, przy czym ostatnia kondygnacja może być jedynie w poddaszu budynku;
 - 4) wysokość budynków gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja nadziemna, przy czym ich wysokość do kalenicy nie może być większa niż 7 m;
 - 5) geometria dachów głównej bryły budynków: dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° z możliwością wprowadzenia naczółków i przyczółków;
 - 6) dopuszcza się dachy jednospadowe jedynie na budynkach gospodarczych i garażach lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki oraz na budynkach garażowych dobudowywanych do budynków mieszkalnych. Kąt nachylenia połaci dachowych takiego dachu nie może być mniejszy niż 15°;
 - 7) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej;
 - 8) zakazuje się realizowania obiektów budowlanych z dachem płaskim, kopertowym i uskokowym;
 - 9) zakazuje się stosowania form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji;
 - 10) minimum jedno miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny oraz minimum dwa miejsca postojowe na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych, w tym minimum jedno miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, realizowane w terenach, o których mowa w ust. 1;
 - 11) obsługi komunikacji: zgodnie z rysunkiem planu;
4. Ustala się powierzchnię nowo wydzielonych działek:

- 1) każda nowo wydzielona działka powinna mieć dostęp do drogi publicznej;
 - 2) kąt zawarty pomiędzy granicami działki dochodzącymi do drogi a granicą tej drogi powinien być prosty lub zbliżony do kąta prostego;
 - 3) szerokość frontu nowo wydzielanych działek powinna pozwalać na zachowanie warunków technicznych i odległości pomiędzy budynkami i być nie mniejsza niż 20 m;
 - 4) powierzchnia nowo wydzielonych działek nie może być mniejsza niż 1000 m²;
 - 5) wymieniona w pkt 4 niniejszego ustępu minimalna wielkość działek nie obowiązuje w przypadku dokonywania podziałów mających na celu regulację stanu faktycznego na gruncie, a także podziałów mających na celu powiększenie działek sąsiednich oraz pod wydzielanie terenów związanych z infrastrukturą techniczną.
5. Ustala się stawkę wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15%.
6. Ustala się zakaz lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego innych niż mikroinstalacje.

§ 13

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **U1 i U2** – tereny zabudowy usługowej, o powierzchni ok. 0,5290 ha, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usług sportu i rekreacji;
 - 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) garaże i budynki gospodarcze oraz wiaty,
 - b) dojścia i dojazdy.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki;
 - 2) minimalną intensywność zabudowy: 0,001;
 - 3) maksymalną intensywność zabudowy: 1;
 - 4) teren biologicznie czynny: min. 20%;
 - 5) powierzchnię zabudowy: do 50%;
 - 6) wysokość budynków usługowych oraz sportu i rekreacji: do 15 m;
 - 7) wysokość budynków gospodarczych i garaży oraz wiat: do 7 m;
 - 8) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych od 15⁰ do 45⁰;
 - 9) dopuszcza się dachy jednospadowe na budynkach gospodarczych, garażach oraz wiatach lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki oraz na budynkach garażowych dobudowywanych do budynków mieszkalnych;
 - 10) dopuszcza się fragmentaryczne zadaszenie budynków dachem płaskim, przy czym zadaszenie dachem płaskim nie może przekraczać 30% powierzchni dachu budynku;
 - 11) doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej a zadaszenie nad lukarnami winno być dwuspadowe lub krzywolinijne tzw. "wół oko";
 - 12) minimum jedno miejsce postojowe na cztery osoby zatrudnione, realizowane na terenie, o którym mowa w ust. 1, w tym minimum jedno miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - 13) obsługa komunikacyjna: zgodnie z rysunkiem planu.

§ 14

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RU** – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach leśnych, o powierzchni ok. 0,6689 ha, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty obsługi produkcji w gospodarstwach leśnych, w tym budynki mieszkalne;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) budynki gospodarcze i garaże oraz wiaty,
 - b) dojścia i dojazdy.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) minimalna intensywność zabudowy: 0,001;
 - 2) maksymalna intensywność zabudowy: 0,7;
 - 3) teren biologicznie czynny: minimum 30%;
 - 4) powierzchnię zabudowy: do 60%;
 - 5) minimum jedno miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny oraz jednego zatrudnionego, realizowane na terenach, o których mowa w ust. 1, w tym minimum jedno miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - 6) wysokość budynków: do 12 m,
 - 7) wysokość wiat: do 7 m,
 - 8) geometria dachów: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia do 45°, w tym dachy płaskie;
 - 9) możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki, lub w odległości 1,5 m od granicy działki;
 - 10) obsługa komunikacyjna: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ustala się stawkę wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 20%.
4. Ustala się zakaz lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego innych niż mikroinstalacje.

§ 15

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **R** - tereny rolnicze, o powierzchni ok. 219,0903 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zadrzewienia śródpolne i nadwodne,
 - b) dojścia i dojazdy do pól.

§ 16

1. Dla terenów oznaczonych symbolem **ZL** – tereny lasów, o powierzchni ok. 321,5642 ha, ustala się przeznaczenie podstawowe: lasy;
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów **ZL**:
 - 1) zakazuje się prowadzenia wszelkich działań, które mogłyby zagrażać funkcji leśnej;
 - 2) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planami urządzenia lasu;
 - 3) dopuszcza się realizację liniowych obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszych i rowerowych jedynie w obrębie dróg leśnych.

§ 17

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZLz** - teren zalesień, o powierzchni ok. 61,6709 ha, ustala się przeznaczenie podstawowe: lasy.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zakaz prowadzenia wszelkich działań, które mogłyby zagrażać funkcji leśnej, takich jak lokalizacja budynków kubaturowych, tymczasowych obiektów budowlanych oraz składowisk odpadów;
- 2) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu.

§ 18

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS1** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych płynących, o powierzchni ok. 1,7635 ha, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: wody płynące;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: odbiornik wód opadowych i drenażowych, kładki, przejścia.
2. Dopuszcza się przekroczenie elementami infrastruktury technicznej i komunikacyjnej z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 zabrania się wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić naturalny spływ wód, a w szczególności:
 - 1) wznoszenia innych obiektów budowlanych niż przejazdy, kładki i przejścia;
 - 2) zmiany ukształtowania terenu oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z utrzymaniem oraz poprawą korzystania z wód i utrzymania naturalnego spływu wód.

§ 19

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS2** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych stojących, o powierzchni ok. 5,5341 ha, ustala się przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe stojące o funkcji retencyjnej.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania: dopuszcza się rekreacyjne wykorzystanie wód.

§ 20

Układ komunikacyjny terenu objętego planem stanowią następujące drogi:

1. Teren publicznej drogi powiatowej klasy lokalnej o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczona na rysunku planu symbolem **KD-L1**, o powierzchni ok. 3,4807 ha, dla którego ustala się:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: do 37 m;
 - 2) szerokość jezdni min. 5,5 m;
 - 3) chodniki;
 - 4) pasy rowerowe;
 - 5) urządzenia obce.
2. Teren publicznej drogi powiatowej klasy lokalnej o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych częściowo położona poza granicami planu, oznaczona na rysunku planu symbolem **KD-L2**, o powierzchni ok. 1,1304 ha, dla którego ustala się:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 4 m do 12 m;
 - 2) szerokość jezdni min. 5,5 m;
 - 3) chodniki;
 - 4) pasy rowerowe;
 - 5) urządzenia obce.
3. Teren publicznej drogi gminnej klasy dojazdowej o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczona na rysunku planu symbolem **KD-D1**, o powierzchni ok. 1,4715 ha, dla której ustala się:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 10 m;

- 2) szerokość jezdni min. 5 m;
 - 3) chodniki;
 - 4) pasy rowerowe;
 - 5) urządzenia obce.
4. Teren publicznej drogi gminnej klasy dojazdowej o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczona na rysunku planu symbolem **KD-D2**, o powierzchni ok. 0,7544 ha, dla której ustala się:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 10 m;
 - 2) szerokość jezdni min. 5 m;
 - 3) chodniki;
 - 4) pasy rowerowe;
 - 5) urządzenia obce.

§ 21

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW1** – teren drogi wewnętrznej, o powierzchni ok. 3,3760, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 12 m;
- 2) szerokość pasa jezdni: min. 5 m;
- 3) urządzenia obce.

§ 22

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW2** – teren drogi wewnętrznej, o powierzchni ok. 0,1346 ha, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 5 m z poszerzeniem zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokość pasa jezdni: min. 3,5 m;
- 3) urządzenia obce.

§ 23

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW3** – teren drogi wewnętrznej, o powierzchni ok. 1,1236 ha, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 10 m;
- 2) szerokość pasa jezdni: min. 5 m;
- 3) urządzenia obce.

§ 24

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW4** – teren drogi wewnętrznej, o powierzchni ok. 0,7003 ha, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 6m;
- 2) szerokość pasa jezdni: min. 3,5 m;
- 3) urządzenia obce.

§ 25

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW5** – teren drogi wewnętrznej, o powierzchni ok. 0,2620 ha, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 8 m z poszerzeniem zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokość pasa jezdni: min. 5 m;
- 3) urządzenia obce.

§ 26

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW6** – teren drogi wewnętrznej, o powierzchni ok. 1,0578 ha, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 15 m;
- 2) szerokość pasa jezdni: min. 5 m;
- 3) urządzenia obce.

§ 27

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW7** – teren drogi wewnętrznej, o powierzchni ok. 0,4008 ha, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 10 m;
- 2) szerokość pasa jezdni: min. 5 m;
- 3) urządzenia obce.

§ 28

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW8** – teren drogi wewnętrznej, o powierzchni ok. 0,2830 ha, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 8 m do 20 m;
- 2) szerokość pasa jezdni: min. 5 m;
- 3) urządzenia obce.

§ 29

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW9** – teren drogi wewnętrznej, o powierzchni ok. 0,3539 ha, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 8 m;
- 2) szerokość pasa jezdni: min. 5 m;
- 3) urządzenia obce.

§ 30

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW10** – teren drogi wewnętrznej, o powierzchni ok. 0,1688 ha, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 10 m;
- 2) szerokość pasa jezdni: min. 5 m;
- 3) urządzenia obce.

§ 31

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW11** – teren drogi wewnętrznej, o powierzchni ok. 0,3151 ha, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 6 m;
- 2) szerokość pasa jezdni: min. 3,5 m;
- 3) urządzenia obce.

§ 32

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW12** – teren drogi wewnętrznej, o powierzchni ok. 0,2792 ha, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 6 m do 10 m;
- 2) szerokość pasa jezdni: min. 3,5 m;
- 3) urządzenia obce.

§ 33

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW13** – teren drogi wewnętrznej, o powierzchni ok. 0,1032 ha, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 6 m;
- 2) szerokość pasa jezdni: min. 3,5 m;
- 3) urządzenia obce.

§ 34

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW14** – teren drogi wewnętrznej, o powierzchni ok. 0,2446 ha, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 6 m;
- 2) szerokość pasa jezdni: min. 3,5 m;
- 3) urządzenia obce.

§ 35

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW15** – teren drogi wewnętrznej, o powierzchni ok. 0,1632 ha, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 8 m z poszerzeniem zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokość pasa jezdni: min. 5 m;
- 3) urządzenia obce.

§ 36

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW16** – teren drogi wewnętrznej, o powierzchni ok. 0,9342 ha, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 12 m;
- 2) szerokość pasa jezdni: min. 5 m;
- 3) urządzenia obce.

§ 37

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW17** – teren drogi wewnętrznej, o powierzchni ok. 0,0486 ha, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 9 m;
- 2) szerokość pasa jezdni: min. 5 m;
- 3) urządzenia obce.

§ 38

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW18** – teren drogi wewnętrznej, o powierzchni ok. 0,1975 ha, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 6 m;
- 2) szerokość pasa jezdni: min. 3,5 m;
- 3) urządzenia obce.

§ 39

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW19** – teren drogi wewnętrznej, o powierzchni ok. 0,0906 ha, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 6 m z poszerzeniem zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokość pasa jezdni: min. 3,5 m;
- 3) urządzenia obce.

§ 40

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW20** – teren drogi wewnętrznej, o powierzchni ok. 0,0574 ha, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 6 m z poszerzeniem zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokość pasa jezdni: min. 3,5 m;
- 3) urządzenia obce.

§ 41

1. Na obszarze objętym granicami planu nie określa się granic obszarów wymagających scaleń i podziału nieruchomości.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami MN1-MN34 dopuszcza się następujące zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
 - 1) scalenia i podziały należy przeprowadzić procedurą przewidzianą ustawą o gospodarce nieruchomościami;
 - 2) każda działka powinna mieć dostęp do drogi publicznej;
 - 3) kąt zawarty pomiędzy granicami działki dochodzącymi do drogi a granicą tej drogi powinien być prosty lub zbliżony do kąta prostego;
 - 4) szerokość frontu nowo wydzielanych działek nie może być nie mniejsza niż 20 m;
 - 5) powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 800 m².
3. Wymienione w ust. 2 minimalne wielkości działek nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów pod drogi, ulice, place, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz mających na celu regulację stanu faktycznego na gruncie, a także podziałów mających na celu powiększenie działek sąsiednich.
4. Dla pozostałych terenów nie określa się szczegółowych zasad i warunków scaleń i podziału nieruchomości.

§ 42

W zakresie ograniczania uciążliwości obiektów ustala się:

- 1) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych;
- 2) podłączenie budynków do sieci kanalizacyjnej w zasięgu obsługi sieci, sukcesywnie wraz z budową systemu kanalizacji;
- 3) zasady zagospodarowania terenów położonych w pasach technologicznych od linii elektroenergetycznych średniego napięcia zgodnie z § 43 ust. 6 pkt 7;
- 4) zasady zagospodarowania terenów w strefie kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia zgodnie z § 43 ust. 5 pkt 1.

§ 43

1. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej należy projektować i budować w sposób bezkolizyjny z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem nieruchomości. Zaleca się budowę sieci infrastruktury technicznej wzdłuż granic działek przylegających do ciągów komunikacyjnych. Dla obiektów o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:

- 1) budowę, rozbudowę i przebudowę sieci wodociągowej, o przekrojach minimalnych wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) sieć wodociągową należy włączyć do istniejących wodociągów i wyposażać w niezbędną armaturę i hydranty przeciwpożarowe, którą należy wykonać (o ile jest taka możliwość) w postaci zamkniętego układu, umożliwiającego jej obustronne zasilanie;
- 3) dopuszcza się budowę i użytkowanie studni w terenach nie wyposażonych w sieć wodociągową.

3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych, ustala się:

- 1) budowę, rozbudowę i przebudowę sieci kanalizacji sanitarnej, o przekrojach minimalnych wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) budowę i użytkowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe oraz indywidualnych oczyszczalni ścieków do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej, przy czym w odległości do 1000 m od zbiornika wodnego położonego na terenie miejscowości Szczecno zabrania się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych, ustala się:

- 1) odprowadzenie wód z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powierzchniowo do istniejących rowów otwartych, w przypadku ich braku powierzchniowo na terenie inwestycji;
- 2) odprowadzenie wód z terenów usług, przemysłu, dróg i placów utwardzonych do odbiorników po wcześniejszym ich oczyszczeniu z substancji ropopochodnych i zawieszin do odbiorników jeżeli przepisy odrębne tego wymagają.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz, ustala się:

- 1) wskazuje się na rysunku planu przebieg istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia oznaczony na rysunku planu symbolem PN300 wraz ze strefą kontrolowaną wynoszącą 15 m od osi gazociągu;
- 2) budowę, rozbudowę i przebudowę systemu sieci gazociągów średniego ciśnienia zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych;
- 3) rozwiązania indywidualne w oparciu o gaz płynny do czasu budowy sieci gazowej.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ustala się:

- 1) budowę, rozbudowę i przebudowę sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;
- 2) budowę nowych stacji transformatorowych, celem zaopatrzenia terenów budowlanych w energię elektryczną;
- 3) stacje transformatorowe 15/0,4 kV lokalizować w sposób bezkolizyjny z innymi obiektami budowlanymi (odległość od budynków mieszkalnych min. 7 m);
- 4) linie średniego i niskiego napięcia należy budować zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych;
- 5) budowa nowych oraz modernizacja istniejących linii napowietrznych i kablowych będzie prowadzona przez zarządcę sieci w zależności od potrzeb z uwzględnieniem technicznych i ekonomicznych aspektów inwestycji;
- 6) przy realizacji zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi należy zachować wzajemne odległości pomiędzy liniami energetycznymi, a tymi budynkami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) konieczność zachowania pasów technologicznych wzdłuż linii elektroenergetycznych 15 kV zgodnie z rysunkiem planu (min. 7,5 m od osi linii w obie strony), w granicach których zakazuje się lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, z zastrzeżeniem pkt 11;
- 8) w przypadku skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych, ustalenia, o których mowa w pkt 7 nie obowiązują, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) przy zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejącej infrastruktury technicznej, uwzględniając wymagania Polskich Norm oraz przepisów odrębnych;
- 10) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej, tj. powyżej 3 m ppt. w granicach pasów, o których mowa w pkt 7;
- 11) przebudowę ewentualnych kolizji na koszt poszczególnych inwestorów realizujących inwestycje kolidujące z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi na podstawie szczegółowych warunków określanych przez zarządcę sieci;
- 12) przyłączenia do sieci elektroenergetycznych na podstawie warunków przyłączenia określonych przez przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się dystrybucją energii elektrycznej w oparciu o zawarte umowy o przyłączenie;
- 13) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną ze źródeł pozyskujących energię elektryczną wykorzystujących energię słoneczną.

7. W zakresie łączności telekomunikacyjnej, ustala się: lokalizację obiektów urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej przy uwzględnieniu dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych jakie muszą być spełnione dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i miejsc przebywania ludzi oraz przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło, ustala się: przyjmuje się rozwiązania oparte o indywidualne źródła ciepła wykorzystujące paliwa niskoemisyjne i bezemisyjne.

9. W zakresie gospodarki odpadami stałymi, ustala się:

- 1) w zakresie gospodarowania odpadami komunalnymi ustala się zasadę odbioru odpadów w systemie zorganizowanym, zgodnie z przepisami odrębnymi, ze szczególnym uwzględnieniem segregacji i odzysku odpadów u źródła ich powstawania (prowadzenie selektywnej gospodarki odpadami);
- 2) gospodarka odpadami innymi niż komunalne, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

10. W zakresie komunikacji ustala się warunki i zasady określone w § 20-40.

§ 44

Do czasu zabudowy i zagospodarowania terenów objętych planem zagospodarowania przestrzennego na cele określone w § 6 pozostają one w dotychczasowym użytkowaniu, bez dopuszczenia zabudowy tymczasowej.

§ 45

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Daleszyce.

§ 46

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

**Uzasadnienie do uchwały Nr Rady Miejskiej w Daleszycach
z dnia r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
sołectwa Komórki na terenie gminy Daleszyce**

Uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Komórki na terenie gminy Daleszyce podejmuje się w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).

Niniejsza uchwała kończy tryb postępowania w sprawie planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego przewidziany w art. 17 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 4 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688).

Planem obejmuje obszar sołectwa Komórki w granicach określonych w uchwale Nr Nr LII/444/2021 z dnia 30 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Komórki na terenie gminy Daleszyce. Ustalenia planu nie naruszają polityki przestrzennej Gminy Daleszyce wynikającej z obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Daleszyce zatwierdzonym uchwałą Nr L/413/2021 Rady Miejskiej w Daleszycach z dnia 21 października 2021 r. ze zm. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania obszaru sołectwa Komórki na terenie gminy Daleszyce.

W planie uwzględniono uwarunkowania wynikające z powszechnie obowiązujących przepisów prawnych oraz przepisów prawa miejscowego.

W przedłożonym do zatwierdzenia projekcie planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez ujednolicenie rozwiązań architektonicznych budynków w taki sposób aby powstające elementy nie były dysharmonijne w otaczającej przestrzeni;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez sprecyzowanie w ustaleniach szczegółowych rozwiązań architektonicznych planowanej zabudowy, uwzględniające cechy regionalne;
- 3) ochronę środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochronę gruntów rolnych i leśnych, poprzez ustalenie katalogu zakazów i nakazów dla planowanego zainwestowania uwzględniając specyfikę terenu objętego planem na tle systemu ochrony przyrody województwa świętokrzyskiego;
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez zastosowanie następujących ustaleń:
 - a) pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, przez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę,
 - b) wyposażenie projektowanych sieci wodociągowych w hydranty zewnętrzne, zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej.
 - c) teren objęty ustaleniami planu położony jest w zasięgu systemu alarmowania dźwiękowego.

- 5) walory ekonomiczne przestrzeni. Teren objęty zmianą planu położony jest poza zasięgiem sieci infrastruktury technicznej, w związku z tym realizacja ustaleń planu wymagać będzie poniesienia kosztów z budżetu gminy na realizację sieci kanalizacji sanitarnej i wodociągowej;
- 6) prawo własności;
- 7) w trakcie procedury planistycznej zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad planem zagospodarowania przestrzennego poprzez informowanie społeczeństwa o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz o wyłożeniach do publicznego wglądu w sposób zgodny z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obwieszczenia o czynnościach planistycznych publikowane były również w Biuletynie Informacji Publicznej prowadzonym na stronie internetowej Gminy Daleszyce. Poza tym biorący udział w procedurze planistycznej mieli nieograniczony dostęp do dokumentacji planistycznej, w tym do opinii i uzgodnień właściwych organów delegowanych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, gdyż do dokumentacji planistycznej oraz zgromadzonych opiniach i uzgodnieniach oraz opracowań planistycznych sporządzanych na potrzeby planu społeczeństwo miało zapewniony dostęp i wgląd do nich;
- 9) teren posiada dostęp do sieci wodociągowej, która zapewnia odpowiednią ilość i jakość wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Nie było wymogu określenia i uwzględnienia:

- 1) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ponieważ w granicach opracowania planu obiekty takie nie występują;
- 2) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, ponieważ teren położony jest poza strefą przygraniczną państwa oraz poza wojskowymi terenami zamkniętymi;
- 3) potrzeb interesu publicznego, ponieważ tereny przeznaczone do zabudowy posiadają dostęp do dróg publicznych;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) 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.

W ramach przeprowadzonej procedury planistycznej nie było potrzeby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Zabudowa została tak zaplanowana, aby zachować warunki wynikające z ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz wykorzystania walorów ekonomicznych przestrzeni, gdyż struktury przestrzenne zostały tak ukształtowane aby dążyć do zminimalizowania transportochłonności (wyznaczony teren zabudowy posiada dostęp do transportu publicznego), nowa zabudowa umożliwia mieszkańcom maksymalne wykorzystanie transportu publicznego. Zapewniono rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez dopuszczenie w planowanych drogach chodników oraz pasów jezdnych, co daje możliwość poruszania się pieszym i rowerzystom.

Ustalenia dotyczące obronności i bezpieczeństwa państwa nie wymagały uwzględnienia, ponieważ na terenie objętym planem nie występują obiekty wojskowe, a teren oddalony jest od granic państwa kilkaset kilometrów.

Gmina Daleszyce posiada sporządzoną analizę, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Analiza ta została sporządzona i zatwierdzona uchwałą Nr XXVI/100/2016 Rady Miejskiej w Daleszycach z dnia 23 listopada 2016 r. Ustalenia planu nie kolidują z wnioskami wynikającymi z tej analizy.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będą generować wydatki z budżetu gminy na realizację uzbrojenia technicznego, które należą do zadań własnych gminy, tj. rozbudowę sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej oraz rozbudowę gminnych dróg publicznych.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na mapie pozyskanej z zasobów geodezyjnych i kartograficznych Starostwa Powiatowego w Kielcach w skali 1: 2000 co spełnia wymogi art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).

Plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Daleszyce zatwierdzonego uchwałą Nr L/413/2021 Rady Miejskiej w Daleszycach z dnia 21 października 2021 r. wraz ze zmianą zatwierdzoną uchwałą Nr LXXXII/710/2023 Rady Gminy w Daleszycach z dnia 28 września 2023 r. w sprawie zmiany Nr 2 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Daleszyce.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Komórki na terenie gminy Daleszyce

Załącznik nr 1
do Uchwały nr
Rady Miejskiej w Daleszycach
z dnia

zobacz plan zagospodarowania przestrzennego
i plany zagospodarowania przestrzennego w skali
1:50000 w GUS-IE 100.002.17
zobacz mapę województwa 1000 (plan 1)



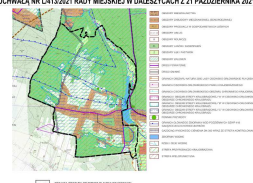
OZNACZENIA STANOWIĄCE OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSKIM - GRANICA OBRĘBU KOMÓRKI
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE
- NIEPRZEKAZALNE LINIE ZABUDOWY
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINEJ
- U1, U2 TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- RU TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH LEŚNYCH
- R TERENY ROLNICZE
- ZL TERENY LASÓW
- ZL TERENY ZALEŚNI
- WS1 TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH PŁYNĄCYCH
- WS2 TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH STAJĄCYCH
- K2+L, K2+L TERENY PUBLICZNYCH DRÓG POWATOWYCH KLASY LOKALNEJ
- K2+L, K2+L TERENY PUBLICZNYCH DRÓG GMINNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
- K2+L, K2+L TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV WRAZ Z PASMAMI TECHNOLOGICZNYM
- GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN 300 PN 6,3 MPa WRAZ ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ WYMIAROWANIA

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- GRANICA GMINY DALESZYCE
- GRANICA OBRĘBU KOMÓRKI
- GRANICA OBSZARU NATURA 2000 LASÓW CISOWSKO-ORŁOWSKIE PL-08040
- GRANICA CISOWSKO-ORŁOWSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- GRANICA CISOWSKO-ORŁOWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- GRANICA OBSZARU STREFY KRAJOBRAZOWEJ "K" W CISOWSKO-ORŁOWSKIM OBSZARZE CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- GRANICA OBSZARU STREFY KRAJOBRAZOWEJ "B" W CISOWSKO-ORŁOWSKIM OBSZARZE CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- GRANICA OBSZARU STREFY KRAJOBRAZOWEJ "C" W CISOWSKO-ORŁOWSKIM OBSZARZE CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- GRANICA GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH GWP NR 418 GŁĘBIEJCZĘ-BOLECHOWICE-SORKÓW
- GRANICA KORYTARZA EKOLOGICZNEGO "DOLINA NIDY"
- POMNIK PRZYRODY - kod inspire PL.Z1POP.1393.PP.2604053.212 (BUK POSPOLITY)
- GRANICA ZAŁOŻA SUROWCÓW MINERALNYCH "RADOMICE"
- STACJE TRANSFORMATOROWE
- KRZYŻE I KAPLUCZKI PRZYRODNE
- ODLEGŁOŚĆ JEDNEGO KIŁOMETRA OD ZBIORNIKA WODEGO Z KAPELISKAMI

WYTIYS ZE STUDIUM UNIAKUNOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY DALESZYCE ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR L413/2021 RADY MIEJSKIEJ W DALESZCACH Z 21 PAŹDZIERNIKA 2021 R.



**Załącznik Nr 2 do uchwały Nr Rady Miejskiej w Daleszycach
z dnia w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
sołectwa Komórki na terenie gminy Daleszyce.**

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Daleszycach o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do
wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

uwagi nie wpłynęły.

**Załącznik Nr 3 do uchwały Rady Miejskiej w Daleszycach
z dnia w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
sołectwa Komórki na terenie Gminy Daleszyce.**

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Daleszycach o sposobie 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Komórki na terenie gminy Daleszyce, Rada Miejska postanawia, co następuje:

- 1) zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej wynikające z przedstawionego Radzie Miejskiej w Daleszycach projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Komórki na terenie Gminy Daleszyce będą realizowane zgodnie z planem inwestycyjnym Gminy Daleszyce;
- 2) finansowanie inwestycji ze środków budżetu gminy – środki własne gminy i pozyskane fundusze zgodnie z przepisami odrębnymi.

**Załącznik Nr 4 do uchwały Rady Miejskiej w Daleszycach
z dnia w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
sołectwa Komórki na terenie Gminy Daleszyce.**

Dane przestrzenne do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Komórki na terenie gminy Daleszyce obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym systemie odniesień przestrzennych - zapisane w formie elektronicznej