UCHWAŁA NR XLVI/330/2022
RADY GMINY W STRYSZOWIE

z dnia 30 września 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Stryszów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.)

Rada Gminy w Stryszowie po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stryszów, zatwierdzonego Uchwałą Nr XI/61/2019 Rady Gminy w Stryszowie z dnia 26 września 2019 r. uchwala co następuje:

Ustalenia wprowadzające

§ 1. 1. Uchwaleniu podlega miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Stryszów, nazywany dalej planem. Plan obejmuje teren położony w granicach określonych w załączniku graficznym, o którym mowa w uchwale nr XIX/145/2020 Rady Gminy w Stryszowie z dnia 3 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Stryszów. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 1 500 ha.

2. Plan obejmuje ustalenia planu zawarte w treści uchwały oraz w części graficznej planu.

3. Integralne części uchwały stanowią:

1) **Część graficzna planu,** obejmująca **rysunek planu** w skali 1:2000, stanowiący **Załącznik Nr 1** do uchwały;

2) **Rozstrzygnięcia niebędące ustaleniami planu:**

a) Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Stryszowie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu – **Załącznik Nr 2**,

b) Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Stryszowie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – **Załącznik Nr 3**;

3) **Załącznik Nr 4 –** dane przestrzenne.

§ 2. 1. Ustalenia planu zawarte w treści uchwały obejmują:

1) **Rozdział 1** – Ustalenia ogólne;

2) **Rozdział 2** – Ustalenia obowiązujące na całym obszarze planu;

3) **Rozdział 3** – Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia wyodrębnionych kategorii terenów, zasad ich zagospodarowania i warunków zabudowy;

4) **Rozdział 4** – Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;

5) **Rozdział 5** – Ustalenia przejściowe i końcowe.

2. Ustalenia planu zawarte w treści uchwały odnoszą się odpowiednio do ustaleń wyrażonych w części graficznej planu.

3. Ustalenia planu zawarte w uchwale oraz w części graficznej obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu jest zapewnienie warunków prawnych i przestrzennych dla zintegrowania rozwoju przestrzennego obszaru objętego planem.

§ 4. Przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne następuje zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ich ochrony.

§ 5. 1. Na rysunku planu, o którym mowa w **§ 1 ust. 3 pkt. 1**, obowiązują następujące oznaczenia:

1) elementy ustaleń planu:

a) przeznaczenie terenu według symboli podanych w **§ 7**,

b) granica obszaru objętego planem,

c) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy,

e) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków,

f) granica strefy ochrony konserwatorskiej A;

2) elementy oznaczone na rysunku planu wynikające z unormowań odrębnych:

a) obiekty ujęte w rejestrze zabytków,

b) stanowiska archeologiczne,

c) tereny osuwisk aktywnych ciągle,

d) tereny osuwisk aktywnych okresowo,

e) tereny osuwisk nieaktywnych,

f) tereny zagrożone ruchami masowymi,

g) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat),

h) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat),

i) strefa sanitarna od cmentarza (50 m i 150 m).

2. Na rysunku planu występują następujące oznaczenia informacyjne:

1) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat);

2) granica gminy Stryszów;

3) granica sołectwa Stryszów;

4) istniejąca linia elektroenergetyczna napowietrzna 15kV;

5) stacje transformatorowe;

6) istniejąca sieć gazowa wysokiego ciśnienia;

7) obszar złoża Pawlikówka;

8) stacja redukcyjna;

9) obszary w sąsiedztwie terenu kolejowego.

§ 6. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, jeśli z treści przepisu nie wynika inaczej;

2) **planie** – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Stryszów, sporządzony w wyniku podjęcia uchwały nr XIX/145/2020 Rady Gminy w Stryszowie z dnia 3 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Stryszów;

3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2 000 stanowiący integralną część niniejszej uchwały;

4) **ustaleniach planu** – należy przez to rozumieć przepisy określone w tekście planu oraz na rysunku planu;

5) **tekście planu** – należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały;

6) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie wyznaczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być usytuowana elewacja projektowanego budynku, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię: schodów, ganku, daszka, balkonów, tarasów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, ewentualnie innych niewielkich fragmentów elewacji; przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2 m;

8) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

9) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, szczególnie w stosunku do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

10) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który dominuje na działce budowlanej, tj. obejmuje swym zasięgiem co najmniej **51%** powierzchni działki budowlanej oraz zajmuje co najmniej **51%** powierzchni całkowitej wszystkich budynków, któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania jako dopuszczalne lub powierzchni działki w przypadku terenu nie przeznaczonego pod zabudowę;

11) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć ustalony rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe lub może z nim współistnieć na warunkach określonych w uchwale, tj. obejmujący maksymalnie **49%** powierzchni działki budowlanej oraz zajmuje maksymalnie **49%** powierzchni całkowitej wszystkich budynków;

12) **strefie** – należy przez to rozumieć obszar oznaczony na rysunku planu lub określony w tekście planu, dla którego obowiązują szczególne warunki zagospodarowania i użytkowania terenu;

13) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi;

14) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć pojęcie działki budowlanej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

15) **terenie biologicznie czynnym –** należy przez to rozumieć parametr, o którym mowa w przepisach odrębnych;

16) **usługach** – należy przez to rozumieć usługi publiczne i usługi komercyjne;

17) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu bieżących potrzeb mieszkańców, wykonywaną w celu uzyskania korzyści majątkowych, np.: handel, gastronomia, hotelarstwo, rzemiosło (w tym rzemiosło artystyczne), obiekty obsługi komunikacji, urządzenia i obiekty turystyki, sportu i rekreacji, obiekty biurowe i administracji, instytucje finansowe, biura projektowe i badawczo - rozwojowe, prywatne obiekty związane z lecznictwem i ochroną zdrowia, przedszkola, placówki opiekuńczo – wychowawcze, oświatowe oraz inne usługi o zbliżonym charakterze innym niż w **pkt. 19**;

18) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi finansowane ze środków publicznych, służące realizacji celu publicznego, będące w zarządzaniu pośrednim lub bezpośrednim jednostek władz państwowych, samorządowych, organizacji społecznych, związków religijnych itp. (należą do nich m.in.: administracja publiczna, publiczne usługi: oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej, ogólnie dostępne urządzenia sportu i rekreacji);

19) **dojazdach, dojazdach niewydzielonych** – należy przez to rozumieć istniejące i projektowane drogi wewnętrzne, dojazdy i dojścia niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, lecz niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi obiektów z zakresu przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, których przebieg należy określić na etapie sporządzania projektu zagospodarowania terenu lub podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;

20) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:

a) wysokość budynków – w rozumieniu przepisów odrębnych,

b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami – mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyżej położonej części tego obiektu;

21) **gabarycie budynku** – należy przez to rozumieć jeden z wymiarów tj. podłużny lub poprzeczny wymiar budynku w rzucie poziomym, mierzony na wysokości 1 m ponad poziom zerowy budynku;

22) **poziom zerowy budynku –** należy przez to rozumieć poziom posadzki parteru budynku;

23) **przestrzeniach publicznych** – należy przez to rozumieć pojęcie, o którym mowa w przepisach odrębnych (ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);

24) **kolumbarium** – należy przez to rozumieć pojęcie zgodne z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 7 marca 2008 r. w sprawie

wymagań, jakie muszą spełniać cmentarze, groby i inne miejsca pochówku zwłok i szczątków;

25) **usługach nieuciążliwych** – rozumie się przez to usługi nie powodujące szkodliwości i uciążliwości dla użytkowników sąsiednich terenów oraz środowiska.

§ 7. W wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi terenach ustala się następujące rodzaje przeznaczenia oraz ich symbole literowo-cyfrowe oznaczone na rysunku planu:

1) MN1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) MN2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

3) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

4) ML – tereny zabudowy letniskowej;

5) MML – tereny zabudowy mieszkaniowo-letniskowej;

6) U – tereny zabudowy usługowej;

7) UP – tereny zabudowy usług publicznych;

8) UO – teren zabudowy usług oświaty;

9) UK – tereny zabudowy usług sakralnych;

10) UT – tereny zabudowy usług turystyki;

11) US – tereny usług sportu i rekreacji;

12) PU – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej;

13) RLU – teren zabudowy usług leśnictwa;

14) R – tereny rolnicze;

15) RM – tereny zabudowy zagrodowej;

16) ZL – tereny lasów;

17) ZLz – tereny przeznaczone do zalesienia;

18) ZN – tereny zieleni nieurządzonej;

19) ZI – tereny zieleni izolacyjnej;

20) W – tereny wód;

21) ZC – teren cmentarza;

22) Kp – teren parkingu;

23) G – teren gazownictwa;

24) O – teren obiektów gospodarowania odpadami – Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych;

25) T – teren telekomunikacyjny;

26) K – teren kanalizacji;

27) TS – teren obsługi komunikacji;

28) KDZ – tereny dróg publicznych zbiorczych (klasy technicznej zbiorczej);

29) KDL – tereny dróg publicznych lokalnych (klasy technicznej lokalnej);

30) KDD – tereny dróg publicznych dojazdowych (klasy technicznej dojazdowej);

31) KDW – tereny dróg wewnętrznych;

32) KK – tereny kolejowe.

Rozdział 2.

§ 8. Ustalenia obowiązujące na całym obszarze planu

1. Utrzymanie bądź przebudowa istniejącej oraz realizacja nowej zabudowy i zainwestowania, a także zmiany zagospodarowania i użytkowania terenów – nie mogą naruszać przepisów odrębnych, w tym:

1) norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych;

2) innych wymagań, a w szczególności dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury.

2. W terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi należy realizować wyłącznie inwestycje mieszczące się w przeznaczeniu podstawowym, względnie w przeznaczeniu dopuszczalnym - przy dochowaniu warunków określonych w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu zawartych w **Rozdziale 3**. niniejszej Uchwały oraz z zachowaniem przepisów odrębnych.

§ 9. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W celu prawidłowego kształtowania ładu przestrzennego i jego ochrony, ustala się:

1) maksymalną wysokość obiektów budowlanych w obszarze planu: 30 m, o ile ustalenia **Rozdziału 3** nie stanowią inaczej;

2) nakaz wykorzystania gruntów w terenach przeznaczonych do zainwestowania, z zachowaniem w sposobie zagospodarowania terenu, odpowiednich proporcji między zabudowaną, a niezabudowaną częścią działki (lub działki budowlanej), określonych wskaźnikami zawartymi w uchwale;

3) nakaz uwzględniania nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu oraz ustalonych gabarytów budynków, rodzajów dachów

i kątów nachylenia połaci dachowych projektowanej zabudowy – zawartych w ustaleniach szczegółowych w **Rozdziale 3**;

4) zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy:

   a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach od poszczególnych dróg – zgodnie z rysunkiem planu,

   b) istniejące budynki położone w odległości mniejszej niż ustalona w planie nieprzekraczalna linia zabudowy pozostawia się do zachowania, remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy pod warunkiem nieprzekraczania istniejącej linii zabudowy wyznaczonej przez obiekt rozbudowywany oraz zachowania warunków technicznych budynków określonych przepisami odrębnymi,

   c) zagospodarowanie terenów położonych pomiędzy linią rozgraniczającą a nieprzekraczalną linią zabudowy od drogi, jako tereny zieleni urządzonej, w tym o charakterze izolacyjnym, z dopuszczeniem wjazdów na tereny nieruchomości. Pomiędzy liniami rozgraniczającymi a liniami zabudowy, zgodnie z zapisami szczegółowymi w **Rozdziale 3**, dopuszcza się realizacje miejsc postojowych obsługujących tereny przeznaczone pod zabudowę;

5) ustala się maksymalne gabaryty budynków:

   a) dla budynków mieszkalnych: 28 m,

   b) dla budynków rekreacji indywidualnej: 15 m,

   c) dla budynków usługowych: 45 m,

   d) dla budynków mieszkalno – usługowych: 30 m,

   e) dla budynków produkcyjno-usługowych: 75 m;

6) dopuszcza się zachowanie istniejącej, w dniu wejścia w życie niniejszego planu, zabudowy o innym przeznaczeniu niż podstawowe i dopuszczalne lub innych (przekroczonych) parametrach niż podane dla poszczególnych terenów z możliwością podejmowania robót budowlanych na tych obiektach i przekroczeniem istniejących parametrów maksymalnie o 10%, za wyjątkiem terenów osuwisk aktywnych ciągle, osuwisk aktywnych okresowo, osuwisk nieaktywnych oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w **§ 12 ust. 6 i § 12 ust. 7**;

7) dopuszcza się remonty dachów o geometrii innej (w dniu wejścia w życie niniejszego planu) niż wynika to z ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;

8) odległość terenów zabudowy położonych w sąsiedztwie lasów, terenów zalesień oraz wód powierzchniowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) W miejscach wskazanych na rysunku planu jako obszar w sąsiedztwie terenu kolejowego obowiązują przepisy odrębne z zakresu transportu kolejowego.

§ 10. Ustalenia w zakresie wymagań dotyczących kształtowania przestrzeni publicznych

W obszarze planu nie wyznacza się terenów predysponowanych do utworzenia przestrzeni publicznych.

§ 11. Ustalenia w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości

1. Nie określa się obszarów obowiązkowo wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości; w przypadku ich podjęcia z inicjatywy właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości – na warunkach określonych w przepisach odrębnych – należy odpowiednio uwzględnić szczegółowe warunki zagospodarowania określone w ustaleniach planu dla poszczególnych terenów.

2. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej oznaczonych symbolami **MN1, MN2, ML, MML**:

   a) minimalna powierzchnia działek: 400 m^2,

   b) minimalna szerokość frontów działek: 18 m;

2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej:

   a) minimalna powierzchnia działek: 400 m^2,

   b) minimalna szerokość frontów działek: 14 m;

3) dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonych symbolami **MU**:

   a) minimalna powierzchnia działek: 600 m^2,

   b) minimalna szerokość frontów działek: 20 m;

4) dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych symbolami **U, UP, UO, UK, UT, US:**

   a) minimalna powierzchnia działek: 400 m^2,

   b) minimalna szerokość frontów działek: 20 m;

5) dla terenów zabudowy przemysłowo-usługowej oznaczonych symbolami **PU**:

   a) minimalna powierzchnia działek: 800 m^2,

   b) minimalna szerokość frontów działek: 22 m;

6) dla pozostałych terenów za wyjątkiem terenów **R, RM, ZL**:

7) minimalna powierzchnia działek: 100 m^2,

8) minimalna szerokość frontów działek: 10 m.

3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją do 20°.

§ 12. Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania środowiska naturalnego, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Wszelkie nowe inwestycje realizować należy w oparciu o czyste i bezpieczne dla środowiska technologie charakteryzujące się niską energochłonnością, wodochłonnością oraz wytwarzaniem małej ilości odpadów.

2. Ustala się indywidualny sposób zaopatrzenia obiektów w ciepło z wykorzystaniem w nowych obiektach niskoemisyjnych nośników energii (energii elektrycznej oraz paliw "ekologicznie czystych" – np. gaz, lekki olej opałowy) lub z zastosowaniem technologii zapewniających minimalne standardy emisyjne zanieczyszczeń do środowiska albo alternatywnych źródeł energii (np. energia słoneczna, geotermalna) o mocy nieprzekraczającej 100 kW.

3. Zakaz lokalizacji paneli fotowoltaicznych na obiektach i obszarach wpisanych do rejestru zabytków, obiektach ujętych w ewidencji zabytków oraz w strefach ochrony konserwatorskiej.

4. Dla obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

5. Ustala się konieczność ograniczenia ewentualnej uciążliwości wynikającej z prowadzonej działalności do granic terenu, do którego użytkownik posiada tytuł prawny; w szczególności dotyczy to odorów, hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza.

6. Nakaz utwardzania dróg, placów i parkingów w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo – wodne przed zanieczyszczeniem. Ustala się konieczność ochrony gruntów i wód przed zanieczyszczeniem ściekami komunalnymi i ściekami skażonymi substancjami ropopochodnymi – przez zastosowanie infrastruktury technicznej, która ograniczy przedostawanie się zanieczyszczeń do wód i do ziemi, z nakazem oczyszczenia ścieków opadowych z terenów oznaczonych symbolami **PU, U** przed wprowadzeniem do wód i do gruntu; zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

7. **W strefie buforowej od osuwisk aktywnych ciągle, która wynosi 20 m oraz w terenach osuwisk aktywnych ciągle, osuwisk aktywnych okresowo** o zasięgu określonym na rysunku planu ustala się:

1) zakaz wznoszenia nowych budynków, w tym również obiektów tymczasowych;

2) zachowanie istniejącej zabudowy;

3) możliwość remontu, przebudowy istniejących obiektów oraz ich rozbudowy o nie więcej niż 10% powierzchni użytkowej jednorazowo w okresie obowiązywania planu, pod warunkiem nieobciążania stoku oraz przestrzegania szczegółowych nakazów i zakazów określonych w dokumentacji geologiczno – inżynierskiej, wykonanej zgodnie z przepisami odrębnymi, świadczącej o możliwości bezpiecznego przeprowadzenia inwestycji i zagospodarowania terenu;

4) zakaz wprowadzenia zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu poprzez nasypywanie, nawożenie itp., nie związane z pracami ziemnymi dotyczącymi realizacji nowej zabudowy, zagospodarowania terenu a także realizacji układu komunikacyjnego, obsługi komunikacyjnej;

5) nakaz zabezpieczania i konserwacji skarp terenowych z zastosowaniem m.in. zieleni o właściwościach umacniających i glebochronnych w celu zabezpieczenia przed ewentualnym osuwaniem się mas ziemnych;

6) nakaz odprowadzenia wód deszczowych i roztopowych poza obszar osuwisk.

8. W terenach **osuwisk nieaktywnych oraz w terenach zagrożonych ruchami masowymi**, przewidzianych pod zabudowę lub infrastrukturę techniczną, o zasięgu określonym na rysunku planu istniejące zainwestowanie pozostawia się do zachowania. Dopuszcza się możliwość realizacji nowych budynków oraz prowadzenie robót budowlanych na budynkach istniejących z koniecznością przestrzegania warunków posadowienia obiektów budowlanych określonych w dokumentacji geologiczno – inżynierskiej wykonanej zgodnie z przepisami odrębnymi, wskazującej na możliwość bezpiecznej realizacji inwestycji w zakresie budowy obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu. Ustala się nakaz odprowadzenia wód deszczowych i roztopowych poza obszar osuwisk.

9. Wszystkie cieki i rowy, w tym niewydzielone na rysunku planu, podlegają ochronie. Ustala się konieczność zachowania ciągłości wszystkich cieków wodnych, wydzielonych i niewydzielonych na rysunku planu, w tym w miejscach skrzyżowania z infrastrukturą drogową. Dla umożliwienia prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych oraz związanych z ochroną przeciwpowodziową. Nakaz zapewnienia dostępu do cieków i rowów.

10. W celu ochrony osób i mienia w obszarze planu ustala się **obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat)** oraz **obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat)** na podstawie map zagrożenia powodziowego (MZP) i map ryzyka powodziowego (MRP).Istniejące budynki położone w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią pozostawia się do zachowania, remontu, przebudowy i odbudowy. Dopuszcza się realizację dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych – dotyczących ochrony przed powodzią.

11. W zakresie ochrony przeciwpożarowej ustala się konieczność zapewnienia dróg pożarowych oraz zaopatrzenia w wodę w dostosowaniu do wymagań określonych w przepisach odrębnych.

12. Na obszarze planu występują następujące **obiekty zabytkowe** wpisane do **rejestru zabytków**:

1) kościół p.w. św. Jana Kantego, otoczenie, starodrzew, A-233 z 03.02.1971 [A-1038/M], dz. nr 6536;

2) kaplica pw. św. Antoniego, Stryszów 85, [A-1202/M] z 26.03.2010, dz. nr 3034/2;

3) dwór, park, A-230 z 03.02.1971, aktual. A-375/79 z 08.09.1980 (B) [A-1039/M], dz. nr 2998/4, 2998/5, 2998/13, 2998/16, 3008/1, 6714, 6715;

4) zabudowania gospodarcze dworu: oficyna i spichlerz dworski, otoczenie, A-234 z 06.02.1971 aktual. A-374/79 z 08.09.1980 (B) oficyna skreślona decyzją z dn. 03.10.2007 r. [A-1183/M], dz. nr 3010/1, 3010/2, 6716, 6717.

13. Na obszarze planu występują następujące **obiekty zabytkowe** wpisane do **Gminnej Ewidencji Zabytków**:

1) budynek murowany plebani dz. nr 361/2, 6537;

2) budynek murowany spichlerza w zespole plebańskim, dz.nr 361/2, 362, 6537;

3) budynek murowany organistówki w zespole plebańskim, dz. nr 361/2;

4) cmentarz parafialny dz. nr 348/1, 349, 6937;

5) kaplica murowana, wnętrzowa p.w. św. Kazimierza, dz. nr 5627/2, 5630/4, 6292;

6) kaplica murowana, wnętrzowa z rzeźbą III Upadku Chrystusa, dz. nr 5129/1;

7) kaplica murowana, wnętrzowa z figurą NMP, dz.nr 6115/17;

8) kaplica murowana, wnętrzowa z rzeźbą Ukrzyżowanego, dz. nr 4894/1;

9) kaplica murowana, wnękowa z figurą Chrystusa Upadającego pod krzyżem, dz. nr 1766;

10) figura kamienna Pieta, dz. nr 3301;

11) figura św. Floriana, dz. nr 6084/3;

12) figura kamienna św. Jana Nepomucena, dz. nr 7128/1, 7128/2;

13) figura NMP Niepokalanie Poczętej, dz. nr 6449/4;

14) figura kamienna św. Wojciecha BPA, dz. nr 4968/1;

15) kapliczka murowana, wnękowa z figurką NMP 5323;

16) kapliczka murowana, słupowa z figurką MB, dz. nr 6193/3;

17) figura kamienna Chrystusa Nazareńskiego, dz. nr 5761/19;

18) figura kamienna św. Onufrego na Górze Chełm, dz. nr 5775;

19) kapliczka murowana, wnękowa z figura NMP w osiedlu Zalipie, dz. nr 2677/2;

20) figura kamienna NMP w osiedlu Kamieniec, dz. nr 1846;

21) kapliczka murowana, słupowa z krzyżem i figurką NMP, dz. nr 2856/3;

22) krzyż kamienny przy kościele parafialnym, dz. nr 360;

23) krzyż drewniany przy plebani, dz. nr 6537;

24) krzyż drewniany z rzeźbą Ukrzyżowanego, dz. nr 1774/1;

25) obora murowana, dworska, dz. nr 3009/9, 6717;

26) budynek murowany stacji kolejowej PKP, dz. nr 7006;

27) dom murowany w zagrodzie nr 125, dz. nr 6697;

28) dom drewniano – murowany w zagrodzie nr 220, dz. nr 2959/3, 7080;

29) dom drewniano – murowany w zagrodzie nr 231, dz. nr 2841, 2844;

30) stodoła drewniana w zagrodzie nr 231, dz. nr 2844;

31) dom drewniano – murowany w zagrodzie nr 232, dz. nr 2847/1, 6737;

32) dom drewniany w zagrodzie nr 347, dz. nr 5605, 7074;

33) kolejowa zapora przeciwpancerna, dz. nr 7183/10;

34) zapora przeciwpancerna, dz. nr 3983/2, 3984/1, 3984/7, 6489/17;

35) figurka kamienna NMP Niepokalanie Poczętej, 1836 r, dz. nr 6115/15.

14. Dla obiektów zabytkowych wymienionych w **ust. 13** ustala się:

1) zakaz likwidacji krzyży, figur, kapliczek przydrożnych i sąsiadującej z nimi zieleni oraz obiektów zapory przeciwpancernej;

2) nakaz konserwacji, restauracji, rewaloryzacji obiektów wymienionych w pkt. 1 oraz pielęgnacji zieleni z nimi sąsiadującej;

3) dopuszcza się remonty lub przebudowę budynków zabytkowych przy uwzględnieniu następujących zasad:

a) zachowanie istniejących kształtów dachów (dwuspadowe, wielospadowe) oraz spadków dachów,

b) zachowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych lub odtworzenia ich z materiałów współczesnych,

c) stosowanie barw odtwarzających kolorystykę oryginalną oraz materiałów o kolorystyce oryginalnej,

d) zachowanie istniejących elementów zabytkowego detalu dekoracyjnego;

4) dopuszcza się rozbudowę budynków w przypadku, gdy rozbudowa nie spowoduje obniżenia wartości zabytkowej i architektonicznej obiektu, przy uwzględnieniu następujących zasad:

a) możliwość zwiększenia powierzchni zabudowy budynku maksymalnie o 15%, w okresie obowiązywania planu,

b) dopuszcza się dostosowanie konstrukcji dachu do budynku po rozbudowie z zachowaniem kształtu dachu (dwuspadowe, wielospadowe) oraz spadku dachu jak na budynku rozbudowywanym,

c) na części rozbudowywanej stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych lub odtworzenia ich z materiałów współczesnych,

d) stosowanie barw odtwarzających kolorystykę oryginalną oraz materiałów o kolorystyce oryginalnej budynku rozbudowywanego;

5) zakaz nadbudowy budynków;

6) przy wymianie stolarki okiennej i drzwiowej – nakaz stosowania stolarki o pierwotnych podziałach; należy zachować gabaryty, kształt, istniejące wnęki okienne, kolorystykę stolarki oryginalnej oraz detal architektoniczny elewacji.

15. W obrębie obszaru planu występują zewidencjonowane **stanowiska archeologiczne**:

1) w obszarze AZP 107-53:

a) nr 1, ślad osadnictwa, epoka kamienia,

b) nr 2, ślad osadnictwa, epoka kamienia,

c) nr 3, ślad osadnictwa, epoka kamienia,

d) nr 4, ślad osadnictwa, epoka kamienia, prehistoria SP – schyłkowy paleolit,

e) nr 5, ślad osadnictwa, epoka kamienia, późne średniowiecze.

16. Dla ochrony zabytków archeologicznych w obrębie zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych obowiązuje ochrona konserwatorska zgodnie z przepisami odrębnymi.

17. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej A w granicach oznaczonych na rysunku planu.

18. Dla obszaru objętego strefą wymienioną w ust. 17 ustala się:

1) ochronę i pielęgnację zabytkowych układów zieleni i starodrzewu;

2) zakaz rozbudowy i nadbudowy budynków;

3) dopuszcza się remonty lub przebudowę budynków zabytkowych przy uwzględnieniu następujących zasad:

a) zachowanie istniejących kształtów dachów (dwuspadowe, wielospadowe) oraz spadków dachów,

b) zachowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych lub odtworzenia ich z materiałów współczesnych,

c) stosowanie barw odtwarzających kolorystykę oryginalną oraz materiałów o kolorystyce oryginalnej,

d) zachowanie istniejących elementów zabytkowego detalu dekoracyjnego.

19. Zagospodarowanie terenów objętych strefą wymienioną w ust. 17 wymaga uwzględnienia zapisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

20. W granicy opracowania planu znajduje się złoże kamieni drogowych i budowlanych – piaskowców Pawlikówka.

§ 13. Ustalenia w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej obszaru

1. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu objętego planem:

1) wyznacza się tereny komunikacyjne oznaczone symbolami:

a) KDZ – tereny dróg zbiorczych,

b) KDL – tereny dróg lokalnych,

c) KDD – tereny dróg dojazdowych,

d) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenów komunikacyjnych jest lokalizacja ulic, z wyposażeniem dostosowanym do klasy i przeznaczenia ulicy (w szczególności: jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, pasy i zatoki postojowe, pasy zieleni, przejścia piesze i przejazdy rowerowe, zatoki przystankowe, zadaszenia przystankowe), wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną (w szczególności: odwodnienie – w tym rowy odwadniające – jako kanały zamknięte lub rowy otwarte, oświetlenie, urządzenia zabezpieczenia, oznakowania i sterowania ruchem oraz służące ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej).

3. Etapowanie rozbudowy układu drogowego powinno uwzględniać efektywność udostępniania terenów dla planowanego zagospodarowania i umożliwiać rozbudowę sieci infrastruktury.

4. Niewyznaczone w planie liniami rozgraniczającymi, niezbędne dla poszczególnych inwestycji, dojazdy z dostępem do dróg publicznych należy wytyczać w sposób uwzględniający obsługę terenów znajdujących się w sąsiedztwie, w zgodzie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi oraz z uwzględnieniem możliwości prowadzenia lokalnych sieci uzbrojenia technicznego.

5. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej obszaru:

1) określa się wymagane minimalne ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i rekreacji indywidualnej – **2 miejsca parkingowe na 1 budynek mieszkalny, lokal mieszkalny lub budynek rekreacji indywidualnej**,

b) dla zabudowy usługowej, mieszkaniowo-usługowej – **3 miejsca parkingowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej, nie mniej niż 3 miejsca parkingowe,**

c) dla zabudowy produkcyjnej, produkcyjno-usługowej –**2 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych, nie mniej niż 3 miejsca parkingowe**,

d) dla terenów usług turystyki – **3 miejsca parkingowe na 10 miejsc noclegowych**,

e) dla terenów sportu i rekreacji –**1 miejsce parkingowe na 10 użytkowników**,

f) dla terenu cmentarza – 15 **miejsc parkingowych na 10 000 m^2 powierzchni,**

g) dla terenów zabudowy usług leśnictwa, obiektów gospodarowania odpadami – Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych, kanalizacji – **1 miejsce postojowe na teren**;

2) ustala się nakaz wyznaczenia miejsc parkingowych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości minimum 2 miejsc parkingowych (nie dotyczy terenów dróg publicznych oraz stref ruchu, o których mowa w przepisach odrębnych).

6. Ustala się realizację miejsc parkingowych w formie: garaży, w tym wbudowanych parkingi otwarte.

§ 14. Zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Zachowuje się przebiegi i lokalizację istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, zapewniając możliwość ich rozbudowy, przebudowy, modernizacji, remontu oraz budowy nowych w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu, zachowując warunki przepisów odrębnych.

2. Sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nią związanych należy prowadzić w pasach drogowych zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadkach lokalizowania na innych terenach, w sposób niekolidujący i podporządkowany określonemu w planie przeznaczeniu terenu. W przypadku kolizji istniejących sieci i urządzeń z planowanymi nowymi obiektami, dopuszcza się ich przebudowę według przepisów odrębnych.

3. Ustala się następujące zasady przebudowy, rozbudowy i budowy poszczególnych systemów infrastruktury technicznej:

1) w zakresie gospodarki odpadami:

a) ustala się konieczność utrzymania gospodarki odpadami komunalnymi i innymi odpadami w systemie zorganizowanym, obowiązującym na obszarze gminy,

b) zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) zaopatrzenie w wodę poprzez przyłączenie do lokalnego systemu wodociągowego,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć, za wyjątkiem terenów **15MN1, 114MN2, 115MN2, 116MN2, 117MN2, 4UP, 3UK, 5US, 9MU, 44R, 100R, 102R, 105R, 106R** dla których ustala się nakaz podłączenia obiektów do sieci wodociągowej,

c) ustala się zakaz realizacji ujęć indywidualnych, w tym studni, na terenach **15MN1, 114MN2, 115MN2, 116MN2, 117MN2, 4UP, 3UK, 5US, 9MU, 44R, 100R, 102R, 105R, 106R**,

d) dopuszcza się korekty przebiegu istniejących i projektowanych sieci oraz lokalizację nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury wodociągowej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, niekolidujących z innymi ustaleniami planu,

e) system zaopatrzenia w wodę ma zapewnić mieszkańcom obszaru objętego planem jak i pozostałym odbiorcom wymaganą ilość wody i niezawodność dostaw oraz jakość zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

3) w zakresie gospodarki ściekowej:

a) odprowadzenie ścieków sanitarnych z obszaru do sieci kanalizacji sanitarnej lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków lub do szczelnych zbiorników wybieralnych,

b) dopuszcza się korekty przebiegu istniejących i projektowanych sieci oraz lokalizację nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury kanalizacyjnej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych niekolidujących z innymi ustaleniami planu;

4) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) zaopatrzenie w gaz ziemny z sieci przesyłowej,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników na gaz;

5) w zakresie infrastruktury energetycznej:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez istniejący układ sieci i urządzeń elektroenergetycznych,

b) ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych linii 15 kV oraz z sieci niskiego napięcia;

6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło: utrzymanie istniejącego sposobu ogrzewania obiektów i przygotowania ciepłej wody użytkowej w oparciu o indywidualne źródła ciepła.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia wyodrębnionych kategorii terenów, zasad ich zagospodarowania i warunków zabudowy

§ 15. 1. Określone w **Rozdziale 3** ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania obejmują:

1) przeznaczenie podstawowe;

2) przeznaczenie dopuszczalne;

3) warunki lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego;

4) warunki i standardy wykorzystania terenu i realizacji inwestycji, w tym m.in. parametry:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej,

c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy,

d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy,

e) wysokości budynków,

f) geometrii dachu oraz standardów wykończenia.

2. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego jest łączne spełnienie warunków zapisanych w pozostałych ustaleniach uchwały.

§ 16. 1. Wyznacza się tereny **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone symbolami od **1MN1** do **22MN1.**

2. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) garaże, budynki gospodarcze oraz garażowo-gospodarcze;

2) zieleń urządzona;

3) parkingi;

4) ciągi piesze, ścieżki rowerowe;

5) dojścia, dojazdy;

6) sieci, urządzenia, obiekty infrastruktury technicznej.

4. W granicach terenów **MN1** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;

3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,75;

5) maksymalna wysokość budynków:

a) dla budynków mieszkalnych: 12 m,

b) dla budynków gospodarczych garażowo-gospodarczych i garaży: 6 m;

6) geometria dachów:

a) dla budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci od 30° do 45°,

b) dla budynków gospodarczych i garaży: forma dachu dostosowana do dachów budynków mieszkalnych – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci od 15° do 45º, dopuszcza się dachy jednospadowe;

7) rodzaj zabudowy:

a) wolnostojąca,

b) bliźniacza;

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 800 m^2,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 400 m^2 (na jeden budynek),

c) powierzchnia określona w **lit. a** i **b** nie dotyczy działek wydzielonych przed wejściem w życie niniejszej uchwały i działek, których powierzchnia zmniejszyła się na skutek wydzielenia ich części na tereny obsługi komunikacyjnej, wyznaczone na rysunku planu.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone symbolami od **1MN2** do **120MN2**.

2. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.

3. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) usługi nieuciążliwe;

2) istniejąca zabudowa zagrodowa;

3) garaże, budynki gospodarcze oraz garażowo-gospodarcze;

4) zieleń urządzona;

5) parkingi;

6) ciągi piesze, ścieżki rowerowe;

7) dojścia, dojazdy;

8) sieci, urządzenia, obiekty infrastruktury technicznej.

4. W granicach terenów **MN2** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;

3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,25;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 12 m,

b) dla budynków gospodarczych garażowo-gospodarczych i garaży: 6 m;

6) geometria dachów:

a) dla budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci od 30° do 45°,

b) dla budynków gospodarczych i garaży: forma dachu dostosowana do dachów budynków mieszkalnych – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci od 15° do 45º, dopuszcza się dachy jednospadowe;

7) rodzaj zabudowy: wolnostojąca;

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej – 800 m^2,

b) powierzchnia określona w **lit. a** nie dotyczy działek wydzielonych przed wejściem w życie niniejszej uchwały i działek, których powierzchnia zmniejszyła się na skutek wydzielenia ich części na tereny obsługi komunikacyjnej, wyznaczone na rysunku planu;

9) dla terenów oznaczonych symbolami **118MN2, 119MN2, 120MN2** ustala się:

a) zakaz stosowania podpiwniczenia,

b) wyniesienie poziomu posadzki parteru na wysokość 0,8 m powyżej poziomu terenu,

c) zabezpieczenie fundamentów przed niszczącym działaniem wody poprzez zastosowanie ciężkiej izolacji przeciwwodnej,

d) w budynkach na poziomie parteru stosować materiały budowlane odporne na działanie wody (materiały ceramiczne, betony, materiały pochodzenia mineralnego z dodatkami uszczelniającymi),

e) stosowanie zabezpieczeń przed przepływem zwrotnym ścieków z sieci kanalizacyjnej.

§ 18. 1. Wyznacza się tereny **zabudowy mieszkaniowo-usługowej** oznaczone symbolami od **1MU** do **20MU.**

2. Przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zabudowa usługowa;

3) zabudowa mieszkaniowo-usługowa.

3. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) budynki garażowe, gospodarcze oraz garażowo-gospodarcze;

2) zieleń urządzona;

3) parkingi;

4) ciągi piesze, ścieżki rowerowe;

5) dojścia, dojazdy;

6) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;

7) zabudowa rekreacji indywidualnej dla terenu **20MU**.

4. W granicach terenów **MU** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;

3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych i mieszkalno-usługowych: 12 m,

b) dla budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 6 m;

6) geometria dachów:

a) dla budynków mieszkalno-usługowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci od 30° do 45°, z wysuniętymi okapami, z możliwością realizacji lukarn, facjat, świetlików, okien dachowych, zadaszeń nad wejściem, naczółków,

b) dla budynków gospodarczych i garaży: forma dachu dostosowana do dachów budynków mieszkalno-usługowych – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci od 15° do 45°, z wysuniętymi okapami, z możliwością realizacji lukarn, facjat, świetlików, okien dachowych, zadaszeń nad wejściem, naczółków, dopuszcza się dachy jednospadowe;

7) rodzaj zabudowy:

a) wolnostojąca,

b) bliźniacza;

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 800 m^2,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 400 m^2 (na jeden budynek),

c) dla zabudowy usługowej: 1 200 m^2,

d) dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej: 1 200 m^2,

e) powierzchnia określona w **lit. a, b, c** i **d** nie dotyczy działek wydzielonych przed wejściem w życie niniejszej uchwały i działek, których powierzchnia zmniejszyła się na skutek wydzielenia ich części na tereny obsługi komunikacyjnej, wyznaczone na rysunku planu.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny **zabudowy letniskowej** oznaczone symbolami od **1ML** do **2ML**.

2. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa rekreacji indywidualnej.

3. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) budynki garażowe;

2) zieleń urządzona;

3) parkingi;

4) dojścia, dojazdy;

5) ciągi piesze, ścieżki rowerowe;

6) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

4. W granicach terenów **ML** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki budowlanej;

3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków rekreacji indywidualnej: 12 m,

b) dla garaży: 6 m;

6) geometria dachów:

a) dla zabudowy rekreacji indywidualnej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 60°,

b) dla zabudowy garażowej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci od 15° do 45°;

7) rodzaj zabudowy: wolnostojąca;

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) dla zabudowy rekreacji indywidualnej: 800 m^2,

b) powierzchnia określona w **lit. a** nie dotyczy działek wydzielonych przed wejściem w życie niniejszej uchwały i działek, których powierzchnia zmniejszyła się na skutek wydzielenia ich części na tereny obsługi komunikacyjnej, wyznaczone na rysunku planu.

§ 20. 1. Wyznacza się tereny **zabudowy mieszkaniowo-letniskowej** oznaczone symbolami od **1MML** do **17MML**.

2. Przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zabudowa rekreacji indywidualnej.

3. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) budynki garażowe;

2) budynki gospodarcze;

3) zieleń urządzona;

4) parkingi;

5) ciągi piesze, ścieżki rowerowe;

6) dojścia, dojazdy;

7) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

4. W granicach terenów **MML** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki budowlanej;

3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych i rekreacji jednorodzinnej: 12 m,

b) dla budynków gospodarczych i garaży: 6 m;

6) geometria dachów:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 60°,

b) dla zabudowy garażowej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci od 15º do 45°;

7) rodzaj zabudowy:

a) wolnostojąca,

b) bliźniacza;

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 800 m^2,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 400 m^2 (na jeden budynek),

c) dla zabudowy rekreacji indywidualnej: 800 m^2,

d) powierzchnia określona w **lit. a, b i c** nie dotyczy działek wydzielonych przed wejściem w życie niniejszej uchwały i działek, których powierzchnia zmniejszyła się na skutek wydzielenia ich części na tereny obsługi komunikacyjnej, wyznaczone na rysunku planu.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny **zabudowy usługowej** symbolami od **1U** do **3U**.

2. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa.

3. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) mieszkania wbudowane w budynku usługowe (z wyjątkiem parteru);

2) tereny zielone;

3) place, parkingi;

4) ciągi piesze, ścieżki rowerowe;

5) dojścia, dojazdy;

6) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

4. W granicach terenów **U** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;

3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2;

5) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;

6) geometria dachów: dla zabudowy usługowej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci od 15° do 45°;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) dla zabudowy usługowej: 1200 m^2,

b) powierzchnia określona w **lit. a** nie dotyczy działek wydzielonych przed wejściem w życie niniejszej uchwały i działek, których powierzchnia zmniejszyła się na skutek wydzielenia ich części na tereny obsługi komunikacyjnej, wyznaczone na rysunku planu;

8) dla terenu oznaczonego symbolem **3U** ustala się:

a) zakaz stosowania podpiwniczenia,

b) wyniesienie poziomu posadzki parteru na wysokość 0,8 m powyżej poziomu terenu,

c) zabezpieczenie fundamentów przed niszczącym działaniem wody poprzez zastosowanie ciężkiej izolacji przeciwwodnej,

d) w budynkach na poziomie parteru stosować materiały budowlane odporne na działanie wody (materiały ceramiczne, betony, materiały pochodzenia mineralnego z dodatkami uszczelniającymi),

e) stosowanie zabezpieczeń przed przepływem zwrotnym ścieków z sieci kanalizacyjnej.

§ 22. 1. Wyznacza się tereny **zabudowy usług publicznych** oznaczone symbolami od **1UP** do **5UP**.

2. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług publicznych.

3. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) usługi komercyjne;

2) mieszkania wbudowane w budynku usługowe (z wyjątkiem parteru);

3) tereny zielone;

4) place, parkingi;

5) ciągi piesze, ścieżki rowerowe;

6) dojścia, dojazdy;

7) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

4. W granicach terenów **UP** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;

3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2;

5) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;

6) geometria dachów: dla zabudowy usługowej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci od 15° do 45°;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) dla zabudowy usług publicznych, komercyjnych: 1 200 m^2,

b) powierzchnia określona w **lit. a** nie dotyczy działek wydzielonych przed wejściem w życie niniejszej uchwały i działek, których powierzchnia zmniejszyła się na skutek wydzielenia ich części na tereny obsługi komunikacyjnej, wyznaczone na rysunku planu.

§ 23. 1. Wyznacza się teren **zabudowy usług oświaty** oznaczony symbolem **1UO**.

2. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług oświaty.

3. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) usługi handlu i gastronomii wbudowane w budynek przeznaczenia podstawowego;

2) usługi kultury;

3) terenowe urządzenia sportu i rekreacji;

4) garaże, budynki gospodarcze, budynki pomocnicze;

5) zieleń urządzona;

6) parkingi;

7) ciągi piesze, ścieżki rowerowe;

8) dojścia, dojazdy;

9) sieci, urządzenia, obiekty infrastruktury technicznej.

4. W granicach terenu **UO** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;

3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2;

5) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;

6) geometria dachów: dla zabudowy usługowej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci od 15° do 45°;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) dla zabudowy usług oświaty, kultury: 1 200 m^2,

b) powierzchnia określona w **lit. a**, nie dotyczy działek wydzielonych przed wejściem w życie niniejszej uchwały i działek, których powierzchnia zmniejszyła się na skutek wydzielenia ich części na tereny obsługi komunikacyjnej, wyznaczone na rysunku planu.

§ 24. 1. Wyznacza się tereny **zabudowy usług sakralnych** oznaczone symbolami od **1UK** do **3UK**.

2. Przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa usług sakralnych **(1UK)**;

2) zabudowa obiektów administracji i organizacji kościelnych **(2UK, 3UK)**.

3. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) zabudowa mieszkaniowa związana z funkcją podstawową;

2) wody powierzchniowe;

3) zieleń urządzona;

4) parkingi;

5) ciągi piesze, pieszo-jezdne, ścieżki i trasy rowerowe;

6) dojścia dojazdy;

7) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

4. W granicach terenów **UK** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;

3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,8;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla zabudowy usług sakralnych **(1UK**):25 m,

b) zabudowa obiektów administracji i organizacji kościelnych **(2UK, 3UK)**: 12 m;

6) geometria dachów: dla zabudowy usługowej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci od 15° do 45°;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) dla zabudowy usług sakralnych: 1 200 m^2,

b) powierzchnia określona w **lit. a** nie dotyczy działek wydzielonych przed wejściem w życie niniejszej uchwały i działek, których powierzchnia zmniejszyła się na skutek wydzielenia ich części na tereny obsługi komunikacyjnej, wyznaczone na rysunku planu.

§ 25. 1. Wyznacza się tereny **zabudowy usług turystyki** oznaczone symbolami od **1UT** do **4UT**.

2. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług turystyki.

3. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) obiekty gastronomiczne;

2) pensjonaty;

3) ośrodek wypoczynkowo-konferencyjny;

4) obiekty i urządzenia turystyczne;

5) wieże widokowe;

6) obiekty i urządzenia sportu i rekreacji;

7) kamping;

8) wody powierzchniowe;

9) zieleń urządzona, izolacyjna;

10) ciągi piesze, pieszo-jezdne, ścieżki i trasy rowerowe;

11) dojścia, dojazdy;

12) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

4. W granicach terenów **UT** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;

3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,6;

5) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m z dopuszczeniem dominant w postaci wież widokowych o wysokości nie większej niż 40 m;

6) geometria dachów: dla zabudowy usługowej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci od 15° do 45°;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) dla zabudowy usług turystyki, gastronomii, pensjonatów, ośrodków wypoczynkowo-konferencyjnych: 1200 m^2,

b) powierzchnia określona w **lit. a** nie dotyczy działek wydzielonych przed wejściem w życie niniejszej uchwały i działek, których powierzchnia zmniejszyła się na skutek wydzielenia ich części na tereny obsługi komunikacyjnej, wyznaczone na rysunku planu.

§ 26. 1. Wyznacza się tereny **zabudowy usług sportu i rekreacji** oznaczone symbolami od **1US** do **5US**.

2. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług sportu i rekreacji (m. in. trial parki, ścianki wspinaczkowe, tory pumptrack, place zabaw).

3. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) boiska sportowe z obiektami towarzyszącymi;

2) wody powierzchniowe;

3) rekreacja przywodna;

4) zabezpieczenia przeciwpowodziowe;

5) zieleń urządzona, izolacyjna;

6) parkingi;

7) ciągi piesze, ścieżki rowerowe;

8) dojścia, dojazdy;

9) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

4. W granicach terenów **US** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;

3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2;

5) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;

6) geometria dachów: dla zabudowy usługowej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci od 15° do 45°;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) dla zabudowy usług sportu i rekreacji: 1 200 m^2,

b) powierzchnia określona w **lit. a** nie dotyczy działek wydzielonych przed wejściem w życie niniejszej uchwały i działek, których powierzchnia zmniejszyła się na skutek wydzielenia ich części na tereny obsługi komunikacyjnej, wyznaczone na rysunku planu.

§ 27. 1. Wyznacza się tereny **zabudowy produkcyjno-usługowej** oznaczone symbolami od **1PU** do **5PU**.

2. Przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa produkcyjna;

2) zabudowa usługowa;

3) zabudowa produkcyjno-usługowa.

3. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) wody powierzchniowe;

2) zieleń urządzona, izolacyjna;

3) parkingi;

4) ciągi piesze, pieszo-jezdne;

5) dojścia, dojazdy;

6) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

4. W granicach terenów **PU** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;

3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2;

5) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;

6) geometria dachów: dla zabudowy przemysłowo-usługowej: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci 5°, dachy płaskie;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) dla zabudowy produkcyjnej: 800 m^2,

b) dla zabudowy usługowej: 1200 m^2,

c) dla zabudowy produkcyjno-usługowej: 800 m^2,

d) powierzchnia określona w **lit. a, b i c** nie dotyczy działek wydzielonych przed wejściem w życie niniejszej uchwały i działek, których powierzchnia zmniejszyła się na skutek wydzielenia ich części na tereny obsługi komunikacyjnej, wyznaczone na rysunku planu.

§ 28. 1. Wyznacza się teren **zabudowy obsługi leśnictwa** oznaczony symbolem **1RLU**.

2. Przeznaczenie podstawowe:

1) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach leśnych;

2) zabudowa mieszkaniowa w gospodarstwach leśnych – leśniczówki.

3. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) wody powierzchniowe;

2) zieleń urządzona i izolacyjna;

3) parkingi;

4) ciągi piesze, pieszo-jezdne, ścieżki rowerowe;

5) dojścia, dojazdy;

6) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

4. W granicach terenu **RLU** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;

3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0;

5) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;

6) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci od 15° do 45°.

§ 29. 1. Wyznacza się tereny **rolne** oznaczone symbolami od **1R** do **114R**.

2. Przeznaczenie podstawowe: pola uprawne.

3. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) zabudowa zagrodowa;

2) punkty widokowe;

3) wody powierzchniowe;

4) szlaki rowerowe, trasy rowerowe, trasy konne;

5) dojścia, dojazdy;

6) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

4. W granicach terenów **R** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,25;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 10 m,

b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich: 15 m,

c) dla budynków garaży: 6 m;

6) geometria dachów:

a) dla budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci od 30° do 45°,

b) dla budynków inwentarskich i gospodarczych w zabudowie zagrodowej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci od 15° do 45°, w przypadkach uzasadnionych warunkami techniczno-konstrukcyjnymi dopuszcza się dachy jednospadowe;

7) dla terenów oznaczonych symbolami **110R, 112R** ustala się:

a) zakaz stosowania podpiwniczenia,

b) wyniesienie poziomu posadzki parteru na wysokość 0,8 m powyżej poziomu terenu,

c) zabezpieczenie fundamentów przed niszczącym działaniem wody poprzez zastosowanie ciężkiej izolacji przeciwwodnej,

d) w budynkach na poziomie parteru stosować materiały budowlane odporne na działanie wody (materiały ceramiczne, betony, materiały pochodzenia mineralnego z dodatkami uszczelniającymi),

e) stosowanie zabezpieczeń przed przepływem zwrotnym ścieków z sieci kanalizacyjnej.

5. Zakaz zabudowy na ternach oznaczonych symbolami: **101R, 103R, 104R, 107R, 108R, 111R, 113R, 114R**.

6. Możliwość przebudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejącej zabudowy na cele agroturystyki.

§ 30. 1. Wyznacza się tereny **zabudowy zagrodowej** oznaczone symbolami od **1RM** do **40RM.**

2. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa.

3. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) tereny obsługi produkcji gospodarstw rolnych;

2) wody śródlądowe;

3) parkingi;

4) ciągi piesze, pieszo-jezdne, ścieżki i trasy rowerowe;

5) dojścia, dojazdy;

6) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

4. W granicach terenów **RM** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,25;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 10 m,

b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich: 15 m,

c) dla budynków garaży: 6 m;

6) geometria dachów:

a) dla budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci od 30° do 45°,

b) dla budynków inwentarskich i gospodarczych w zabudowie zagrodowej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci od 15° do 45°, w przypadkach uzasadnionych warunkami techniczno-konstrukcyjnymi dopuszcza się dachy jednospadowe.

§ 31. 1. Wyznacza się tereny **lasów** oznaczone symbolami od **1ZL** do **131ZL**.

2. Przeznaczenie podstawowe: lasy.

3. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) wieże widokowe;

2) wody powierzchniowe;

3) trasy turystyczne;

4) ścieżki rowerowe (w tym trasy rowerowe);

5) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

4. W granicach terenów **ZL** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu: utrzymanie i ochrona istniejących lasów.

§ 32. 1. Wyznacza się tereny **przeznaczone do zalesienia** oznaczone symbolami od **1ZLz** do **133ZLz**.

2. Przeznaczenie podstawowe: tereny do zalesienia.

3. Przeznaczenie dopuszczane:

1) szlaki turystyczne i rowerowe;

2) cieki wodne;

3) ciągi piesze, jezdne, pieszo-jezdne;

4) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

4. W granicach terenu **ZLz** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy terenu.

§ 33. 1. Wyznacza się tereny **zieleni nieurządzonej** oznaczone symbolami od **1ZN** do **40ZN**.

2. Przeznaczenie podstawowe: zieleń nieurządzona.

3. Przeznaczenie dopuszczane:

1) urządzenia dla sportów i rekreacji przywodnej;

2) zadrzewienia i zakrzaczenia stabilizujące skarpy;

3) zagospodarowanie części terenów jako trwałe użytki zielone;

4) stawy i oczka wodne;

5) cieki wodne;

6) zieleń urządzona;

7) ciągi piesze, jezdne, pieszo-jezdne, szlaki turystyczne i rowerowe;

8) dojścia i dojazdy;

9) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;

10) parkingi dla terenów **16ZN, 17ZN**.

4. W granicach terenów **ZN** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy terenu budynkami.

§ 34. 1. Wyznacza się tereny **zieleni izolacyjnej** oznaczone symbolami od **1ZI** do **18ZI**.

2. Przeznaczenie podstawowe: zieleń izolacyjna.

3. Przeznaczenie dopuszczane:

1) cieki wodne;

2) zieleń urządzona;

3) ciągi piesze, jezdne, pieszo-jezdne szlaki turystyczne i rowerowe;

4) dojścia, dojazdy;

5) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;

6) istniejące grunty użytkowane rolniczo.

4. W granicach terenów **ZI** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy terenu.

§ 35. 1. Wyznacza się tereny **wód** oznaczone symbolami od **1W** do **10W**.

2. Przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe.

3. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) urządzenia gospodarki wodnej;

2) stawy;

3) zieleń;

4) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

4. W granicach terenów **W** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu: do urządzeń gospodarki wodnej wymienionych w **pkt 3** dopuszcza się urządzenia służące zabezpieczeniom przeciwpowodziowym i przeciwerozyjnym oraz urządzenia wodne i budowle hydrotechniczne związane z utrzymaniem wód i ochroną przeciwpowodziową, w szczególności: rowy melioracyjne; mosty, kładki, pomosty, skarpy, groble, śluzy, przepusty i mury oporowe, kanały wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie, budowle regulacyjne, rowy odwadniające, wały ochronne, progi wodne i inne.

§ 36. 1. Wyznacza się teren **cmentarza** oznaczony symbolem **1ZC**.

2. Przeznaczenie podstawowe: cmentarz.

3. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) dom pogrzebowy;

2) kolumbarium;

3) usługi towarzyszące funkcji podstawowej;

4) zieleń urządzona;

5) ścieżki piesze;

6) dojścia, dojazdy;

7) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

4. W granicach terenu **ZC** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 5% powierzchni terenu;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni terenu;

3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2;

5) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;

6) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci od 15° do 45°.

5. Nakaz podłączenia obiektów do sieci wodociągowej.

§ 37. 1. Wyznacza się teren **parkingu** oznaczony symbolem **1Kp**.

2. Przeznaczenie podstawowe: parkingi.

3. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) obiekty służące obsłudze parkingu;

2) zieleń urządzona, izolacyjna;

3) ciągi piesze, ścieżki rowerowe;

4) dojścia, dojazdy;

5) sieci, obiekty, urządzenia infrastruktury technicznej.

4. W granicach terenu **Kp** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 5% powierzchni terenu;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni terenu;

3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2;

5) maksymalna wysokość zabudowy: 7 m;

6) geometria dachów: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci od 15º do 45º.

§ 38. 1. Wyznacza się teren **gazownictwa** oznaczony symbolem **1G.**

2. Przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia zaopatrzenia w gaz.

3. Przeznaczenie dopuszczalne

1) zieleń urządzona;

2) dojścia, dojazdy;

3) sieci, urządzenia, obiekty infrastruktury technicznej.

4. W granicach terenu **G** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 75% powierzchni terenu;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni terenu;

3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5;

5) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m;

6) geometria dachów:

a) dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 15º do 45º,

b) możliwość stosowania przedłużenia części lub całości jednej z połaci,

c) dopuszcza się doświetlenie dachów oknami połaciowymi i lukarnami.

§ 39. 1. Wyznacza się teren **obiektów gospodarowania odpadami – Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych** oznaczony symbolem **1O.**

2. Przeznaczenie podstawowe: obiekty gospodarowania odpadami – Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych.

3. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) obiekty i urządzenia związane z funkcją podstawową;

2) zieleń urządzona, izolacyjna;

3) parkingi;

4) ciągi piesze, ciągi pieszo – jezdne;

5) dojścia, dojazdy;

6) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

4. W granicach terenu **O** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni terenu;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni terenu;

3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2;

5) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;

6) geometria dachów: dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 15º do 45º.

§ 40. 1. Wyznacza się teren **telekomunikacyjny** oznaczony symbolem **1T.**

2. Przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna – telekomunikacyjna.

3. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) zieleń urządzona;

2) dojścia, dojazdy;

3) sieci, urządzenia, obiekty infrastruktury technicznej.

4. W granicach terenu **T** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy

1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 75% powierzchni terenu;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni terenu;

3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5;

5) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m;

6) geometria dachów: dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 15º do 45º.

§ 41. 1. Wyznacza się teren **kanalizacji** oznaczony symbolem **1K.**

2. Przeznaczenie podstawowe:

1) infrastruktura techniczna – kanalizacyjna;

2) oczyszczalnia ścieków.

3. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) garaże, budynki gospodarcze, budynki pomocnicze;

2) zieleń urządzona;

3) parkingi, place manewrowe;

4) dojścia, dojazdy;

5) sieci, urządzenia, obiekty infrastruktury technicznej.

4. W granicach terenu **K** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy

1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 75% powierzchni terenu;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni terenu;

3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5;

5) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m;

6) geometria dachów: dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 15º do 45º.

§ 42. 1. Wyznacza się teren **obsługi komunikacji** oznaczony symbolem **1TS.**

2. Przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia obsługi komunikacji – stacja paliw.

3. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) usługi komercyjne;

2) zieleń urządzona;

3) parkingi, place manewrowe;

4) dojścia, dojazdy;

5) sieci, urządzenia, obiekty infrastruktury technicznej.

4. W granicach terenu **TS** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni terenu;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni terenu;

3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4;

5) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;

6) geometria dachów: dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 15º do 30º.

§ 43. 1. Wyznacza się tereny **dróg publicznych zbiorczych (klasy technicznej zbiorczej)** oznaczone symbolami od **1KDZ** do **2KDZ**.

2. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne zbiorcze (klasy technicznej zbiorczej).

3. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) zatoki, przystanki autobusowe;

2) zieleń urządzona, izolacyjna, ozdobna;

3) miejsca postojowe;

4) place manewrowe;

5) ścieżki rowerowe;

6) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

4. W granicach terenów **KDZ** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy: szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 44. 1. Wyznacza się tereny **dróg publicznych lokalnych (klasy technicznej lokalnej)** oznaczone symbolami od **1KDL** do **12KDL**.

2. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne lokalne (klasy technicznej lokalnej).

3. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) zatoki, przystanki autobusowe;

2) zieleń urządzona, izolacyjna, ozdobna;

3) miejsca postojowe;

4) place manewrowe;

5) ścieżki rowerowe;

6) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

4. W granicach terenów **KDL** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy: szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 45. 1. Wyznacza się tereny **dróg publicznych dojazdowych (klasy technicznej dojazdowej)** oznaczone symbolami od **1 KDD** do **37KDD**.

2. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne dojazdowe (klasy technicznej dojazdowej).

3. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) zieleń urządzona, izolacyjna, ozdobna;

2) place manewrowe;

3) ścieżki rowerowe;

4) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

4. W granicach terenów **KDD** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy: szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 46. 1. Wyznacza się tereny **dróg wewnętrznych** oznaczone symbolami od **1 KDW** do **18KDW**.

2. Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne.

3. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) zieleń urządzona, izolacyjna, ozdobna;

2) place manewrowe;

3) ścieżki rowerowe;

4) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

4. W granicach terenów **KDW** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy: szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 47. 1. Wyznacza się tereny **kolejowe** oznaczone symbolami od **1KK** do **3KK.**

2. Przeznaczenie podstawowe: teren kolei.

3. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) zabudowa związana z utrzymaniem kolei;

2) przystanki kolejowe, stacje kolejowe;

3) zieleń urządzona, izolacyjna;

4) parkingi;

5) ciągi piesze, ścieżki rowerowe;

6) dojścia, dojazdy;

7) sieci, urządzenia, obiekty infrastruktury technicznej.

4. W granicach terenów **KK** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 75% powierzchni terenu;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni terenu;

3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2;

5) maksymalna wysokość budynków: 10 m;

6) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych do 50 m;

7) geometria dachów: dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 15º do 45º.

Rozdział 4.
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy

§ 48. Dla nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość – ustala się, jednorazową opłatę w stosunku procentowym do wzrostu tej wartości w wysokości 30%.

Rozdział 5.
Ustalenia końcowe

§ 49. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stryszów.

§ 50. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Przewodnicząca Rady
Gminy w Stryszowie

Magdalena Adamczyk

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
XLVI/330/2022
Rady Gminy w Stryszowie
z dnia 30 września 2022 r.
Zalacznik1.pdf

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVI/330/2022
Rady Gminy w Stryszowie
z dnia 30 września 2022 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy w Stryszowie – w oparciu o dokumentację z wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu – **nie uwzględnić bądź częściowo nie uwzględnić** następujących uwag złożonych w trakcie wyłożenia:

Lp.	Data wpływu uwagi (data wysłania uwagi)	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.		8.		9.
1.	20.07.2022	[…]*	Niniejszym składam uwagę do wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Stryszów dotyczącą działki nr 5463/1 w Stryszowie. Wnioskuję o zmianę przeznaczenia na teren zabudowy mieszkaniowo-letniskowej, z możliwością zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy rekreacji indywidualnej.	5463/1	109MN2		+		+	Przeznaczenie działki na cele rekreacji indywidualnej prowadziłoby do naruszenia ustaleń Studium, a tym samym naruszenia art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2.	20.07.2022	[…]*	Niniejszym składam uwagę do wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Stryszów dotyczącą działek nr 3996/1 i 3980. Zwracam się z prośbą o ujęcie wyżej wymienionych działek w całości z przeznaczeniem w planowanym łacie w symbolu 15MU. Prowadzę działalność	A: 3996/1	15MU 4ZN		+		+	Przeznaczenie działek w całości na cele budowlane prowadziłoby do naruszenia ustaleń Studium, a tym samym naruszenia art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
				B: 3980			+		+	

			gospodarczą pod nazwą F.H.UADAMIX i planuje na wymienionych działkach rozszerzyć działalność i budowę							
3.	20.07.2022	[...]*	Niniejszym składam uwagę do wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Stryszów dotyczącą działek nr 3996/1 i 3980. Wnioskuję o możliwość dopuszczenia lokalizacji parkingów dla terenu zieleni nieurządzonej oznaczonej symbolem 42N.	A: 3996/1	15MU 4ZN		+		+	Dopuszczenie parkingów na działkach prowadziłoby do naruszenia ustaleń Studium, a tym samym naruszenia art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
				B: 3980			+		+	
4.	22.07.2022	[...]*	Niniejszym składam uwagę do wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Stryszów dotyczącą działek nr 4273, 4270, 4276/1. W związku z planowaną drogą po w/ w działkach nie wyrażam zgody na naruszanie moich w/w działek.	A: 4273	20KDD		+		+	Projektowana droga przechodząca przez przedmiotowe działki jest kontynuacja istniejącej drogi i prowadzi do nowoprojektowanych terenów budowlanych. Usunięcie fragmentu drogi 20KDD prowadziłoby do naruszenia art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27.03.2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
				B: 4270	20KDD 10MN1		+		+	
				C: 4276/1			+		+	
5.	27.07.2022	[...]*	Wnioskowałem o przekształcenie należących do mnie działek nr 2069, 2070, 2089 z rolnych na budowlane. Celem wniosku było zagospodarowanie działki nr 2069 poprzez budowę domu. To dla mnie jedyny sposób wykorzystania tej działki, która od 25 lat nie jest wykorzystywana rolniczo. Ziemia ta jest mało urodzajna i uprawa jej jest całkowicie bezcelowa. Przez całe lata płacę podatek od w/w działek, zakwalifikowanych jako rolne, choć nigdy nie byłem rolnikiem, ponieważ nie mam gospodarstwa, tylko nieruchomość. Dodam, że wysokie podatki nałożone na mnie nie wiążą się z otrzymywaniem jakichkolwiek dopłat, z których korzystają rolnicy. Działki, o których mowa, położone	A: 2069	32R	+	+	+	+	Decyzją nr NGK.6622.7.2022 z dnia 09.09.2022 r. zmiana gleboznawczej klasyfikacji gruntów na części działki na RIVa Zmiana funkcji w granicy RIVa
				B: 2070		+		+		Decyzją nr NGK.6622.7.2022 z dnia 09.09.2022 r. zmiana gleboznawczej klasyfikacji gruntów na RIVa
				C: 2089			+		+	Działki III klasy bonitacyjnej gruntów, oddalone od istniejącej zabudowy. Zgodnie z art. 6 ustawy o

			są w centrum wsi, z dostępem do całej infrastruktury, 50 metrów od drogi asfaltowej do Potoczka. Wszystkie przyległe działki zostały uznane za budowlane. Mam wrażenie, że przedstawiony mi Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Stryszów nie uwzględnia moich argumentów i został zatwierdzony bez zwrócenia uwagi na miejsce i charakter zabudowy znajdującej							ochronie gruntów rolnych i leśnych gleby wyższych klas bonitacyjnych (I, II, III) objęte są ochroną. Na cele nierolnicze i nielesne można przeznaczyć przede wszystkim grunty oznaczone w ewidencji gruntów jako nieużytki, a w razie ich braku - inne grunty o niższej przydatności produkcyjnej. Zapisy studium wskazują na zakaz rozpraszania zabudowy. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska pismem nr OO.410.15.29.2021.MZi z dnia 03.12.2019 r. wskazuje na ograniczanie wprowadzania nowych terenów budowlanych,
6.	28.07.2022	[…]*	Niniejszym składam uwagę do wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Stryszów dotyczącą działki nr 577. Zwracam się z uprzejmą prośbą o ponowne rozpatrzenie wniosku o nadanie stausu budowlanej działce nr 577. Od wielu lat żywiłam po rozmowie z Państwem nadzieję na możliwość przekształcenia w/w działki na budowlana, mając nadzieję na wybudowanie na niej domku całorocznego, w którym mogłabym zamieszkać. Jeśli jest jakąkolwiek możliwość zmiany bardzo proszę o pozytywne rozpatrzenie mojej prośby. P.S. Działka letniskowa nie rozwiązuje moich planów, gdyż budowa domku byłaby finansowana ze sprzedaży mojego mieszkania. Jedynie działka budowlana umożliwia mi osiedlenie się na Państwa terenie w miejscowości Stryszów.	577	2ML		+		+	Przeznaczenie działki na cele budowlane prowadziłoby do naruszenia ustaleń Studium, a tym samym naruszenia art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
7.	01.08.2022	[…]*	Uprzejmie proszę o przekwalifikowanie działki rolnej	261/1	71R		+		+	Przeznaczenie działki na cele budowlane

			nr 261/1 na działkę budowlaną. Działka ta jest położona pod Chełmem we wsi Stryszów.							prowadziłoby do naruszenia ustaleń Studium, a tym samym naruszenia art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
8.	01.08.2022	[…]*	Zwracam się z prośba o zmianę przeznaczenia w MPZP działek 320, 321 zakwalifikowanych aktualnie jako grunty RIVa/b (dz. 320) RIVa (dz. 321) Na cele mieszkaniowe z przeznaczeniem pod zabudowę jednorodzinną. W/w działki znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie budynków mieszkalnych, innych działek budowlanych oraz sieci energetycznej i kanalizacji.	A: 320	98MN2	+		+		Uwaga częściowo nieuwzględniona Przeznaczenie działki 321 na cele budowlane prowadziłoby do naruszenia ustaleń Studium, a tym samym naruszenia art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
				B: 321	71R		+		+	
9.	16.08.2022	[…]*	Wnoszę o zmianę przeznaczenia terenu na obszarze w/w działek na tereny o przeznaczeniu pod zabudowę letniskową. Działki te oznaczone są w ewidencji gruntów i budynków jako grunty orne klasy III, jednak od dłuższego czasu nie są użytkowane rolnie. W sąsiedztwie działek znajdują się tereny przeznaczone pod zabudowę. Nieruchomość posiada dostęp do drogi gminnej, znajduje się w ładnym widokowym miejscu i wiąże z nią plany na budowę domku letniskowego.	A: 3660/1	26R		+		+	Przeznaczenie działek na cele rekreacji indywidualnej prowadziłoby do naruszenia ustaleń Studium, a tym samym naruszenia art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
				B: 3671/1	22R		+		+	
				C: 3671/2			+		+	
				D: 3671/3			+		+	
				E: 3672/1			+		+	
				F: 3672/2			+		+	
				G: 3672/3			+		+	
				H: 3672/4			+		+	
10.	16.08.2022	[…]*	Wnoszę o włączenie nieruchomości w całości do terenów rolnych o symbolu R, w ramach którego dopuszczona zastanie możliwość realizacji zabudowy zagrodowej i siedliskowej.	5578/4	65R 11KDL	+	+	+	+	Działka przeznaczona pod teren rolny (R) oraz drogę (KDL)
11.	19.08.2022	[…]*	Niniejszym składam uwagę do wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Stryszów dotyczącą działek nr 4090/3 i 4115/16 – wnosi się o zmianę w/w działek na zabudowę mieszkaniowa	A: 4090/3	9MN1 36R	+	+	+	+	Uwaga częściowo nieuwzględniona Przeznaczenie działki 4090/3 (A) w całości na cele budowlane

			jednorodzinną obok działki 4090/3 są przeznaczone działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz wybudowane domy jednorodzinne. Natomiast w sąsiedztwie działki 4115/16 również wcześniejsze działki przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową rodzinną. Obydwie działki posiadają klasy IVa	B: 4115/16	35R		+		+	prowadziłoby do naruszenia ustaleń Studium, a tym samym naruszenia art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przeznaczenie działki 4115/16 (B) na cele budowlane prowadziłoby do naruszenia ustaleń Studium, a tym samym naruszenia art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
12.	22.08.2022	[…]*	Jako właściciele w/w działek wnosimy o przekwalifikowanie działki 4671/1 oraz 4672/2 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Uwagę swą motywujemy tym, iż w niedalekiej przyszłości chcielibyśmy na terenie działek wybudować całoroczny dom jednorodzinny.	A: 4672/1	65R		+		+	Przeznaczenie działek na cele budowlane prowadziłoby do naruszenia ustaleń Studium, a tym samym naruszenia art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
				B: 4672/2			+		+	
13.	22.08.2022	[…]*	Niniejszym składam uwagę do wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Stryszów dotyczącą działek nr 4090/4, 4090/5. Projekt dla tych działek przewiduje zabudowę 1ML – zabudowa letniskowa a na etapie studium wnioskowałem o zabudowę mieszkaniowa. Bardzo proszę o wpis wyżej wymienionych działek do MPZP wsi Stryszów jako MML – zabudowa mieszkaniowo-letniskowa z powiązaniem.	A: 4090/4	9MN1 36R	+	+	+	+	Uwaga częściowo nieuwzględniona Przeznaczenie działek w całości na cele budowlane prowadziłoby do naruszenia ustaleń Studium, a tym samym naruszenia art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Brak mozliwości zmiany przeznaczenia na MML (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i letniskowa) - brak możliwości łączenia funkcji mieszkaniowej z letniskową.
				B: 4090/5		+	+	+	+	

[…]* Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1781).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLVI/330/2022
Rady Gminy w Stryszowie
z dnia 30 września 2022 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami
o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy w Stryszowie, uchwalając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Stryszów, przyjmuje ustalenia planu, stwierdzając, że uchwalenie planu wymaga realizacji inwestycji
z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Rada Gminy w Stryszowie wskazuje następujące sposoby i zasady finansowania:

1. Zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stosownie do art. 216 ust. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1634 z późn. zm.), finansowane będą
z budżetu Gminy Stryszów.

2. Dopuszcza się finansowanie ze środków podmiotów prywatnych, na podstawie partnerstwa publiczno-prywatnego.

3. Dopuszcza się finansowanie ze środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej, stosownie do art. 5 ust. 1 pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1634 z późn. zm.) oraz art. 3 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 13 listopada 2003 roku o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1672 z późn. zm.).

4. Dopuszcza się finansowanie lub dofinansowanie ze środków pochodzących z budżetu państwa, stosownie do art. 132 ust. 2 pkt. 6 lit. a ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku
o finansach publicznych (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1634 z późn. zm.).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
XLVI/330/2022
Rady Gminy w Stryszowie
z dnia 30 września 2022 r.
Zalacznik4.gml

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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr ……
Rady Gminy w Stryszowie
z dnia ……...

dotyczy: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Stryszów

Podstawą rozpoczęcia prac planistycznych jest Uchwała Nr XIX/145/2020 Rady Gminy w Stryszowie z dnia 3 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Stryszów, gmina Stryszów.

Na obszarze objętym planem obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr XXX/192/2010 Rady Gminy Stryszów z dnia 21 maja 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Stryszów oraz dwie zmiany punktowe przyjęte uchwała nr III/13/2014 Rady Gminy w Stryszowie z dnia 22 grudnia 2014 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Stryszów i uchwała nr XVIII/153/2016 Rady Gminy w Stryszowie z dnia 16 listopada 2016 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Stryszów.

Gmina Stryszów posiada Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzone Uchwałą Nr XI/61/2019 Rady Gminy w Stryszowie z dnia 26 września 2019 r.

Celem opracowania planu jest realizacja polityki zawartej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz wniosku złożonego przez inwestora. Uchwalenie planu pozwoli na działania inwestycyjne.

Proponowane funkcje nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stryszów.

Po podjęciu przez Radę Gminy Stryszów Uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wójt, jako organ wykonawczy, ogłosił w prasie miejscowej przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń i na stronie internetowej o przystąpieniu do sporządzenia planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, w terminie nie krótszym niż 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia, następnie zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu oraz sporządził projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, rozpatrując złożone wnioski i uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stryszów.

W projekcie planu, zgodnie z ustawą art. 9 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez ustalenie odpowiednich wskaźników zabudowy i zagospodarowania, w szczególności minimalnego i maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości budynków, geometrii dachów oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy, gwarantujących zachowanie ładu przestrzennego oraz zachowanie właściwych proporcji zabudowy w stosunku do działki budowlanej i jej gabarytów.

Ustalona w planie minimalna powierzchnia biologicznie czynna, maksymalna powierzchnia zabudowy, maksymalna wysokość budynków dla terenu U odpowiada dopuszczonej powierzchni w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto uwzględniono wymagania ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Uwzględniono również wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia.

W obszarze planu nie ma dóbr kultury współczesnej. Nie występują tereny górnicze. Występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, szczególnego zagrożenia powodzią.

Brak jest terenów predysponowanych do utworzenia przestrzeni publicznych. Obszar nie znajduje się w zasięgu żadnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych.

W planie uwzględniono również wymagania dotyczące modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w szczególności ustalono zasady obsługi komunikacyjnej oraz wskaźniki miejsc parkingowych.

Zapewniono możliwość rozwoju i budowy poszczególnych sieci, w tym sieci energetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej. Odprowadzenie wód deszczowych zaprojektowano alternatywnie, tj. w sposób indywidualny lub do kanalizacji deszczowej.

W planie nie ustalono tymczasowego sposobu zagospodarowania terenów ze względu na brak takiej potrzeby. Jest planowane zagospodarowanie terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie w rozdziale 3.

Wprowadzone w planie rozwiązania uwzględniają walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawa własności. Proponowane funkcje uwzględniają zasadę racjonalności i proporcjonalności w ingerencję własności prywatnej oraz innych interesów osób trzecich.

Ponadto zapisy planu uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego oraz potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w zakresie odpowiadającym problematyce planu. Zapisy dotyczące rozwoju sieci infrastruktury technicznej umożliwiają zaopatrzenie w odpowiednią ilość wody.

Sytuowanie nowej zabudowy uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią, walory ekonomiczne przestrzeni. W obszarze planu zlokalizowano nową zabudowę jako kontynuację istniejącej zabudowy, dążąc do uwzględnienia zasięgu istniejącej infrastruktury technicznej lub planów inwestycyjnych gminy w tym zakresie. Układ drogowy został zaprojektowany z uwzględnieniem stanu istniejących dróg publicznych, dojazdów do posesji.

W granicach planu występują gleby będące przedmiotem ochrony. W trakcie procedury planu wymagane było uzyskanie zgody na nierolnicze i nieleśne wykorzystanie gruntów. Uzyskano częściową zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w sprawie przeznaczenia gruntów rolnych klas III na cele nierolnicze, zgodę Ministra Klimatu i Środowiska na nieleśne wykorzystanie gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa oraz zgodę Marszałka Województwa Małopolskiego w sprawie przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na cele nieleśne.

Projekt planu przekazano właściwym organom i instytucjom do uzgodnień oraz zaopiniowania. Po uzyskaniu odpowiednich uzgodnień i opinii projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 20 lipca 2022 r. do 9 sierpnia 2022 r. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się w dniu 29 lipca 2022 r. Uwagi do projektu były zbierane do dnia 23 sierpnia 2022 r. - w wyznaczonym terminie spłynęło 17 uwag do projektu planu.

Gmina Stryszów posiada analizę aktualności studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Stryszów przyjętego uchwałą nr XXXI/261/2017 Rady Gminy w Stryszowie z dnia 28 grudnia 2017 r.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.