

Uchwała Nr XXI/140/2020
Rady Miejskiej w Prabutach
z dnia 23 marca 2020 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Gonty, gmina Prabuty.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 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 2020 r. poz. 293), uchwały Nr IX/67/2019 Rady Miejskiej w Prabutach z dnia 29 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Gonty, gmina Prabuty, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Prabuty uchwalonego uchwałą Nr XLI/262/2002 Rady Miejskiej w Prabutach z dnia 17 maja 2002 r., zmienionego uchwałą Rady Miejskiej w Prabutach nr VI/28/2011 z dnia 28 kwietnia 2011 r., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Gonty, gmina Prabuty, (o powierzchni ok 63 ha), zwany dalej planem.
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiący graficzne przedstawienie ustaleń planu, obowiązujących zgodnie z umieszczonymi na nim oznaczeniami, stanowiący załącznik nr 1;
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

§2.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
 - 2) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 poz. 293);
 - 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć część graficzną planu, stanowiącą załącznik nr 1 do uchwały;
 - 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
 - 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – linia ograniczająca obszar na którym dopuszcza się wznoszenie zabudowy, linia ta nie dotyczy tych elementów zabudowy, które są usytuowane w całości poniżej poziomu terenu lub usytuowane są w całości na wysokości nie mniejszej niż 3,5 m ponad poziomem terenu i opierają się na częściach zabudowy znajdującej się na obszarze wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy; takich jak np. wykusze, balkony itp., nie dotyczy także takich elementów jak wejścia, schody, podesty, rampy itp.;

- 6) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych w zakresie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 7) wysokości zabudowy – rozumie się przez to wysokość liczoną od najniższego poziomu terenu przy obiekcie do najwyższego punktu jego konstrukcji, wysokość nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej;
 - 8) stawce procentowej – należy przez to rozumieć stawkę o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 poz. 293);
 - 9) obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie terenu;
 - 10) oznaczeniach informacyjnych – należy przez to rozumieć oznaczenia umieszczone na rysunku planu nie będące ustaleniami planu, wskazujące na istotne elementy zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych i stanu faktycznego.
2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust. 1, należy interpretować zgodnie z definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych.

§3.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice obszaru opracowania planu,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) wymiarowanie (w metrach),
 - 5) obiekty ujęte w ewidencji zabytków,
 - 6) obiekty o wartościach historyczno-kulturowych,
 - 7) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego,
 - 8) strefa ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi Gonty,
 - 9) strefa ochrony otoczenia i ekspozycji historycznej wsi Gonty,
 - 10) granica niwy siedliskowej i ogrodowej,
 - 11) cenne krajobrazowo drzewa do zachowania,
 - 12) lokalny korytarz ekologiczny,
 - 13) symbol terenu (X)(Y);
2. Przeznaczenie terenów:
 - 1) R – tereny rolnicze,
 - 2) RM – tereny zabudowy zagrodowej,
 - 3) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 4) MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
 - 5) U – teren zabudowy usługowej,
 - 6) KDD – tereny dróg publicznych – klasy dojazdowej,
 - 7) KDW – tereny dróg wewnętrznych.
3. Pozostałe niewymienione oznaczenia są oznaczeniami informacyjnymi

Rozdział 2 Ustalenia ogólne

§4.

W planie miejscowym nie występuje potrzeba określania:

1. Zasad kształtowania krajobrazu.
2. Granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

3. Wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
4. Szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
5. Sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§5.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. W zakresie istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie budynków i budowli:
 - 1) usytuowanych w odległości mniejszej od granicy z sąsiednią działką budowlaną niż dopuszczają to przepisy odrębne, z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych, jednak bez możliwości pomniejszenia tej odległości,
 - 2) o wskaźnikach większych niż określone w planie, z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych, z dopuszczeniem zwiększenia wskaźników o maksymalnie 5% chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
 - 3) o funkcji, która nie jest zgodna z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie, dla których dopuszcza się ich remont, przebudowę, rozbudowę, pod warunkiem zachowania wskaźników zagospodarowania terenu ustalonych dla poszczególnych terenów,
 - 4) o formie dachów innych niż ustalone w planie.
2. Obowiązują ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów zawarte w rozdziale 3.

§6.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w terenach za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji.
2. W obrębie lokalnego korytarza ekologicznego ustala się pozostawienie rowów i zbiorników wodnych jako otwarte z ochroną zieleni przyrodnej, dopuszcza się lokalizację przejazdów i przejść.
3. Obowiązują ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów zawarte w rozdziale 3.

§7.

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

1. W granicach opracowania planu znajdują się:
 - 1) obiekty ujęte do gminnej ewidencji zabytków podlegające ochronie i zachowaniu:
 - a) budynek mieszkalny nr 1, 2, 6, 7, 14, 15, 17, 18,
 - b) budynek gospodarczy przy budynku nr 1 na działce nr 92,
 - c) budynek mieszkalny z gospodarczym na działce nr 55,
 - d) budynek mieszkalny nr 12, (dawna szkoła);
 - 2) obiekty o wartościach historyczno-kulturowych:
 - a) budynek mieszkalny nr 3, 8,
 - b) budynki gospodarcze przy budynkach mieszkalnych: nr 3, 4, 7, 8a,
 - c) krzyż na działce nr 65/2,
 - 3) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego
 - 4) strefa ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Gonty,
 - 5) strefa ochrony otoczenia i ekspozycji historycznej wsi Gonty,
 - 6) cenne krajobrazowo drzewa do zachowania;
2. Dla obiektów i obszarów wymienionych w ust 1 obowiązują ustalenia szczegółowe zawartymi w rozdziale 3.

§8.

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1. dla terenów 1R, 11R ustala się:
 - 1) zakaz zabudowy;
 - 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej oraz odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych i biogazowni, przy czym lokalizacja, forma takiej instalacji, obiektów, urządzeń nie może kolidować z wymogami ochrony obiektów i obszarów zabytkowych, ani powodować utraty lub degradacji ich walorów zabytkowych;
 - 3) zakaz makroniwelacji i lokalizacji zieleni wysokiej oraz budowli stanowiących dominanty wysokościowe;
 - 4) zachowanie terenów jako rolnicze bez zmian w krajobrazie.

§9.

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

1. Powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym realizowane jest poprzez drogę 16KDD do drogi wojewódzkiej nr 522.
2. Obowiązuje zasada obsługi komunikacyjnej z drogi niższej kategorii w przypadku gdy dana działka przylega do dróg o różnych kategoriach.
3. Obowiązują ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów zawarte w rozdziale 3.
4. W terenach dopuszcza się sytuowanie sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, a także przebudowy, zmiany lokalizacji, istniejących sieci kolidujących z planowaną zabudową.
5. Zaopatrzenie w wodę:
 - 1) obowiązuje zaopatrzenie w wodę z gminnego systemu wodociągowego, dopuszcza się indywidualne ujęcia zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) zapewnienie wody w warunkach kryzysowych zgodnie z wymogami obrony cywilnej,
 - 3) wodę dla celów przeciwpożarowych należy zapewnić z istniejących i projektowanych sieci, uzbrojonych w hydranty lub z innych źródeł, z dopuszczeniem lokalizacji zbiorników przeciwpożarowych;
6. Odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków.
7. Odprowadzenie wód opadowych na terenie działki, po wcześniejszym podczyszczeniu wód opadowych pochodzących z terenów utwardzonych.
8. Zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - 1) dopuszcza się rozbudowę sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej do zaopatrzenia zabudowy w energię elektryczną, w oparciu o istniejące i projektowane linie energetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - 2) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia obowiązuje strefa techniczna, 3,5 metra od osi linii w każdą stronę, w której występują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu, strefa techniczna nie obowiązuje po skablowaniu,
 - 3) zaopatrzenie zabudowy w energię elektryczną będzie się odbywać z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych,
 - 4) dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych i biogazowni, przy czym lokalizacja, forma takiej instalacji, obiektów, urządzeń nie może kolidować z wymogami ochrony obiektów i obszarów zabytkowych, ani powodować utraty lub degradacji ich walorów zabytkowych,
 - 5) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych.

9. Zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych źródeł, z zastosowaniem technologii i paliw nie przekraczających dopuszczalnych norm emisji, zgodnie z przepisami odrębnymi.
10. Zaopatrzenie w gaz - ustala się zaopatrzenie z projektowanej sieci gazowej lub z indywidualnych źródeł, w szczególności z butli gazowych.
11. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej poprzez istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.
12. W zakresie gospodarki odpadami:
 - 1) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z przepisami techniczno - budowlanymi, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji,
 - 2) odpady komunalne należy wywozić na składowisko odpadów lub do utylizacji, zgodnie z obowiązującymi przepisami ustaw oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi,
 - 3) odpady inne niż komunalne należy zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym w szczególności ustawą o odpadach.

§10.

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

1. Dla terenów 1R, 11R w wysokości 0%.
2. Dla pozostałych terenów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów zawartymi w rozdziale 3.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§11.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4MN, 6MN ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **obiekty towarzyszące:** obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, budynków gospodarczych, dojścia, dojazdu, zieleni urządzonej itp.;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) ustala się realizację zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - b) ustala się realizację zabudowy w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi,
 - c) w zakresie lokalizacji zabudowy względem działki budowlanej, dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej,
 - d) ustala się nakaz zastosowania jednolitej kolorystyki dachów na wszystkich budynkach w obrębie działki budowlanej;
- 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
 - dopuszczalny poziom hałasu dla terenów MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**
 - a) dla obiektów ujętych do ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu ustala się:
 - nakaz zachowania formy architektonicznej zabudowy w zakresie historycznego: gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, materiału (cegła, drewno, dachówka ceramiczna, papa) i jego kolorystyki, kompozycji elewacji tzn.: zachowania detalu architektonicznego (tj. gzymsów,

cokolów, fryzów, sztukaterii), rozmieszczenia, wielkości i kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych,

- zakaz tynkowania i ocieplania ceglanych elewacji,
- przy robotach budowlanych na elewacji budynków ujętych w ewidencji zabytków, nakaz renowacji oraz przywrócenia wystroju i detalu architektonicznego odpowiedniego do epoki, w której dany obiekt powstał,
- ewentualna wymiana stolarki okiennej i drzwiowej powinna mieć charakter odtworzeniowy względem historycznej, z zachowaniem podziałów lub na podstawie zachowanych przekazów ikonograficznych,
- zakaz nadbudowy i rozbudowy, dopuszcza się rozbudowę wyłącznie o ganek wejściowy i lukarnę w poddaszu w osi otworów elewacyjnych,
- dla robót budowlanych przy dachach stromych (45°) – należy zachować kąt nachylenia dachów oraz w miarę możliwości przywrócić historyczny materiał pokrycia dachu wraz z kolorystyką – dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym, matowym; na dachach o mniejszym kącie nachylenia (poniżej 30°) dopuszcza się kolorystykę i materiał papy lub blachodachówki w kolorze brązu lub czerwieni,
- roboty budowlane przy obiektach ujętych w ewidencji zabytków podlegają przepisom odrębnym z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- b) tereny znajdujące się w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Gonty wskazanej na rysunku planu, obowiązują:
 - nakaz zachowania historycznej struktury, kompozycji zabudowy na działkach budowlanych i jej kontynuowanie w zagospodarowaniu terenu i w nowej zabudowie, w tym w zakresie gabarytów nowopowstałych obiektów,
 - na elewacjach dopuszcza się cegłę, cegłę licówkę, drewno, drewnopodobne, tynk w kolorach jasnych: bieli, beży, szary; na dachach stromych należy stosować dachówkę ceramiczną w odcieniach czerwieni i brązu, matowa, dla dachów o kącie nachylenia poniżej 30° dopuszcza się papę lub blachę w odcieniach grafitu, czerwieni lub brązu,
 - nakaz realizacji nowej zabudowy na planie prostokąta, nakaz lokalizacji nowej zabudowy w niwach siedliskowych – budynki główne należy lokalizować na froncie działki – jeden budynek mieszkalny na działkę, budynki pomocnicze należy lokalizować w głębi działki, przy czym w terenach zabudowy zagrodowej lokalizować zabudowę w taki sposób aby wykształcić dziedziniec gospodarczy,
 - nakaz pielęgnacji i zachowania zieleni, w tym przedogródków,
- c) tereny znajdujące się w strefie ochrony otoczenia i ekspozycji historycznej wsi Gonty oraz z obrębem wglądów widokowych wskazanych na rysunku planu, obowiązują:
 - nakaz kształtowania kompozycji nowej zabudowy na działkach budowlanych w nawiązaniu do historycznych siedlisk,
 - lokalizacja budynków mieszkalnych kalenicą równoległą do frontu działki;
 - zakaz makroniwelacji,
 - nakaz dostosowania nowej zabudowy gabarytami na działce budowlanej, do historycznej zabudowy istniejącej we wsi;
- d) ustala się ochronę cennych krajobrazowo drzew do zachowania wskazanych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) wszelkie prace ziemne naruszające strukturę gruntu w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wymagają prowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- a) intensywność zabudowy działki budowlanej: minimalna 0,1 - maksymalną 0,5,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) powierzchnia zabudowy do 25% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalna liczba miejsc do parkowania - 1 stanowisko na jedno mieszkanie,
 - e) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie wymaga określenia,
 - f) gabaryty obiektów:
 - wysokość zabudowy – nie więcej niż 8,5 m,
 - maksymalny poziom posadowienia parteru – nie więcej niż 0,6 m nad poziomem terenu,
 - geometria dachu i jego układ: dla nowych budynków – dachy dwuspadowe o kącie nachylenia od 35° do 45°,
 - dla budynków gospodarczych dopuszcza się dachy dwuspadowe o kącie nachylenia od 25° do 45°;
- 7) ustala się obsługę komunikacyjną terenów:**
- 4MN z dróg 15KDD, 16KDD,
 - 6MN z dróg 15KDD, 16KDD;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:**
- a) dla terenów 4MN, 6MN w wysokości 30%,
 - b) ustalona stawka nie dotyczy nieruchomości gminnych.

§12.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MN/U ustala się:

- 1) przeznaczenie:** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 2) obiekty towarzyszące:** obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, budynków gospodarczych, dojścia, dojazdu, zieleń urządzone itp.;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) ustala się realizację zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - b) ustala się realizację zabudowy w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi,
 - c) w zakresie lokalizacji zabudowy względem działki budowlanej, dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej,
 - d) ustala się nakaz zastosowania jednolitej kolorystyki dachów na wszystkich budynkach w obrębie działki budowlanej,
 - e) nakaz sytuowania głównego budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego kalenica równoległe do drogi z której odbywa się główny wjazd na działkę,
 - f) minimalna szerokość frontu działki 40 m;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
 - dopuszczalny poziom hałasu dla terenów MN/U - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**
 - a) dla obiektu ujętego do ewidencji zabytków, oznaczonego na rysunku planu ustala się:
 - nakaz zachowania formy architektonicznej zabudowy w zakresie historycznego: gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, materiału (cegła, drewno, dachówka ceramiczna, papa) i jego kolorystyki, kompozycji elewacji tzn.: zachowania detalu architektonicznego (tj. gzymsów,

cokolów, fryzów, sztukaterii), rozmieszczenia, wielkości i kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych,

- zakaz tynkowania i ocieplania ceglanych elewacji,
- przy robotach budowlanych na elewacji budynków ujętych w ewidencji zabytków, nakaz renowacji oraz przywrócenia wystroju i detalu architektonicznego odpowiedniego do epoki, w której dany obiekt powstał,
- ewentualna wymiana stolarki okiennej i drzwiowej powinna mieć charakter odtworzeniowy względem historycznej, z zachowaniem podziałów lub na podstawie zachowanych przekazów ikonograficznych,
- zakaz nadbudowy i rozbudowy, dopuszcza się rozbudowę wyłącznie o ganek wejściowy i lukarnę w poddaszu w osi otworów elewacyjnych,
- dla robót budowlanych przy dachach stromych (45°) – należy zachować kąt nachylenia dachów oraz w miarę możliwości przywrócić historyczny materiał pokrycia dachu wraz z kolorystyką – dachówka ceramiczna w kolorze ceglстым, matowym; na dachach o mniejszym kącie nachylenia (poniżej 30°) dopuszcza się kolorystykę i materiał papy lub blachodachówki w kolorze brązu lub czerwieni,
- roboty budowlane przy obiektach ujętych w ewidencji zabytków podlegają przepisom odrębnym z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- b) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Gonty wskazanej na rysunku planu, obowiązują:
 - nakaz zachowania historycznej struktury, kompozycji zabudowy na działkach budowlanych i jej kontynuowanie w zagospodarowaniu terenu i w nowej zabudowie, w tym w zakresie gabarytów nowopowstałych obiektów,
 - na elewacjach dopuszcza się cegłę, cegłę licówkę, drewno, drewnopodobne, tynk w kolorach jasnych: bieli, beży, szary; na dachach stromych należy stosować dachówkę ceramiczną w odcieniach czerwieni i brązu, matowa, dla dachów o kącie nachylenia poniżej 30° dopuszcza się papę lub blachę w odcieniach grafitu, czerwieni lub brązu,
 - nakaz realizacji nowej zabudowy na planie prostokąta, nakaz lokalizacji nowej zabudowy w niwach siedliskowych – budynki główne należy lokalizować na froncie działki – jeden budynek mieszkalny na działkę, budynki pomocnicze należy lokalizować w głębi działki, przy czym w terenach zabudowy zagrodowej lokalizować zabudowę w taki sposób aby wykształcić dziedziniec gospodarczy,
 - nakaz pielęgnacji i zachowania zieleni, w tym przedogródków,
- c) teren znajduje się w strefie ochrony otoczenia i ekspozycji historycznej wsi Gonty oraz z obrębem wglądów widokowych wskazanych na rysunku planu, obowiązują:
 - nakaz kształtowania kompozycji nowej zabudowy na działkach budowlanych w nawiązaniu do historycznych siedlisk,
 - lokalizacja budynków mieszkalnych kalenicą równoległą do frontu działki;
 - zakaz makroniwelacji,
 - nakaz dostosowania nowej zabudowy gabarytami na działce budowlanej, do historycznej zabudowy istniejącej we wsi;
- d) obowiązuje zasada zagospodarowania i uzupełnienia zabudowy w obrębie niwy siedliskowej w pierwszej kolejności oraz uzupełnianie zabudowy w obrębie niwy ogrodowej w drugiej kolejności;
- e) wszelkie prace ziemne naruszające strukturę gruntu w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wymagają prowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

- 6) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- a) intensywność zabudowy działki budowlanej: minimalna 0,1 - maksymalną 0,6,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) powierzchnia zabudowy do 25% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalna liczba miejsc do parkowania - 1 stanowisko na jedno mieszkanie,
 - e) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – minimum 1 na każde rozpoczęte 10 miejsc do parkowania,
 - f) gabaryty obiektów:
 - wysokość zabudowy – nie więcej niż 8,5 m,
 - maksymalny poziom posadowienia parteru – nie więcej niż 0,6 m nad poziomem terenu,
 - geometria dachu i jego układ: dla nowych budynków – dachy dwuspadowe o kącie nachylenia od 35° do 45°,
 - dla budynków gospodarczych dopuszcza się dachy dwuspadowe o kącie nachylenia od 25° do 45°;
- 7) **ustala się obsługę komunikacyjną terenu:**
- 3MN/U z dróg 14KDD, 15KDD;
- 8) **stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:**
- a) dla terenów 3MN/U w wysokości 30%,
 - b) ustalona stawka nie dotyczy nieruchomości gminnych.

§13.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5U ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** tereny zabudowy usługowej;
- 2) **obiekty towarzyszące:** obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, budynków gospodarczych, dojścia, dojazdu, zieleni urządzona itp.;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) ustala się realizację zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - b) ustala się realizację zabudowy w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi,
 - c) w zakresie lokalizacji zabudowy względem działki budowlanej, dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej,
 - d) ustala się nakaz zastosowania jednolitej kolorystyki dachów na wszystkich budynkach w obrębie działki budowlanej;
- 4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
 - dopuszczalny poziom hałasu dla terenów U - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**
 - a) dla obiektu ujętego do ewidencji zabytków, oznaczonego na rysunku planu ustala się:
 - nakaz zachowania formy architektonicznej zabudowy w zakresie historycznego: gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, materiału (cegła, drewno, dachówka ceramiczna, papa) i jego kolorystyki, kompozycji elewacji tzn.: zachowania detalu architektonicznego (tj. gzymsów, cokołów, fryzów, sztukaterii), rozmieszczenia, wielkości i kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych,
 - zakaz tynkowania i ocieplania ceglanych elewacji,

- przy robotach budowlanych na elewacji budynków ujętych w ewidencji zabytków, nakaz renowacji oraz przywrócenia wystroju i detalu architektonicznego odpowiedniego do epoki, w której dany obiekt powstał,
- ewentualna wymiana stolarki okiennej i drzwiowej powinna mieć charakter odtworzeniowy względem historycznej, z zachowaniem podziałów lub na podstawie zachowanych przekazów ikonograficznych,
- zakaz nadbudowy i rozbudowy, dopuszcza się rozbudowę wyłącznie o ganek wejściowy i lukarnę w poddaszu w osi otworów elewacyjnych,
- dla robót budowlanych przy dachach stromych (45°) – należy zachować kąt nachylenia dachów oraz w miarę możliwości przywrócić historyczny materiał pokrycia dachu wraz z kolorystyką – dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym, matowym; na dachach o mniejszym kącie nachylenia (poniżej 30°) dopuszcza się kolorystykę i materiał papy lub blachodachówki w kolorze brązu lub czerwieni,
- roboty budowlane przy obiektach ujętych w ewidencji zabytków podlegają przepisom odrębnym z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- b) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Gonty wskazanej na rysunku planu, obowiązują:
 - nakaz zachowania historycznej struktury, kompozycji zabudowy na działkach budowlanych i jej kontynuowanie w zagospodarowaniu terenu i w nowej zabudowie, w tym w zakresie gabarytów nowopowstałych obiektów,
 - na elewacjach dopuszcza się cegłę, cegłę licówkę, drewno, drewnopodobne, tynk w kolorach jasnych: bieli, beży, szary; na dachach stromych należy stosować dachówkę ceramiczną w odcieniach czerwieni i brązu, matowa, dla dachów o kącie nachylenia poniżej 30° dopuszcza się papę lub blachę w odcieniach grafitu, czerwieni lub brązu,
 - nakaz realizacji nowej zabudowy na planie prostokąta, nakaz lokalizacji nowej zabudowy w niwach siedliskowych – budynki główne należy lokalizować na froncie działki – jeden budynek mieszkalny na działkę, budynki pomocnicze należy lokalizować w głębi działki, przy czym w terenach zabudowy zagrodowej lokalizować zabudowę w taki sposób aby wykształcić dziedziniec gospodarczy,
 - nakaz pielęgnacji i zachowania zieleni, w tym przedogródków,
- c) teren znajduje się w strefie ochrony otoczenia i ekspozycji historycznej wsi Gonty oraz z obrębem wglądów widokowych wskazanych na rysunku planu, obowiązują:
 - nakaz kształtowania kompozycji nowej zabudowy na działkach budowlanych w nawiązaniu do historycznych siedlisk,
 - lokalizacja budynków mieszkalnych kalenicą równoległą do frontu działki;
 - zakaz makroniwelacji,
 - nakaz dostosowania nowej zabudowy gabarytami na działce budowlanej, do historycznej zabudowy istniejącej we wsi;
- d) wszelkie prace ziemne naruszające strukturę gruntu w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wymagają prowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) intensywność zabudowy działki budowlanej: minimalna 0,1 - maksymalną 0,5,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50% powierzchni działki budowlanej,
- c) powierzchnia zabudowy do 25% powierzchni działki budowlanej,
- d) minimalna liczba miejsc do parkowania - 1 stanowisko na jedno mieszkanie,

- e) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie mniej niż jedno,
 - f) gabaryty obiektów:
 - wysokość zabudowy – nie więcej niż 8,5 m, maksymalnie jedna kondygnacja z poddaszem użytkowym,
 - maksymalny poziom posadowienia parteru – nie więcej niż 0,6 m nad poziomem terenu,
 - geometria dachu i jego układ: dla nowych budynków – dachy dwuspadowe o kącie nachylenia od 35° do 45°,
 - dla budynków gospodarczych dopuszcza się dachy dwuspadowe o kącie nachylenia od 25° do 45°;
- 7) ustala się obsługę komunikacyjną terenu:**
- 5U z drogi 16KDD;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:**
- a) dla terenów 5U w wysokości 30%,
 - b) ustalona stawka nie dotyczy nieruchomości gminnych.

§14.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM ustala się:

- 1) przeznaczenie:** tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) obiekty towarzyszące:** obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, budynków gospodarczych i inwentarskich, budowle rolnicze, dojścia, dojazdy, zieleń urządzona itp.;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) ustala się realizację zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - b) ustala się realizację zabudowy w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi,
 - c) w zakresie lokalizacji zabudowy względem działki budowlanej, dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej,
 - d) ustala się nakaz zastosowania jednolitej kolorystyki dachów na wszystkich budynkach w obrębie działki budowlanej;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
 - a) dopuszczalny poziom hałasu dla terenów RM - jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - b) dla terenu 7RM obiekty inwentarskie ogranicza się do maksymalnie 60 DJP,
 - c) dla terenów 2RM, 8RM, 9RM, 10RM obiekty inwentarskie ogranicza się do maksymalnie 20 DJP, przy czym wartość 20DJP jest maksymalna dla jednego gospodarstwa rolnego;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**
 - a) dla obiektów ujętych do ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu ustala się:
 - nakaz zachowania formy architektonicznej zabudowy w zakresie historycznego: gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, materiału (cegła, drewno, dachówka ceramiczna, papa) i jego kolorystyki, kompozycji elewacji tzn.: zachowania detalu architektonicznego (tj. gzymsów, cokółów, fryzów, sztukaterii), rozmieszczenia, wielkości i kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych,
 - zakaz tynkowania i ocieplania ceglanych elewacji,

- przy robotach budowlanych na elewacji budynków ujętych w ewidencji zabytków, nakaz renowacji oraz przywrócenia wystroju i detalu architektonicznego odpowiedniego do epoki, w której dany obiekt powstał,
- ewentualna wymiana stolarki okiennej i drzwiowej powinna mieć charakter odtworzeniowy względem historycznej, z zachowaniem podziałów lub na podstawie zachowanych przekazów ikonograficznych,
- zakaz nadbudowy i rozbudowy, dopuszcza się rozbudowę wyłącznie o ganek wejściowy i lukarnę w poddaszu w osi otworów elewacyjnych,
- dla robót budowlanych przy dachach stromych (45°) – należy zachować kąt nachylenia dachów oraz w miarę możliwości przywrócić historyczny materiał pokrycia dachu wraz z kolorystyką – dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym, matowym; na dachach o mniejszym kącie nachylenia (poniżej 30°) dopuszcza się kolorystykę i materiał papy lub blachodachówki w kolorze brązu lub czerwieni,
- roboty budowlane przy obiektach ujętych w ewidencji zabytków podlegają przepisom odrębnym z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- b) tereny znajdujące się w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Gonty wskazanej na rysunku planu, obowiązują:
 - nakaz zachowania historycznej struktury, kompozycji zabudowy na działkach budowlanych i jej kontynuowanie w zagospodarowaniu terenu i w nowej zabudowie, w tym w zakresie gabarytów nowopowstałych obiektów,
 - na elewacjach dopuszcza się cegłę, cegłę licówkę, drewno, drewnopodobne, tynk w kolorach jasnych: bieli, beży, szary; na dachach stromych należy stosować dachówkę ceramiczną w odcieniach czerwieni i brązu, matowa, dla dachów o kącie nachylenia poniżej 30° dopuszcza się papę lub blachę w odcieniach grafitu, czerwieni lub brązu,
 - nakaz realizacji nowej zabudowy na planie prostokąta, nakaz lokalizacji nowej zabudowy w niwach siedliskowych – budynki główne należy lokalizować na froncie działki – jeden budynek mieszkalny na działkę, budynki pomocnicze należy lokalizować w głębi działki, przy czym w terenach zabudowy zagrodowej lokalizować zabudowę w taki sposób aby wykształcić dziedziniec gospodarczy,
 - w terenach RM poza granicą niwy siedliskowej – w niwie ogrodowej, dopuszcza się wyłącznie budynki gospodarcze niezbędne do prowadzenia gospodarstwa rolnego,
 - nakaz pielęgnacji i zachowania zieleni, w tym przedogródków,
- c) tereny znajdujące się w strefie ochrony otoczenia i ekspozycji historycznej wsi Gonty oraz z obrębem wglądów widokowych wskazanych na rysunku planu, obowiązują:
 - nakaz kształtowania kompozycji nowej zabudowy na działkach budowlanych w nawiązaniu do historycznych siedlisk,
 - lokalizacja budynków mieszkalnych kalenicą równoległą do frontu działki;
 - zakaz makroniwelacji,
 - nakaz dostosowania nowej zabudowy gabarytami na działce budowlanej, do historycznej zabudowy istniejącej we wsi;
- d) dla obiektów o wartościach historyczno-kulturowych, oznaczonych na rysunku planu ustala się ochronę bryły, kształtu dachu, materiału z możliwością rozbudowy przy czym część rozbudowywana nie może dominować gabarytami nad częścią historyczną (rozbudowa nie powinna przekraczać 15% powierzchni bryły budynku istniejącego i nie może być wyższa), powinna być dopasowana pod względem kształtu dachu i wystroju elewacji;
- e) obowiązuje zasada zagospodarowania i uzupełnienia zabudowy w obrębie niwy siedliskowej w pierwszej kolejności oraz uzupełnianie zabudowy w obrębie niwy ogrodowej w drugiej kolejności;

- f) wszelkie prace ziemne naruszające strukturę gruntu w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wymagają prowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- a) intensywność zabudowy działki budowlanej: minimalna, nie ustala się - maksymalną 1,0,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) powierzchnia zabudowy do 35% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalna liczba miejsc do parkowania - 1 stanowisko na jedno mieszkanie,
 - e) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie wymaga określenia,
 - f) gabaryty obiektów:
 - wysokość zabudowy mieszkaniowej – nie więcej niż 8,5 m,
 - wysokość zabudowy – dla budynków gospodarczych i inwentarskich nie więcej niż 12,0 m,
 - wysokość budowli rolniczych – nie więcej niż 15, 0 m,
 - maksymalny poziom posadowienia parteru – nie więcej niż 0,6 m nad poziomem terenu,
 - geometria dachu i jego układ: dla nowych budynków – dachy dwuspadowe o kącie nachylenia od 35° do 45°,
 - dla budynków gospodarczych i inwentarskich dopuszcza się dachy dwuspadowe o kącie nachylenia od 25° do 45°;
- 7) ustala się obsługę komunikacyjną terenów:**
- 2RM poprzez tereny rolnicze (drogi śródpolne),
 - 7RM z dróg 14KDD, 15KDD,
 - 8RM z dróg 15KDD, 13KDW,
 - 9RM z drogi 15KDD,
 - 10RM z dróg 15KDD, 13KDW;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:**
- a) dla terenów 2RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM w wysokości 30%,
 - b) ustalona stawka nie dotyczy nieruchomości gminnych.

§15.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 12R ustala się:

- 1) przeznaczenie:** teren rolniczy;
- 2) obiekty towarzyszące:** obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, lokalizacja zabudowy w formie wiat, budynków gospodarczych i inwentarskich, budowle rolnicze, dojścia, dojazdy, zieleni urządzona itp.;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) ustala się realizację zabudowy wolnostojącej,
 - b) ustala się realizację zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) w zakresie lokalizacji zabudowy względem działki budowlanej, dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej,
 - d) ustala się nakaz zastosowania jednolitej kolorystyki dachów na wszystkich budynkach w obrębie działki budowlanej;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
 - a) dopuszczalny poziom hałasu dla terenów RM - jak dla terenów zabudowy zagrodowej,

- b) obiekty inwentarskie ogranicza się do maksymalnie 210DJP, przy czym wartość 210 DJP jest maksymalna dla całego terenu 12R;
- 5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej** – nie występuje potrzeba określenia.
- 6) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) intensywność zabudowy działki budowlanej: minimalna, nie określa się - maksymalną 0,1,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 70% powierzchni działki budowlanej,
 - c) powierzchnia zabudowy do 10% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalna liczba miejsc do parkowania – nie wymaga określenia,
 - e) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie wymaga określenia,
 - f) gabaryty obiektów:
 - wysokość zabudowy – dla budynków gospodarczych i inwentarskich nie więcej niż 12,0 m,
 - wysokość budowli rolniczych – nie więcej niż 15,0 m,
 - dla budynków gospodarczych i inwentarskich dopuszcza się dachy dwuspadowe o kącie nachylenia od 15° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie;
- 7) **ustala się obsługę komunikacyjną terenu:**
 - 12R poprzez tereny rolne (drogi śródpolne);
- 8) **stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:**
 - a) dla terenu 12R w wysokości 30%,
 - b) ustalona stawka nie dotyczy nieruchomości gminnych.

§16.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 14KDD, 15KDD, 16KDD ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** tereny dróg publicznych - klasy dojazdowej;
- 2) **obiekty towarzyszące:** obiekty infrastruktury technicznej, zieleń urządzona;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) dopuszcza się zieleń w formie szpalerów przydrożnych,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) minimalny przekrój – jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
 - d) dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny bez konieczności wydzielania krawężnikami jezdni i chodników.
- 4) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**
 - a) wszelkie prace ziemne naruszające strukturę gruntu w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wymagają prowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
- 5) **stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy** - ustala się stawkę w wysokości 0%, ponieważ niniejsza uchwała nie zmienia przeznaczenia nieruchomości lub dotyczy nieruchomości przeznaczonych na realizację celu publicznego.

§17.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13KDW ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** teren drogi wewnętrznej;
- 2) **obiekty towarzyszące:** obiekty infrastruktury technicznej, zieleń urządzona;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
- 4) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:**
- dla terenu 13KDW w wysokości 0%.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

- §18.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Prabuty.
- §19.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.
- §20.** Uchwała podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

W czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Gonty, gmina Prabuty, w wyznaczonym terminie wpłynęły następujące uwagi do projektu planu:

WNIOSEK 1.

1) wniosek osoby fizycznej z dnia 10.02.2020 r., dotyczący działka nr 73/1, 74, 75/1, 75/3, 75/4, 76, 77/2, 78/2 obręb Gonty, o treści:

1. Ująć w definicji „nieprzekraczalnej linii zabudowy” elementów dodatkowych lub drugorzędnych, których linia ta nie dotyczy: balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy. Określić maksymalny wysięg tych elementów.
2. Dla terenu 7RM zwiększyć wysokość budowli rolniczych do 20,0 m.
3. Dla terenu 7RM zmniejszyć kąt dachu dla budynków gospodarczych i inwentarskich od 15°.
4. Dla terenu 12R zwiększyć intensywność zabudowy do współczynnika 0,3.
5. Dla terenu 12R ująć dojazd przez teren 11R.
6. Dla terenu 12R zmniejszyć kąt dachu dla budynków gospodarczych i inwentarskich od 15°.
7. W zakresie zaopatrzenia w wodę ująć pozyskania wody ze studni głębinowych.

ROZSTRZYGNIĘCIE:

wniosek nie został uwzględniony dla punktów 2, 3, 4, 5 uwagi.

UZASADNIENIE:

Teren 7RM znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej dla której ostateczne wysokości oraz kąty dachów nowo projektowanej zabudowy były objęte uzgodnieniem z właściwym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Maksymalna intensywność zabudowy w terenie 12R była przedmiotem uzgodnienia w właściwym Wojewódzkim Konserwatorium Zabytków. Obsługa komunikacyjna terenu 12R zapewniona jest przez tereny rolnicze czyli również teren 11R.

WNIOSEK 2.

2) wniosek osoby fizycznej z dnia 10.02.2020 r., dotyczący działka nr 73/2, 82 obręb Gonty, o treści:

1. Przesunąć nieprzekraczalną linię zabudowy do linii wyznaczonej ścianą frontową budynku mieszkalnego na działce nr 73/2 od strony drogi (zmiana ta nie spowoduje przybliżenia nieprzekraczalnej linii zabudowy do odległości bliższej niż 6,0 m, ujętej w ustawie o drogach publicznych).
2. Ująć w definicji „nieprzekraczalnej linii zabudowy” elementów dodatkowych lub drugorzędnych, których linia ta nie dotyczy: balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy. Określić maksymalny wysięg tych elementów.
3. Dla terenu 7RM zwiększyć wysokość budowli rolniczych do 20,0 m.
4. Dla terenu 7RM zmniejszyć kąt dachu dla budynków gospodarczych i inwentarskich od 15°.
5. Dla terenu 12R zwiększyć intensywność zabudowy do współczynnika 0,3.
6. Dla terenu 12R ująć dojazd przez teren 11R.
7. Dla terenu 12R zmniejszyć kąt dachu dla budynków gospodarczych i inwentarskich od 15°.

8. W zakresie zaopatrzenia w wodę ująć pozyskania wody ze studni głębinowych.

ROZSTRZYGNIĘCIE:

wniosek nie został uwzględniony dla punktów 3, 4, 5, 6 uwagi.

UZASADNIENIE:

Teren 7RM znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej dla której ostateczne wysokości oraz kąty dachów nowo projektowanej zabudowy były objęte uzgodnieniem z właściwym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Maksymalna intensywność zabudowy w terenie 12R była przedmiotem uzgodnienia w właściwym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Obsługa komunikacyjna terenu 12R zapewniona jest przez tereny rolnicze czyli również teren 11R.

WNIOSEK 3.

3) wniosek osoby fizycznej z dnia 24.02.2020 r., dotyczący obszar opracowania planu miejscowego, o treści:

1. Ująć w definicji „nieprzekraczalnej linii zabudowy” elementów dodatkowych, włączając w nie ganki, o określonej powierzchni.

2. Wprowadzić zapis dotyczący lokalnego korytarza ekologicznego, zezwalający na przebudowę rowu otwartego na rów kryty w przypadku szerokości wody nie przekraczającej 1,5 m, w którym właścicielem rowu jest właściciel działki, na której rów ten się znajduje. Taki stan nie zmieni obowiązku utrzymania w stanie zdatności systemu melioracji i urządzeń wodnych (zgodnie z Prawem Budowlanym).

Zgodnie z art. 71 ust. 1 Prawo Wodne, rowy melioracyjne są urządzeniami wodnymi, które jeżeli służą do regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby oraz ułatwiania jej uprawy, zaliczane są do urządzeń melioracji wodnych podstawowych. Ponadto zgodnie z ustawą Prawo Wodne rów melioracyjny definiowany jest jako: „...sztucznie, ręcznie lub mechanicznie wykonywane zagłębienie w ziemi, o szerokości dna mniejszej niż 1,5 m...”, co w tym przypadku świadczy o tym, że służy on jako urządzenie melioracyjne, a możliwość jego przykrycia nie zmieni charakterystyki działania i funkcji jaką pełni.

3. W obrębie terenu 11R, jako tereny zieleni towarzyszącej zabudowie wiejskiej, wprowadzić zapis pozwalający na lokalizowanie zwartej zieleni izolacyjnej, w tym zieleni wysokiej, na terenie przylegającym do gospodarstw prowadzących chów i hodowlę zwierząt.

4. Przesunąć granicę obszaru zabudowy inwentarskiej do granicy lokalnego korytarza ekologicznego. Z uwagi na perspektywy rozwoju gospodarstwa, zarówno w kierunku produkcji roślinnej, jak i chowu oraz hodowli zwierząt. Przesunięcie granicy wpłynie korzystnie na rozwój oraz kondycję ekonomiczną gospodarstwa poprzez ograniczenie kosztów budowy infrastruktury dojazdowej, doprowadzenia mediów oraz możliwości kontroli budynków umiejscowionych w strefie inwestycji inwentarskich, według pierwotnego założenia ponad 600,0 m od budynków w miejscowości Gonty. Przesunięcie granicy nie wpłynie na zmniejszenie odległości poniżej 400,0 m (zwykle zakładanych jako strefa oddziaływania przy uzyskiwaniu Decyzji Środowiskowej), potencjalnie planowanych budynków inwentarskich od budynków ścisłej zabudowy w miejscowości Gonty. Ponadto nie wpłynie to negatywnie na punkty widokowe, ograniczenie widzialności z tych punktów, ani dostępu do nich.

ROZSTRZYGNIĘCIE:

wniosek nie został uwzględniony dla punktów 3, 4 uwagi.

UZASADNIENIE:

Nie znajduje się uzasadnienia o konieczności wprowadzania zapisu regulującego wprowadzanie zieleni izolacyjnej. Zagospodarowanie działki zielenią w przypadku lokalizacji zabudowy inwentarskiej nie wymaga regulacji zawartych w planie miejscowym, jeśli bowiem właściciel stwierdzi taką konieczność będzie mógł dokonać stosownego nasadzenia zieleni. Obszar dla rozwoju zabudowy inwentarskiej oraz jego kształt i położenie był szeroko konsultowany z mieszkańcami wsi. Rozwój wielkopowierzchniowych obiektów inwentarskich wiąże się bowiem z uciążliwościami i w tym zakresie przeprowadzane były konsultacje społeczne.

WNIOSEK 4.

4) wniosek osoby fizycznej z dnia 24.02.2020 r., dotyczący obszar opracowania planu miejscowego, o treści:

1. Ująć w definicji „nieprzekraczalnej linii zabudowy” elementów dodatkowych, włączając w nie ganki, o określonej powierzchni.
2. Wprowadzić zapis dotyczący lokalnego korytarza ekologicznego, zezwalający na przebudowę rowu otwartego na rów kryty w przypadku szerokości wody nie przekraczającej 1,5 m, w którym właścicielem rowu jest właściciel działki, na której rów ten się znajduje. Taki stan nie zmieni obowiązku utrzymania w stanie zdatności systemu melioracji i urządzeń wodnych (zgodnie z Prawem Budowlanym).
Zgodnie z art. 71 ust. 1 Prawo Wodne, rowy melioracyjne są urządzeniami wodnymi, które jeżeli służą do regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby oraz ułatwiania jej uprawy, zaliczane są do urządzeń melioracji wodnych podstawowych. Ponadto zgodnie z ustawą Prawo Wodne rów melioracyjny definiowany jest jako: „...sztucznie, ręcznie lub mechanicznie wykonywane zagłębienie w ziemi, o szerokości dna mniejszej niż 1,5 m...”, co w tym przypadku świadczy o tym, że służy on jako urządzenie melioracyjne, a możliwość jego przykrycia nie zmieni charakterystyki działania i funkcji jaką pełni.
3. W obrębie terenu 11R, jako tereny zieleni towarzyszącej zabudowie wiejskiej, wprowadzić zapis pozwalający na lokalizowanie zwartej zieleni izolacyjnej, w tym zieleni wysokiej, na terenie przylegającym do gospodarstw prowadzących chów i hodowlę zwierząt.
4. Przesunąć granicę obszaru zabudowy inwentarskiej do granicy lokalnego korytarza ekologicznego. Z uwagi na perspektywy rozwoju gospodarstwa, zarówno w kierunku produkcji roślinnej, jak i chowu oraz hodowli zwierząt. Przesunięcie granicy wpłynie korzystnie na rozwój oraz kondycję ekonomiczną gospodarstwa poprzez ograniczenie kosztów budowy infrastruktury dojazdowej, doprowadzenia mediów oraz możliwości kontroli budynków umiejscowionych w strefie inwestycji inwentarskich, według pierwotnego założenia ponad 600,0 m od budynków w miejscowości Gonty. Przesunięcie granicy nie wpłynie na zmniejszenie odległości poniżej 400,0 m (zwykle zakładanych jako strefa oddziaływania przy uzyskiwaniu Decyzji Środowiskowej), potencjalnie planowanych budynków inwentarskich od budynków ścisłej zabudowy w miejscowości Gonty. Ponadto nie wpłynie to negatywnie na punkty widokowe, ograniczenie widzialności z tych punktów, ani dostępu do nich.

ROZSTRZYGNIĘCIE:

wniosek nie został uwzględniony dla punktów 3, 4 uwagi.

UZASADNIENIE:

Nie znajduje się uzasadnienia o konieczności wprowadzania zapisu regulującego wprowadzanie zieleni izolacyjnej. Zagospodarowanie działki zielenią w przypadku lokalizacji zabudowy inwentarskiej nie wymaga regulacji zawartych w planie miejscowym, jeśli bowiem właściciel stwierdzi taką konieczność będzie mógł dokonać stosownego nasadzenia zieleni. Obszar dla rozwoju zabudowy inwentarskiej oraz jego kształt i położenie był szeroko konsultowany z mieszkańcami wsi. Rozwój wielkopowierzchniowych obiektów inwentarskich wiąże się bowiem z uciążliwościami i w tym zakresie przeprowadzane były konsultacje społeczne.

WNIOSEK 5.

5) wniosek osoby fizycznej z dnia 24.02.2020 r., dotyczący obszar opracowania planu miejscowego, o treści:

Prośba o ponowne przeprowadzenie głosowania dot. MPZP dla terenu w miejscowości Gonty, nad przesunięciem granicy strefy 12R od granic rowu melioracyjnego.

Głosowanie przeprowadzone po wstępnym omówieniu MPZP zostało przeprowadzone z naruszeniem zasadach, gdyż w głosowaniu tym uczestniczyły osoby niezwiązane z obszarem objętym MPZP, których działki znajdują się poza terenem objętym MPZP.

ROZSTRZYGNIĘCIE:

wniosek nie został uwzględniony.

UZASADNIENIE:

Obszar dla rozwoju zabudowy inwentarskiej oraz jego kształt i położenie był szeroko konsultowany z mieszkańcami wsi. Rozwój wielkopowierzchniowych obiektów inwentarskich wiąże się bowiem z uciążliwościami i w tym zakresie przeprowadzane były konsultacje społeczne. Przeprowadzone spotkania na etapie opracowania planu miejscowego pozwoliły organowi opracowującemu na zebranie opinii i wniosków zainteresowanych stron. Omawiane na konsultacjach społecznych zagadnienia pozwoliły na wypracowanie rozwiązania będącego w opinii organu najkorzystniejszym z punktu widzenia zachowania ładu przestrzennego z uwzględnieniem wymagań społeczno-gospodarczych, środowiskowych, kulturowych i kompozycyjno-estetycznych.

DO UCHWAŁY NR XXI/140/2020
RADY MIEJSKIEJ W PRABUTACH
z dnia 23 marca 2020 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, NALEŻĄCYCH DO ZADAŃ
WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH 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 2020 r. poz. 293 t.j.) określa się następujący sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

1. Inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej przewidziane na obszarze objętym niniejszą uchwałą:
 - 1) drogi publiczne,
 - 2) infrastruktura wodociągowa nie związana z obsługą dróg – budowa, rozbudowa, przebudowa lub modernizacja istniejących sieci.
2. Realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, w tym m.in. z ustawą: Prawo budowlane, Prawo zamówień publicznych, Prawo ochrony środowiska, o drogach publicznych, o gospodarce nieruchomościami. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej i ciepła realizowane będą w sposób określony w ustawie Prawo energetyczne. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji.
3. Realizacja, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będzie finansowana z budżetu gminy przy wykorzystaniu środków pozyskanych ze źródeł zewnętrznych.