UCHWAŁA NR LVI/422/2014
RADY MIEJSKIEJ W DREZDENKU

z dnia 24 września 2014 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Osów gmina Drezdenko

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ut. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2013r. poz. 594 - jednolity tekst z późn. zm.[1)]) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2012r. poz. 647 – tekst jednolity z późn. zm.[2)]) w związku z uchwałą nr VI/46/2011 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 29 marca 2011r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Osów*, po stwierdzeniu że zmiana planu nie narusza ustaleń *Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drezdenko*, uchwalonej uchwałą nr XLVIII/318/10 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 25 lutego 2010r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Osów, obejmujący swoim ustaleniami część gminy Drezdenko.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu, w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;

2) wyrys ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miejscowości Osów gmina Drezdenko, dla terenu objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiący załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Drezdenku o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 3;

4) rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Drezdenku, dotyczące sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 4.

3. Granice terenu objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Osów określone zostały na rysunku planu, stanowiącym załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się zlokalizować min. 70% frontowej elewacji zabudowy, przy czym:

   a) nie dotyczy ona elementów takich, jak: schody, podesty, pochylnie, obiekty związane z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacyjną,

   b) elementy takie, jak: zadaszenia, fragmenty dachu, ganki, wykusze, balkony, gzymsy, dekoracje, mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 1,0 m,

   c) dla wolnostojących obiektów o przeznaczeniu uzupełniającym nakazuje się traktować obowiązującą linie zabudowy, jako nieprzekraczalną linie zabudowy;

2) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej nadziemnej, przy czym:

   a) nie dotyczy ona elementów takich, jak: schody, podesty, pochylnie, obiekty związane z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacją,

---

[1)] Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2013 r. poz. 645 i 1318, z 2014 r. poz. 379 i 1072.

[2)] Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2012 r. poz. 951 i 1445, z 2013r. poz. 21, 405, 1238 i 1446, z 2014r. poz. 379 i 768.

b) elementy takie, jak: zadaszenia, fragmenty dachu, ganki, wykusze, balkony, gzymsy, dekoracje, mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 1,0 m;

3) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Osów gmina Drezdenko, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały, o ile ustalenia planu nie wskazują inaczej;

4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawne organów gminy i miasta Drezdenko;

5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć obowiązujące przeznaczenie, które dominuje tj. zajmuje minimum 51% terenu w granicach każdej nieruchomości oraz na powierzchni całkowitej wszystkich obiektów i budynków istniejących i planowanych do realizacji na danym terenie;

6) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, które nie zmienia podstawowego charakteru użytkowania terenu;

7) rysunku planu – należy przez to rozumieć integralną część niniejszej uchwały, stanowiącą załącznik nr 1, w skali 1:1000;

8) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej– należy przez to rozumieć parametr określony jako procent terenu, będący ilorazem sumy wszystkich powierzchni terenów biologicznie czynnych położonych w granicach nieruchomości, do jej powierzchni, przemnożony przez 100;

9) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Drezdenku, w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Osów;

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią obowiązujące jego ustalenia:

1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

2) linia rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) obowiązująca linia zabudowy;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy;

5) Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Wary i Dolnej Noteci”;

6) Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Doliny Dolnej Noteci - Natura 2000 PLB 080002;

7) Zespół Przyrodniczo - Krajobrazowy „Drezdeneckie Uroczyska”;

8) strefa zakazu realizacji zabudowy;

9) granica zasięgu wody o prawdopodobieństwie wystąpienia p=1%, na podstawie studium ochrony przeciwpowodziowej dla rzeki Noteć, sporządzonym przez Dyrektora regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu, granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;

10) stanowisko archeologiczne;

11) obiekt ujęty w ewidencji zabytków;

12) trasa przewidywanej dwutorowej linii elektroenergetycznej 2x400kV, względnie linii wielotorowej, wielonapięciowej relacji Wawrów/Baczyna - Piła/Krzewina;

13) linia elektroenergetyczna 15kV;

14) pas technologiczny dla linii elektroenergetycznych, tereny ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu**;**

15) symbol przeznaczenia terenu.

2. Pozostałe, nie wymienione w ust. 1 elementy rysunku planu, jak np. treść podkładu mapowego, mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu.

§ 4. 1. W granicach obszaru objętego planem:

1) nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym:

a) tereny górnicze,

b) obszary osuwania się mas ziemnych;

2) wyznacza się obszar szczególnego zagrożenia powodzią, ograniczony linią wskazaną na rysunku planu, dla którego ustalenia szczegółowe zawarte zostały w ramach rozdz. 13 niniejszej uchwały oraz dla którego obowiązują zakazy, nakazy i dopuszczenia wynikające z przepisów odrębnych;

2. W planie nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

3. Teren objęty ustaleniami planu położony jest w obszarze głównego zbiornika wód podziemnych: GZWP nr 138 Pradolina Toruń – Eberswalde (Noteć).

4. Na terenie objętym ustaleniami planu zgłoszeniu do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym podlegają wszystkie stałe lub tymczasowe obiekty budowlane o wysokości 50,0 m i więcej.

§ 5. Ustalenia planu definiowane dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują dla każdej nieruchomości położonej w jego granicach.

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenów

§ 6. W obszarze objętym planem wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, dla których określa się kategorie przeznaczeń:

1) **RM/MN**, **RM/MN1** - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych / tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) **MN/P/U**, **MN/P/U1** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, aktywności gospodarczej i usług;

3) **P/U -** tereny aktywności gospodarczej i usług;

4) **MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;

5) **U -** tereny zabudowy usługowej;

6) **US** - tereny sportu i rekreacji;

7) **R** - tereny produkcji rolnej;

8) **ZL** - tereny zadrzewione;

9) **WS -** tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

10) **KDZ** - tereny komunikacji - drogi publicznych klasy zbiorczej;

11) **KDD -** tereny komunikacji - istniejące i projektowane drogi publiczne klasy dojazdowej;

12) **KDD1**, **KDD2** - tereny komunikacji - istniejące drogi gminne;

13) **KDR -** tereny komunikacji - ścieżka rowerowa.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. 1. Ustala się następujące ogólne zasady w zakresie zagospodarowania terenów, zgodnie z którymi:

1) zakazuje się realizacji:

a) inwestycji nieposiadających dojazdu do drogi publicznej,

b) myjni samochodowych i stacji paliw,

c) hal namiotowych o dachach łukowych,

d) obiektów związanych z handlem hurtowym z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami „**P/U**” i „**MN/P/U**”, „**MN/P/U1”**,

e) obiektów handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,

f) obiektów ochrony zdrowia – szpitali,

g) obiektów i urządzeń mogących powodować ograniczenie sposobu użytkowania i zagospodarowania działek sąsiednich,

h) obiektów dysharmonizujących z otoczeniem, w szczególności garaży blaszanych, kontenerów, kiosków;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu takich jak:

- powierzchnie jezdne, postojowe, piesze i rowerowe,
- zieleń,
- parkingi i garaże,
- miejsca na odpady komunalne, ogrodzenia, mała architektura, zadaszenia, tarasy,
- budowle terenowe – podjazdy, schody, rampy, place zabaw, oczka wodne, urządzenia ogrodowe,
- obiekty, sieci, przyłącza i urządzenia związane z uzbrojeniem terenu i infrastrukturą techniczną wraz z zagwarantowaniem do nich dostępności komunikacyjnej,

chyba że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej;

b) realizację zabudowy, obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem produkcji rolniczej w ramach terenów oznaczonych symbolami „**RM/MN**”, "**RM/MN1**" i „**R**” z wyłączeniem terenów zagrożonych powodzią lub podtopieniami,

c) realizację kondygnacji podziemnych,

d) realizację przeznaczenia uzupełniającego, pod warunkiem zagwarantowania właściwej obsługi w zakresie: dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych i składowania odpadów,

e) dla działek, które nie mogą samodzielnie realizować wymogów przeznaczeń podstawowych:

- włączenie do działek sąsiednich, w tym poprzez podział,
- przeznaczenie na tereny przestrzeni publicznych,
- przeznaczenie na zieleń izolacyjną lub przywodną,

f) zastosowanie indywidualnej intensywności zabudowy przy zachowaniu parametrów oraz wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenu, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem „**MN/P/U**”, „**MN/P/U1**”, „**P/U**”;

2. W zakresie usytuowania obiektów budowlanych, kolorystyki oraz pokrycia dachów:

1) nakazuje się:

a) zachowanie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z ustaleniami rysunku planu, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się nadbudowę oraz przebudowę istniejących budynków wykraczających poza wyznaczoną nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu, przypisanymi dla danego terenu;

b) stosowanie, na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej w gospodarstwach rolnych i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, w budowanych obiektach, dachów symetrycznych dwuspadowych, o pokryciu w tonacjach brązu lub czerwieni, z wyjątkiem:

- budynków istniejących posiadających przed uchwaleniem planu dachy w innej formie i w innej tonacji kolorystycznej,
- zabudowy na działkach skrajnych, zlokalizowanych na skrzyżowaniu dróg, gdzie dopuszcza się realizację dachów wielospadowych;

2) zakazuje się, na terenach objętych ustaleniami planu stosowania, jako materiałów zewnętrznych: blach trapezowych i falistych, okładzin PCV;

3) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy nieruchomości oraz w odległości 1,5 m od niej, z zachowaniem przepisów odrębnych i ustaleń szczegółowych dla:

a) terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych,

b) terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,

c) istniejących budynków zlokalizowanych na granicy działki, w przypadku ich rozbudowy, nadbudowy,

d) budynków gospodarczych, garaży i innych obiektów towarzyszących.

4) ustalenia, o których mowa w pkt 3, nie obowiązują dla terenów sąsiadujących bezpośrednio z terenami komunikacji publicznej i komunikacji, dla których ustala się sytuowanie zabudowy przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy, w odległości min. 4 m od granicy nieruchomości, z uwzględnieniem przepisów szczegółowych, w przypadku braku określenia linii zabudowy na rysunku planu;

3. W zakresie sytuowania:

1) ogrodzeń, zakazuje się realizacji ogrodzeń:

a) prefabrykowanych,

b) o wysokości powyżej 1,5 m,

c) o ażurowości mniejszej niż 40%;

2) tablic i urządzeń reklamowych:

a) zakazuje się:

- na terenach objętych ustaleniami planu, lokalizacji reklam wielkoformatowych, których przynajmniej jeden z parametrów przekracza 2,0 m,

- lokalizacji reklam w formie ekranów świetlnych emitujących zmienne obrazy,

b) dopuszcza się stosowanie znaków informacji wizualnej w celach reklamowych, tj. szyldów, reklam, tablic informacyjnych na poziomie kondygnacji parteru;

4. W zakresie podziałów nieruchomości:

1) obowiązują ustalenia zawarte w rozdz. 8, dotyczącym szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;

2) dopuszcza się wydzielanie działek:

a) z terenów o innym przeznaczeniu w celu poszerzenia dróg,

b) z terenów o dowolnym przeznaczeniu pod realizację obiektów infrastruktury technicznej, z zapewnieniem dojazdu do ich obsługi oraz pod warunkiem niekolidowania z ruchem pieszym i kołowym,

c) w celu regulacji granic pomiędzy nieruchomościami, w ramach terenów o tej samej kategorii przeznaczenia.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8. 1. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony środowiska, zgodnie z którymi:

1) zakazuje się:

a) lokalizacji inwestycji stanowiących przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,

b) wprowadzania przeznaczeń pogarszających jakość środowiska oraz powodujących zjawiska lub stany utrudniające życie lub dokuczliwe dla otoczenia takie, jak: hałas, wibracje, zanieczyszczenia wody, powietrza i gruntu, a także związanych ze składowaniem, gromadzeniem lub przetwarzaniem odpadów,

c) lokalizacji obiektów i urządzeń, których pomiary czynników ochrony środowiska mierzone na granicy działki powodują przekroczenia poziomów dopuszczalnych lub docelowych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,

d) realizacji inwestycji bez wyposażenia ich w niezbędną infrastrukturę techniczną;

2) dopuszcza się realizację:

a) przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, w ramach określonych w planie przeznaczeń podstawowych oraz urządzeń im towarzyszących,

b) prac, obiektów i urządzeń z zakresu melioracji i ochrony przeciwpowodziowe w ramach całości terenu objętego planem.

2. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami nakazuje się stosowanie w celach grzewczych technologii gwarantujących zachowanie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu, określonych w przepisach odrębnych.

3. W zakresie ochrony przed hałasem:

1) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń przekraczających wymogi w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w odniesieniu do przeznaczeń terenów wynikających z przepisów odrębnych;

2) ustala się dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, dla terenów:

a) oznaczonych na rysunku symbolem „**RM/MN**” i **RM/MN1**, kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych,

b) oznaczonych na rysunku symbolem „**MN/U**”, „**MN/P/U**” i „**MN/P/U1**”, w obrębie obszarów przeznaczonych pod rozwój zabudowy mieszkaniowej, kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych.

4. W zakresie ochrony powierzchni ziemi oraz ochrony środowiska przed odpadami:

1) nakazuje się:

a) przy realizacji robót ziemnych związanych z pracami budowlanymi, zdjęcie wierzchniej warstwy ziemi organicznej, jej odpowiednie zdeponowanie oraz ponowne wykorzystanie przy realizacji robót ziemnych związanych z budową,

b) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie;

2) dopuszcza się wykorzystanie dla potrzeb niwelacji terenu mas ziemnych, stanowiących grunt rodzimy, usuwany lub przemieszczany, w związku z realizacją przedsięwzięcia lub realizacją elementów zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem przepisów o ograniczeniu zmian naturalnego ukształtowania.

5. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem:

1) w przypadku realizacji obiektów związanych z obsługą komunikacyjną ustala się wymóg zabezpieczenia inwestycji przed przenikaniem zanieczyszczeń, stosownie do lokalnych warunków hydrogeologicznych;

2) zakazuje się:

a) zrzutu zanieczyszczeń do gruntu i wód powierzchniowych,

b) prowadzenia gospodarki odpadami, mogącej mieć negatywny wpływ na wody gruntowe;

3) ze względu na fakt położenia terenu objętego planem w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych, nakazuje się zachować szczególną dbałości o środowisko gruntowo – wodne;

4) w odniesieniu do ustaleń pkt 3, nakazuje się uwzględnić w ramach zagospodarowania terenu ograniczenia wynikające z funkcjonowania stref ochronnych wód podziemnych.

6. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych nakazuje się:

1) przy trasowaniu i projektowaniu nowych dróg, w zależności od możliwości wynikającej z szerokości w ich liniach rozgraniczających, tworzenie lub rezerwowanie terenu wzdłuż dróg na lokalizację ścieżek rowerowych i ciągów pieszych,

2) ograniczenie zmian naturalnego ukształtowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem „**WS**”.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 9. 1. W ramach obszaru objętego ustaleniami planu:

1) dla nowej zabudowy obowiązuje zasada harmonijnego wkomponowania w zakresie skali i charakteru oraz lokalnej tradycji budowlanej wsi gminy Drezdenko, w tym wsi Osów, z dopuszczeniem współczesnych materiałów o wysokim standardzie wykończenia i detalu architektonicznego;

2) zakazuje się:

a) prowadzenia działań mogących powodować degradację krajobrazu terenu wsi Osów,

b) realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu zaburzających ład przestrzenny oraz powodujących obniżenie estetyki miejsc odbiegających swoim charakterem, materiałami budowlanymi od otoczenia;

2. W obszarze objętym planem występują obiekty ujęte w ewidencji zabytków, oznaczone graficznie na rysunku planu:

1) dom murowany, Osów 14;

2) dom murowany, Osów 22;

3) dom murowany, Osów 35;

4) dom murowano - szachulcowy, Osów 40;

5) dom murowano - szachulcowy, Osów 45;

6) stodoła szachulcowa, Osów 45;

7) dom murowany, Osów 49;

8) dom murowany, Osów 51;

9) budynek szkoły murowany;

10) budynek gospodarczy murowano - szachulcowy, zespół szkoły.

3. Dla obiektów, o których mowa w ust. 2:

1) ustala się:

a) utrzymanie ich w dobrym stanie technicznym i estetycznym,

b) utrzymanie i przywrócenie historycznej kompozycji elewacji, skali otworów okiennych i drzwiowych oraz ich rozmieszczenia,

c) utrzymanie detalu elewacyjnego, zgodnego z charakterem poszczególnych obiektów,

d) utrzymanie istniejących elewacji budynków;

2) zakazuje się:

a) lokalizowania elementów dekomponujących elewacje od strony przestrzeni publicznych, w tym: instalacji, rur gazowych, urządzeń klimatyzacyjnych i anten odbiorczych,

b) stosowania blachy, pokryć dachowych z blachy oraz okładzin typu siding.

4. Dla obiektów, wymienionych w ust. 2, które zostaną skreślone z ewidencji zabytków, ustalenia ust. 3 nie obowiązują.

5. W granicach terenu objętego planem, w obszarach związanych ze stanowiskami archeologicznymi, ustala się:

a) realizację inwestycji zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) w przypadku prac ziemnych w granicach i w bezpośrednim sąsiedztwie stanowisk archeologicznych realizację badań archeologicznych w formie i na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

6. Dla inwestycji realizowanych w ramach obszaru objętego ustaleniami niniejszego planu, w przypadku natrafienia podczas prac ziemnych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, zastosowanie mają przepisy odrębne dotyczące ochrony i opieki nad zabytkami.

Rozdział 6.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. 1. Do przestrzeni publicznych w planie zalicza się tereny:

1) dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem „**KDZ**”, „**KDD**";

2) terenów komunikacji - tras rowerowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem „**KDR**”;

3) wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem „**WS**”.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) obowiązek zapewnienia ogólnodostępności;

2) likwidację barier technicznych i architektonicznych, poprzez stosowanie alternatywnych rozwiązań umożliwiających korzystanie z przestrzeni osobom z różnego typu niepełnosprawnością;

3) realizację elementów użytkowych, w szczególności lamp oświetleniowych, urządzeń reklamowych, ławek, koszy na śmieci, posadzek na wydzielonych ciągach pieszych, w sposób nie utrudniający poruszania się osobom niewidomym oraz niedowidzącym.

Rozdział 7.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów szczególnego zagrożenia powodzią i podtopieniami

§ 11. W planie wskazuje się tereny szczególnego zagrożenia powodzią i podtopieniami, w granicach których obowiązują ustalenia zawarte w ramach § 4 ust. 1 pkt 2 uchwały.

Rozdział 8.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 12. 1. Ustala się zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

1) podziały należy dokonywać w liniach rozgraniczających teren, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) do wszystkich, powstałych w wyniku podziału, samodzielnych działek budowlanych zapewnić dostęp do infrastruktury technicznej i do dróg publicznych;

3) minimalna szerokość nowowydzielanych samodzielnych działek budowlanych mierzona na styku z ulicami i drogami, w tym dojazdowymi:

   a) dla terenów przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 25,0 m,

   b) dla pozostałych terenów , nie wymienionych w lit. a - 10,0m;

4) uwzględnić istniejące i projektowane uzbrojenie techniczne, z zachowaniem pasów eksploatacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) dopuszcza się:

   a) wydzielanie działek, pod realizację infrastruktury technicznej i komunikacji, z terenów przeznaczonych pod inne funkcje, z zapewnieniem dojazdu do ich obsługi według zasad określonych w planie,

   b) wydzielanie działek w celu:

      - regulacji granic pomiędzy nieruchomościami, w ramach terenu o tym samym przeznaczeniu,

      - realizacji parkingów i infrastruktury technicznej, z zapewnieniem dojazdu do ich obsługi,

      - realizacji warunku, o którym mowa w pkt 2, za pomocą wydzielenia dróg wewnętrznych, o minimalnej szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających;

   c) włączenie działek, które nie mogą samodzielnie realizować wymogów przeznaczeń podstawowych do nieruchomości sąsiednich o tym samym przeznaczeniu.

2. Dla nowowydzielanych działek, przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, określa się minimalną powierzchnię działek – 1200,0 m²;

3. Nie określa się:

1) kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego;

2) maksymalnych szerokości frontów działek.

Rozdział 9.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 13. 1. Dla istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, niewyznaczonych graficznie na rysunku planu, należy zapewnić pasy eksploatacyjne o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami właściwego dysponenta.

2. Dla istniejących i projektowanych napowietrznych linii energetycznych ustala się strefę techniczną, wyznaczoną graficznie na rysunku planu.

3. W granicach pasów oraz stref, o których mowa w ust. 1 i ust. 2:

1) zakazuje się realizacji nasadzeń trwałych;

2) dopuszcza się, za wyjątkiem strefy o której mowa w § 15 ust.8 pkt 2:

a) realizację:

- komunikacji i infrastruktury technicznej,
- miejsc postojowych,
- zieleni niskiej,
- elementów małej architektury nietrwale związanej z gruntem,
- obiektów kubaturowych, niezwiązanych z obsługą sieci infrastruktury technicznej,
- elementów reklamowych wymagających fundamentowania,

b) zmniejszenie szerokości stref technicznych za zgodą operatora sieci oraz w zgodzie z przepisami odrębnymi;

4. W przypadku likwidacji sieci wyznaczone strefy przestają obowiązywać.

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 14. 1. Ustala się ogólne zasady w zakresie obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem, zgodnie z którymi:

1) obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem następuje poprzez:

a) drogi publiczne klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem „**KDZ**”,

b) drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem „**KDD**”,

c) drogi gminne, oznaczone na rysunku planu symbolem „**KDD1**” i "**KDD2**",

d) drogi wewnętrzne, zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 5 lit. b;

2) zakazuje się realizacji zabudowy w granicach dróg publicznych, dróg gminnych i dróg wewnętrznych, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, elementów małej architektury, w tym obiektów służących obsłudze komunikacji, pod warunkiem, że nie będą kolidowały z ruchem drogowym i pieszym;

3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną nieruchomości poprzez drogi wewnętrzne o min. szerokości 10,0 m, niewyznaczone graficznie na rysunku planu.

2. W zakresie systemu parkowania nakazuje się bilansowanie potrzeb parkingowych w granicach nieruchomości, z zachowaniem wskaźników miejsc postojowych określonych w ustaleniach szczegółowych planu.

§ 15. 1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenów objętych planem:

1) ustala się zaopatrzenie w sieci infrastruktury technicznej, w zależności od potrzeb, na zasadach określonych przez dysponentów sieci oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w przypadku braku możliwości realizacji infrastruktury technicznej, o której mowa w pkt 1, w pasach dróg położonych w granicach terenu objętego planem, dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej na terenach objętych ustaleniami planu o innym przeznaczeniu;

3) wzdłuż istniejących i projektowanych przebiegów sieci i przyłączy zachować strefy techniczne;

4) przy projektowaniu nowych inwestycji unikać kolizji z istniejącą, w obszarze objętym ustaleniami planu, infrastrukturą techniczną, a w przypadku jej wystąpienia, usunąć ją zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych, po uzgodnieniu z właściwym dysponentem sieci;

5) dopuszcza się:

a) zmianę przebiegu oraz parametrów technicznych obiektów i sieci infrastruktury technicznej, w tym także na terenie prywatnym, na zasadach określonych przez dysponentów oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) realizację inwestycji infrastruktury technicznej, które wynikają z zapisów planu lub przepisów odrębnych, a nie wynikają z rysunku planu.

6) zakazuje się:

lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób uniemożliwiający realizację ustalonej w planie nowej zabudowy.

2. W zakresie zapotrzebowania w wodę ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę z sieci gminnego wodociągu;

2) pokrycie zapotrzebowania do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) wyposażenie przewodów wodociągowych w hydranty.

3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych, gospodarczych i przemysłowych ustala się:

1) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do gminnej kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) ze względu na położenie terenu objętego planem w obszarze GZWP:

a) nakazuje się:

- wprowadzenie rozwiązań technicznych w sposobie realizacji infrastruktury technicznej, mających na celu zapobieganie skażeniu środowiska,
- podczyszczenie ścieków przemysłowych do wymaganych parametrów, przed ich odprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej;

b) zakazuje się realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;

3) dopuszcza się:

a) lokalizację sieci kanalizacyjnych na terenach działek prywatnych, w przypadku braku innych możliwości, pod warunkiem uzyskania zgody ich właścicieli,

b) rozbudowę istniejących kanałów rozdzielczych.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się:

a) docelowe objęcie systemami odprowadzającymi ścieki opadowe i roztopowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych,

b) odprowadzanie ścieków z parkingów, miejsc postojowych dla samochodów osobowych, komunikacji wewnętrznej, do kanalizacji deszczowej, po ich uprzednim podczyszczeniu z piasku, związków zawiesiny ogólnej i substancji ropopochodnych oraz spełnieniu wymogów przepisów odrębnych, a w przypadku braku kanalizacji deszczowej – do kanalizacji ogólnospławnej, zgodnie z warunkami określonymi przez dysponenta sieci;

2) dopuszcza się:

a) wykorzystanie wód opadowych, na terenach zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej, do celów gospodarczych,

b) budowę podziemnych zbiorników przetrzymujących oraz zastosowanie innych rozwiązań technicznych pozwalających na regulację zrzutu wody do kanalizacji,

c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejących na terenie objętym planem cieków i zbiorników wodnych poprzez istniejące i rozbudowywane kanały, po ich wstępnym podczyszczeniu;

5. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:

1) nakazuje się:

a) usuwanie odpadów, ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,

b) wyposażenie terenów w urządzenia do gromadzenia odpadów, dostosowane do technologii ich wywozu i utylizacji;

2) zakazuje się składowania i utylizacji odpadów;

3) dopuszcza się:

a) lokalizowanie miejsc gromadzenia odpadów zarówno w formie wolnostojących pojemników na odpady, wiat śmietnikowych, jak i w wyodrębnionych pomieszczeniach budynku, z zapewnieniem segregacji i obsługi komunikacyjnej,

b) krótkoterminowe gromadzenie odpadów komunalnych w granicach działek, na których są wytwarzane, a następnie ich usuwanie zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) ustala się docelowo pokrycie zapotrzebowania z dystrybucyjnej sieci gazowej, na zasadach określonych przez dysponenta sieci, po spełnieniu warunków technicznych przyłączenia i zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się lokalne, indywidualne zaopatrzenie w gaz płynny.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się dostawę ciepła do celów grzewczych i bytowych oraz technologicznych - dopuszcza się wykorzystanie alternatywnych ekologicznych źródeł ciepła, w tym niekonwencjonalnych źródeł energii cieplnej, z wyłączeniem energii wiatrowej.

8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) elektroenergetyczna siec dystrybucyjna:

a) ustala się zasilanie terenów objętych planem z istniejącej sieci elektroenergetycznej, niskiego napięcia, poprzez jej rozbudowę,

b) dopuszcza się, na potrzeby realizacji inwestycji objętych planem, wykorzystanie infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i systemów, mających wpływ na wzrost energooszczędności,

c) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych, sieci i przyłączy elektroenergetycznych dla obsługi inwestycji objętych ustaleniami planu:

- w ramach terenów pasów drogowych lub na działkach wydzielonych pod warunkiem dostępu do drogi publicznej, z uwzględnieniem stref ograniczonego użytkowania wynikających z charakteru ww. infrastruktury technicznej,

- na terenach przestrzeni publicznych, o ile nie kolidują z bezpieczeństwem ruchu oraz pod warunkiem zapewnienia dojazdu do ich obsługi,

- na terenie własnym inwestora, stosownie do potrzeb;

2) elektroenergetyczna sieć przesyłowa:

a) na terenie objętym ustaleniami planu dopuszcza się realizację fragmentu napowietrznej dwutorowej linii elektroenergetycznej 2x400 kV, względnie linii wielotorowej, wielonapięciowej, relacji Baczyna - Piła Krzewina,

b) dla linii elektroenergetycznej, o której mowa w lit. a, wyznacza się pas technologiczny o szerokości 70 m, po 35m od osi linii w obu kierunkach, dla którego ustala się:

- zakaz realizacji: obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt stały ludzi, nasadzeń roślinności wysokiej, zmiany ukształtowania terenu poprzez realizację nasypów.

9. W zakresie budowy sieci teletechnicznych i innych - dopuszcza sie realizację nowych sieci i obiektów telekomunikacyjnych, a także innych sieci takich, jak: sieci szerokopasmowe, internet, telewizja kablowa itp., zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. W zakresie wykorzystania niekonwencjonalnych źródeł energii odnawialnej, na terenach objętych planem, z wyłączeniem terenów zagrożonych powodzią, dopuszcza się lokalizację instalacji i urządzeń służących pozyskiwaniu energii odnawialnej za wyjątkiem energii wiatrowej i biogazowni.

Rozdział 11.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 16. Na terenach objętych planem, do czasu realizacji przeznaczenia ustalonego w zapisach planu dopuszcza się:

1) utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu;

2) realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów stanowiących zaplecze budowy dla realizowanej inwestycji,

3) wykorzystanie terenu jako zieleń i zieleń urządzona.

Rozdział 12.
Stawki procentowe

§ 17. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości:

1) **5 %** - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: „**RM/MN**”, **RM/MN1**”, „**MN/P/U**”, „**MN/P/U1**”, „**P/U**”, „**MN/U**”, „**U**”;

2) **1%** - dla terenów niewymienionych w pkt 1.

Rozdział 13.
Szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów

§ 18. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem „**RM/MN**” i "**RM/MN1**”, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,

c) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) uzupełniająca:

a) zabudowa gospodarcza,

b) usługi, w tym związane z działalnością, o której mowa w pkt 1 lit. a i b;

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

1) nakazuje się:

a) zachowanie wskazanych na rysunku planu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych odpowiednio dla budynków mieszkalnych i gospodarczych,

b) zagwarantowanie obsługi w zakresie dojazdów, miejsc postojowych, składowania odpadów w przypadku realizacji przeznaczenia uzupełniającego,

c) wykorzystanie technologii i rozwiązań technicznych, w tym konstrukcyjnych, przy budowie budynków, mających na celu dostosowanie do wymogów wynikających z uwarunkowań, w tym cech charakterystycznych zabudowy istniejącej w ramach obszaru objętego planem,

d) zastosowanie do ustaleń zawartych w § 4 ust. 1 pkt 2 niniejszej uchwały;

2) zakazuje się:

a) lokalizacji reklam i urządzeń reklamowych przesłaniających detal architektoniczny budynków,

b) garaży wolnostojących powyżej dwóch stanowisk;

3) dopuszcza się:

a) w odniesieniu do zabudowy o funkcji uzupełniającej, o której mowa w ust. 1 pkt 2, sytuowanie jej bezpośrednio przy granicy nieruchomości oraz w odległości 1,5 m od niej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) realizację przeznaczenia uzupełniającego, w obiekcie wolnostojącym,

c) realizację obiektów inwentarskich dla chowu lub hodowli zwierząt, w liczbie nie większej niż 30 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP),

d) lokalizację budynków mieszkalnych w odległości min. 50,0 m od obowiązującej linii zabudowy;

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

a) dla zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych - 60%,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 35%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

a) dla zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych - 15%,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 35%;

3) wysokość zabudowy:

a) dla zabudowy gospodarczej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych - od 1 do 2 kondygnacji - tj. maksymalnie 12,0 m,

b) dla zabudowy mieszkalnej – od 1 do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe – tj. maksymalnie 9,0 m,

c) dla budynków wolnostojących o funkcji uzupełniającej – 1 kondygnacja, ale nie wyższa niż 5,0 m;

4) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny – 0,01,

b) maksymalny – 1,0;

5) w zakresie geometrii dachu:

a) o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych, dwuspadowe i kącie nachylenia połaci dachowych od 30º do 45º,

b) kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem o podobnej fakturze, zbliżonej do formy dachówki,

c) dopuszcza się, dla obiektów inwentarskich oraz obiektów służących bezpośrednio produkcji rolniczej, w ramach gospodarstw rolnych i hodowlanych, dachy płaskie, dachy dwuspadowe i dachy wielospadowe, usytuowanie kalenicą prostopadłe lub równolegle do drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem „KDZ”,

d) ustalenia o których mowa w lit. a nie są obowiązujące dla dodatkowych części budynków, takich jak: lukarny, tarasy, garaże wbudowane i zadaszenia nad wejściami,

e) ustala się, w odniesieniu do działek zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie drogi, oznaczonej na rysunku planu symbolem „KDZ”, obowiązek usytuowania kalenicy budynku równolegle do drogi „KDZ”,

f) ustalenia, o których mowa w lit. e nie są obowiązujące dla działek, położonych w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem "**RM/MN1**”, dla których ustala się obowiązek usytuowania kalenicy budynku prostopadle lub równolegle do drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem "**KDD2**";

6) minimalna liczba miejsc do parkowania dla obsługi zabudowy:

a) 2 miejsca dla 1 lokalu mieszkalnego,

b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 40,0m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego, jednak nie mniej niż 1 miejsce na każdy lokal usługowy.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem „**MN/P/U**” i "**MN/P/U1**", dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z aktywnością gospodarczą i usługami,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami,

c) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) uzupełniające:

a) elementy wyposażenia nieruchomości, w tym z zakresu infrastruktury technicznej, na potrzeby obsługi planowanych inwestycji zgodnych z przeznaczeniem podstawowym terenu,

b) zabudowa gospodarcza.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

1) nakazuje się zachowanie wskazanych na rysunku planu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych odpowiednio dla budynków mieszkalnych i gospodarczych, przy czym dla obiektów związanych z aktywnością gospodarczą i usługami nakazuje się zachowanie linii zabudowy jak dla budynków gospodarczych;

2) zakazuje się:

a) lokalizacji reklam i urządzeń reklamowych przesłaniających detal architektoniczny, wykusze, balkony budynków,

b) garaży wolnostojących powyżej dwóch stanowisk;

3) dopuszcza się realizację przeznaczenia związanego z aktywnością gospodarczą lub usługami, w obiekcie wolnostojącym.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 15%;

3) wysokość zabudowy:

a) dla zabudowy mieszkalnej i mieszkalno - usługowej – od 1 do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe – tj. maksymalnie 9,0 m,

b) dla zabudowy związanej z aktywnością gospodarczą - od 1 do 2 kondygnacji - tj. maksymalnie 12,0 m,

c) dla zabudowy usługowej - od 1 do 2 kondygnacji, tj. maksymalnie 9,0 m,

d) dla budynków wolnostojących o funkcji uzupełniającej – 1 kondygnacja, ale nie wyższa niż 5,0 m;

4) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny – 0,05,

b) maksymalny – 1,0;

5) w zakresie geometrii dachu:

a) dla budynków o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych, dwuspadowe i kącie nachylenia połaci dachowych od 30º do 45º,

b) kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem o podobnej fakturze, zbliżonej do formy dachówki,

c) dopuszcza się, dla obiektów związanych z aktywnością gospodarczą, dachy: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 5º do 45º,

d) ustalenia o których mowa w lit. a nie są obowiązujące dla dodatkowych części budynków, takich jak: lukarny, tarasy, garaże wbudowane i zadaszenia nad wejściami,

e) ustala się, w odniesieniu do działek zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie drogi, oznaczonej na rysunku planu symbolem „KDZ”, obowiązek usytuowania kalenicy budynku równolegle do drogi „KDZ”,

f) ustalenia, o których mowa w lit. e nie są obowiązujące dla działek, położonych w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem "**MN/P/U1**”, dla których ustala się obowiązek usytuowania kalenicy budynku prostopadle lub równolegle do drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem "**KDD2**";

6) minimalna liczba miejsc do parkowania dla obsługi zabudowy:

a) 2 miejsca dla 1 lokalu mieszkalnego,

b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 40,0m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego, jednak nie mniej niż 1 miejsce na każdy lokal usługowy.

§ 20. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem „**P/U**”, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) tereny aktywności gospodarczej z usługami,

b) tereny aktywności gospodarczej,

c) tereny usług, w tym handlu,

d) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,

e) handel hurtowy,

f) tereny działalności gospodarczej z zakresu produkcji rolniczej,

2) uzupełniające:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) obiekty biurowe i socjalne dla obsługi funkcji podstawowej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

1) dopuszcza się:

a) w obszarze ograniczonym zakazem zabudowy, realizację obiektów niekubaturowych, w tym: placów i parkingów,

b) lokalizację obiektów i infrastruktury technicznej na potrzeby obsługi przeznaczenia podstawowego,

c) realizację komunikacji wewnętrznej;

2) zakazuje się działalności mającej negatywny wpływ w odniesieniu do terenów zabudowy mieszkaniowej;

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) indywidualne rozwiązania w zakresie bryły budynków;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

4) wysokość zabudowy – maksymalnie 12,0m;

5) geometria dachów – dachy: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem „**MN/U**”, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

c) usługi, z wyłączeniem inwestycji mających negatywny wpływ i oddziaływanie na sposób funkcjonowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;

2) uzupełniające:

a) elementy wyposażenia nieruchomości, w tym z zakresu infrastruktury technicznej, na potrzeby obsługi planowanych inwestycji zgodnych z przeznaczeniem podstawowym terenu,

b) zabudowa gospodarcza.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

1) nakazuje się zachowanie wskazanych na rysunku planu obowiązujących lub nieprzekraczalnych linii zabudowy;

2) zakazuje się:

a) lokalizacji reklam i urządzeń reklamowych przesłaniających detal architektoniczny, wykusze, balkony budynków,

b) garaży wolnostojących powyżej dwóch stanowisk;

3) dopuszcza się realizację usług w ramach obiektów wolnostojących.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 45%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25%;

3) wysokość zabudowy:

a) dla zabudowy mieszkalnej, mieszkalno - usługowej i usługowej – od 1 do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe – tj. maksymalnie 9,0 m,

b) dla budynków wolnostojących o funkcji uzupełniającej – 1 kondygnacja, ale nie wyższa niż 5,0 m;

4) minimalna ilość miejsc postojowych:

a) 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,

b) 1 miejsce na 80,0 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 22. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem „**U**”, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – usługi;

2) uzupełniające – zabudowa mieszkalna jednorodzinna;

3) dopuszcza się zmianę przeznaczenia terenu na:

a) abudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami, dla której obowiązują ustalenia zgodnie z § 21,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, dla której obowiązują ustalenia zgodnie z § 18, niniejszej uchwały.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

1) dopuszcza się:

a) w zakresie geometrii dachów, w odniesieniu do funkcji usługowej – dachy: płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe,

b) lokalizację magazynów i innych obiektów na potrzeby obsługi przeznaczenia podstawowego;

2) zakazuje się stosowania blachy, pokryć dachowych z blachy oraz okładzin typu siding lub PCV.

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

3) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje, nie wyższa niż 10,0m;

4) minimalna ilość miejsc postojowych:

a) 1 miejsce postojowe na 50,0m² powierzchni użytkowej,

b) 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny.

§ 23. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem „**US**”, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny sportu i rekreacji.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

1) nakazuje się kompleksowe zagospodarowanie nieruchomości w postaci rozwiązań terenowych;

2) zakazuje się:

a) realizacji zabudowy tymczasowej oraz kontenerowej,

b) stosowania blachy, pokryć dachowych z blachy oraz okładzin typu siding lub PCV;

3) dopuszcza się:

a) realizację obiektów obsługi dla przeznaczenia podstawowego,

b) lokalizację obiektów okazjonalnych przy organizacji imprez sportowych, jako tymczasowych, nietrwale związanych z gruntem.

§ 24. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem „**R**”, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe - teren produkcji rolnej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

1) obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 1 pkt 2 niniejszej uchwały;

2) dopuszcza się realizację:

a) obiektów i urządzeń związanych z obsługą produkcji rolnej,

b) stawów i oczek wodnych;

3) zakazuje się:

a) realizacji zabudowy mieszkaniowej,

b) na terenach nie objętych strefą zakazu zabudowy oraz granicą zagrożenia powodzią lub podtopieniami, realizacji zabudowy nie związanej z produkcją rolną.

§ 25. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem „**ZL**”, dla których ustala się przeznaczenie - tereny zadrzewione.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 zakazuje się:

1) grodzenia terenów;

2) realizacji zabudowy kubaturowej, z wyłączeniem urządzeń małej architektury i rekreacji.

§ 26. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem „**WS**”, dla których ustala się przeznaczenie - wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Dla terenów, o którym mowa w ust.1:

1) ustala się zachowanie i utrzymanie ciągłości otwartego cieku wodnego na istniejącym odcinku;

2) zakazuje się:

a) lokalizacji zabudowy kubaturowej,

b) grodzenia terenu,

c) zasypywania brzegów,

d) wykonywania robót utrudniających utrzymanie wód i budowli ochronnych;

3) dopuszcza się:

a) regulację przebiegu cieku wodnego ,

b) lokalizację kładek, przejść, przejazdów i urządzeń wodnych.

§ 27. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) droga publiczna klasy zbiorczej, oznaczona na rysunku symbolem „**KDZ**”;

2) droga publiczna klasy dojazdowej, oznaczona na rysunku symbolem „**KDD**”;

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

1) nakazuje się:

a) w przypadku budowy nowego układu komunikacyjnego, jednoczesną budowę sieci uzbrojenia technicznego,

b) realizację układu komunikacyjnego:

- przy wykorzystaniu rozwiązań technologicznych zapewniających możliwość komunikacji w czasie występowania wód powodziowych,
- wykorzystując rozwiązania techniczne i technologiczne mające na celu zabezpieczenie systemu melioracji w ramach obszaru objętego planem,

c) zastosowanie do ustaleń zawartych w § 4 ust. 1 pkt 2 niniejszej uchwały;

2) dopuszcza się:

a) lokalizacje urządzeń i obiektów związanych wyłącznie z komunikacją,

b) realizacje ścieżek rowerowych, za wyjątkiem drogi oznaczonej na rysunku symbolem „**KDZ**”;

3. Ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 28. 1. Wyznacza się na rysunku planu tereny oznaczone symbolem „**KDD1**” i "**KDD2**", dla których ustala się przeznaczenie podstawowe - drogi gminne klasy dojazdowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 nakazuje się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

2) zastosowanie do ustaleń zawartych w § 4 ust. 1 pkt 2 niniejszej uchwały;

§ 29. 1. Wyznacza się na rysunku planu tereny oznaczone symbolem „**KDR**”, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe - trasa rowerowa.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

1) dopuszcza się lokalizację sieci i przyłączy infrastruktury technicznej;

2) zakazuje się grodzenia;

3) ustala sie szerokość zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 14.
Przepisy końcowe

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Drezdenka.

§ 31. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego i podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej gminy Drezdenko.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Drezdenku

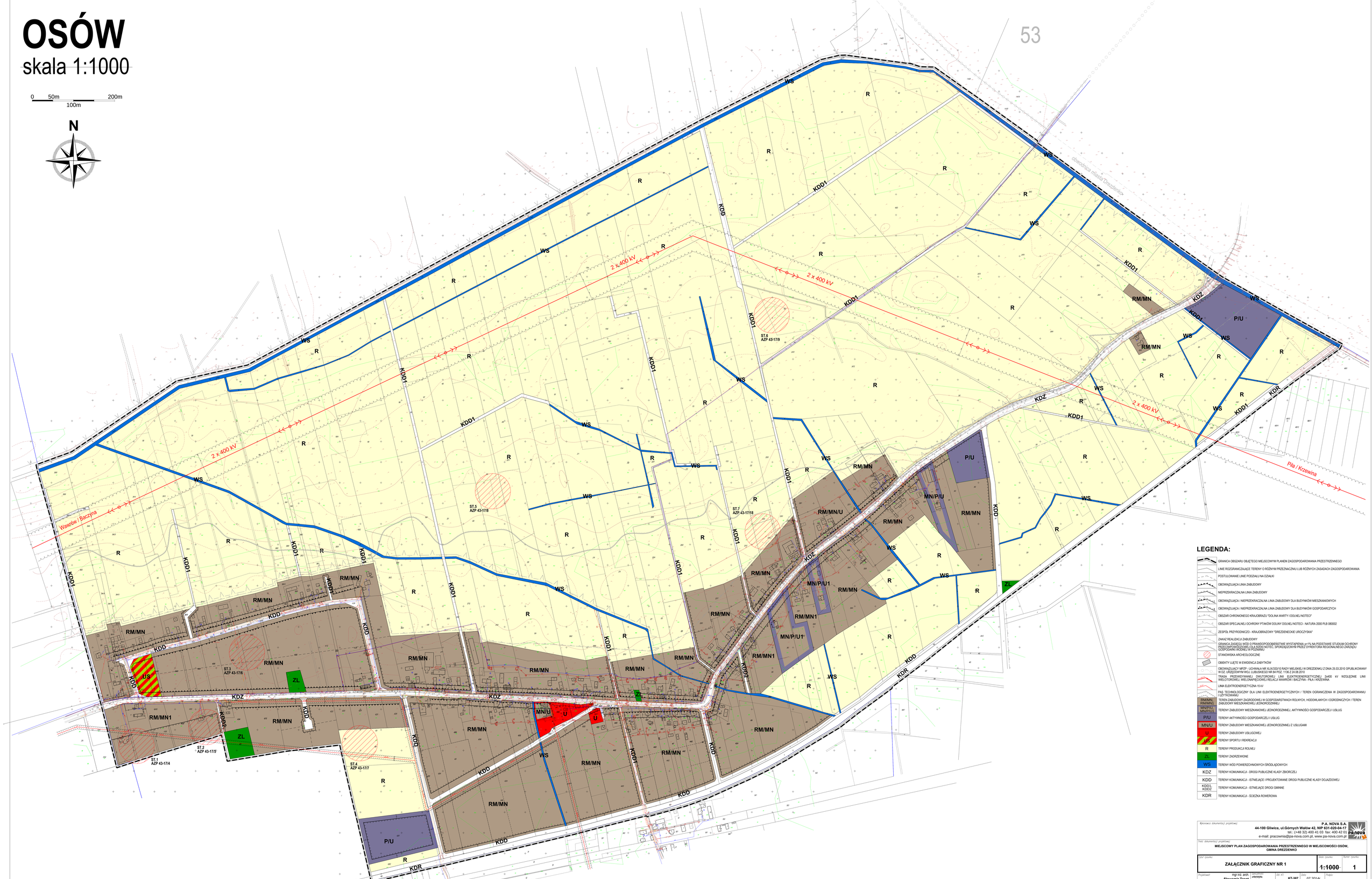
Adam Kołwzan

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W MIEJSCOWOŚCI OSÓW

skala 1:1000

0 50m 100m 200m

N



LEGENDA:

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN/Y O RÓŻNYM PRZEZNACZNIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	POSTULOWANE LINIE PODZIAŁU NA DZIAŁKI
	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	OBOWIĄZUJĄCA I NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY DLA BUDYNKÓW MIESZKANIOWYCH
	OBOWIĄZUJĄCA I NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY DLA BUDYNKÓW GOSPODARCZYCH
	OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "DOLINA WARTY I DOLNEJ NOTECI"
	OBSZAR SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW DOLINY DOLNEJ NOTECI - NATURA 2000 PLB 080002
	ZESPÓŁ PRZYRODNICZO - KRAJOBRAZOWY "DRĘZDENECKIE UROCZYSKA"
	ZAKAZ REALIZACJI ZABUDOWY
	GRANICA ZASIĘGU WÓD O PRAWDOPODOBIEŃSTWIE WYSTĄPIENIA p=1% NA PODSTAWIE STUDIUM OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ DOLINY WARTY I DOLNEJ NOTECI, SPORZĄDZONYM PRZEZ DYREKTORA REGIONALNEGO ZARZĄDU GOSPODARKI WODNEJ W POZNANIU
	STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
	OBIEKTY UJĘTE W EWIDENCJI ZABYTKÓW
	OBOWIĄZUJĄCY MPZP - UCHWAŁA NR XLIX/335/10 RADY MIEJSKIEJ W DRĘZDENKU Z DNIA 25.03.2010 OPUBLIKOWANY W DZ. URZĘDOWYM WOJ. LUBUSKIEGO NR 84 POZ. 1136 Z 24.08.2010
	TRASA PRZEWIDYWANEJ DWUTORCOWEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 2x400 kV WZGLĘDNIE LINII WIELOTORCOWEJ, WIELONAPIĘCIOWEJ RELACJI WAWRÓW / BACZYNA - PIŁA / KRZEWINA
	LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15 kV
	PAS TECHNOLOGICZNY DLA LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH / TEREN OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU
RM/MN, RM/MN1	TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH / TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
MN/P/U, MN/P/U1	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ I USŁUG
P/U	TEREN AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ I USŁUG
MN/U	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI
U	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
US	TEREN SPORTU I REKREACJI
R	TEREN PRODUKCJI ROLNEJ
ZL	TEREN ZADRZEWIONE
WS	TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
KDZ	TEREN KOMUNIKACJI - DROGI PUBLICZNE KLASY ZBIORCZEJ
KDD	TEREN KOMUNIKACJI - ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE DROGI PUBLICZNE KLASY DOJAZDOWEJ
KDD1, KDD2	TEREN KOMUNIKACJI - ISTNIEJĄCE DROGI GMINNE
KDR	TEREN KOMUNIKACJI - ŚCIEŻKA ROWEROWA

Wykonawca dokumentacji projektowej:
P.A. NOVA S.A.
44-100 Gliwice, ul.Górnych Wałów 43, NIP 631-020-04-17
tel.: (+48 32) 400 41 03 fax: 400 42 03
e-mail: pracownia@pa-nova.com.pl, www.pa-nova.com.pl

Temat dokumentacji projektowej:
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W MIEJSCOWOŚCI OSÓW, GMINA DREZDENKO

Nazwa rysunku	Skala rysunku	Numer rysunku
ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1	**1:1000**	**1**

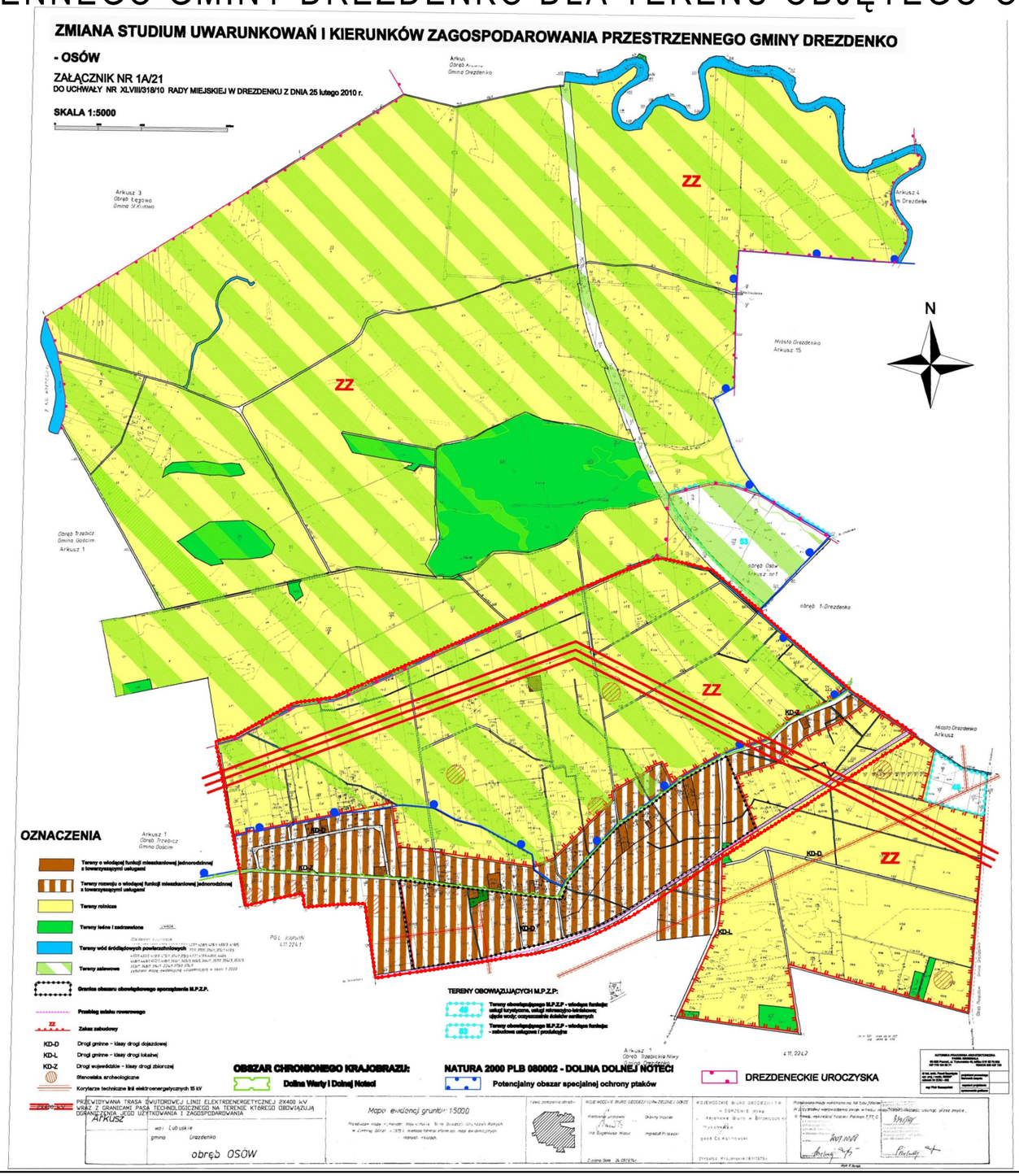
Projektował: mgr inż. arch. **Sławomir Tront**	uprawnienia: **architektoniczne**	Zlec. KT: **KT-387**	Data: 07.2014r.	Podpis:	
mgr inż. arch. **Wojciech Krzywoszański**	uprawnienia: **architektoniczne**	W upoważ.: **MAGDA DYAK ZOW nr 2/240**	Data: 07.2014r.	Podpis:	
mgr inż. **Dawid Jankowiak**	uprawnienia: **budowlane**	W upoważ.:	Data: 07.2014r.	Podpis:	
Sprawdził: Kierownik projektowy: **Andrzej Kurpiewski**	uprawnienia:	W upoważ.:	Data: 07.2014r.	Podpis:	
Koordynator Projektowy: dr inż. **Anna Bazan-Krzywoszańska**	uprawnienia: **urbanistyczne**	W upoważ.: **NGO ZOW nr 2/243**	Data: 07.2014r.	Podpis:	

Wzór: WZ-01 z 10.09.2008 - WZ-01-01-01

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W MIEJSCOWOŚCI OSÓW, GMINA DREZDENKO

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LVI/422/2014
Rady Miejskiej w Drezdenku
z dnia 24 września 2014 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DREZDENKO DLA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM



LEGENDA

granica obszaru objętego opracowaniem planu

Wykonawca dokumentacji projektowej: P.A. NOVA S.A. 44-100 Gliwice, ul.Górnych Walów 42, NIP 631-020-04-17 tel.: (+48 32) 400 41 03 fax: 400 42 01 e-mail: pracownia@pa-nova.com.pl, www.pa-nova.com.pl				
Treść dokumentacji projektowej: MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W MIEJSCOWOŚCI OSÓW, GMINA DREZDENKO				
Tytuł rysunku: ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 2			Skala rysunku:	Numer rysunku: 2
Projektował:	mgr inż. arch. Sławomir Tront	Specjalność: urbanistyka, architektura	OIU KT: KT-387	Data: 07.2014r.	Podpis:
	mgr inż. arch. Wojciech Krzywoszański	Specjalność: urbanistyka, architektura	Nr uprawnień: 602/01/DUW ZOIU nr Z-390	Data: 07.2014r.	Podpis:
	mgr inż. Dawid Jankowiak	Specjalność: budownictwo	Nr uprawnień:	Data: 07.2014r.	Podpis:
Ochrona środowiska:	Andrzej Kurpiewski	Specjalność:	Nr uprawnień:	Data: 07.2014r.	Podpis:
Generalny Projektant:	dr inż. Anna Bazan-Krzywoszańska	Specjalność: urbanistyka	Nr uprawnień: 1622 ZOIU nr Z-243	Data: 07.2014r.	Podpis:

PRAWA AUTORSKIE I POKREWNE ZASTRZEŻONE

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LVI/422/2014

Rady Miejskiej w Drezdenku

z dnia 24 września 2014 r.

Rozstrzygnięcie
Rady Miejskiej w Drezdenku o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Osów gmina Drezdenko

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 - tekst jednolity z późn. zm.) rozstrzyga się uwagi wniesione do projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Osów gmina Drezdenko,* wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 03 lipca 2014r. do 28 lipca 2014r.

Na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, tj. od dnia 03 lipca 2014r. do dnia 12 sierpnia 2014r., przewidzianym przez ustawodawcę, jako okres zbierania uwag i wniosków do projektu planu, do Burmistrza Drezdenka wpłynęło ogółem 9 pism. Wszystkie one zostały rozpatrzone pozytywnie, co oznacza że ustalenia projektu planu zostały skorygowane w taki sposób, aby uwzględnić uwagi osób zainteresowanych.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr LVI/422/2014

Rady Miejskiej w Drezdenku

z dnia 24 września 2014 r.

Rozstrzygnięcie
Rady Miejskiej w Drezdenku o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Drezdenko inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą 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 2012r., poz. 647 - tekst jednolity z późn. zm.) , art. 7 ust. 1 pkt 1 i pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 – tekst jednolity z późn. zm.), ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U z 2009r. Nr 157, poz. 1240, z późn. zm.) Rada Miejska w Drezdenku rozstrzyga, co następuje:

1) sposób realizacji, ustalonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy: sieć wodociągowa, kanalizacyjna;

2) zasady finansowania, ustalonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy: sieci i obiekty infrastruktury, o których mowa w pkt 1 finansowane będą ze środków gminnych - budżetu gminy.

UZASADNIENIE

Niniejszy projekt uchwały kończy procedurę planistyczną związaną z realizacją planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Osów gmina Drezdenko, zainicjowaną zgodnie z uchwałą nr VI/46/2011 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 29 marca 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia ww. planu.

Przedmiotem planu, w myśl uchwały intencyjnej, było dostosowanie ustaleń planistycznych, do potrzeb wynikających, ze sposobu funkcjonowania ww. obszaru, w tym również skonkretyzowanie zasad zabudowy i zagospodarowania oraz zasad scaleń i podziałów terenu, przy jednoczesnym wprowadzeniu ustaleń mających na celu ochronę terenów cennych krajobrazowo, kulturowo i środowiskowo.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drezdenko teren objęty ustaleniami planu przeznaczony jest pod rozwój zabudowy mieszkaniowej. Mając na uwadze ochronę ładu przestrzennego i konieczność wprowadzenia ustaleń regulujących zasady zabudowy i zagospodarowania terenu przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z ochrony przeciwpowodziowej, wszczęcie procedury związanej z realizacją planu miejscowego było wysoce uzasadnionym.

W trakcie procedury planistycznej, zainteresowani ustaleniami projektu planu, mieli możliwość wypowiedzenia się w kwestiach dotyczących sposobu zagospodarowania ww. obszaru. Zgodnie z ustaleniami obowiązujących przepisów prawa:

1) wnioski do projektu planu zbierane były w okresie od 11 lipca 2011r. do 10 sierpnia 2011r.,

2) niezależnie od procedury, określonej przez ustawodawcę w ramach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w dniu 11 listopada 2013r. doszło do spotkania z zainteresowanymi, którego celem było omówienie uwarunkowań i założeń do projektu planu oraz zebranie sugestii mogących mieć wpływ na ostateczną wersję projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Osów gmina Drezdenko,

3) ewentualne opinie, uwagi i wnioski w sprawie planu należało składać na piśmie do dnia 15 listopada. 2013r.,

4) projekt planu wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od lipca 2014r. do 8 lipca 2014r.

5) debatę publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu przeprowadzono w dniu lipca 2014r.

6) ewentualne uwagi do projektu miejscowego planu należało składać w okresie od dnia 03 lipca 2014r. do dnia12 sierpnia 2014r.

Biorąc pod uwagę wszystkie wnioski i uwagi zainteresowanych, złożone na poszczególnych etapach realizacji procedury planistycznej, ostateczna wersja projektu planu, której niniejsza uchwała dotyczy, uwzględnia rozwiązania, mające na celu dostosowanie rozwiązań planistycznych do uwarunkowań i okoliczności, mających wpływ na sposób funkcjonowania ww. obszaru.