**Uchwała Nr ....................  
Rady Gminy KONOPNICA**

z dnia .................... 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Konopnica w części obejmującej grunty wsi Strobin i Kolonia Strobin**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579 i 1948 oraz z 2017 r. poz. 730), art. 15 ust. 1 i 2, art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 788, 904, 961, 1250 i 1579 oraz z 2017 r. poz. 730), oraz uchwały Nr VIII/40/15 Rady Gminy Konopnica z dnia 13.07.2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Konopnica w części obejmującej grunty wsi Strobin i Kolonia Strobin, po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Konopnica, uchwala się co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.**1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Konopnica w części obejmującej grunty wsi Strobin i Kolonia Strobin w granicach określonych na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, zwany dalej planem.

2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

**§ 2.** W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 ust. 1, ustala się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;

9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 3.**1. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:

1) uchwale –  rozumie się przez to niniejszą uchwałę Rady Gminy Konopnica;

2) planie – rozumie się przez to ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będącego przedmiotem niniejszej uchwały Rady Gminy Konopnica;

3) rysunku planu – rozumie się przez to ustalenia graficzne przedstawione na mapie syt. wys. w skali 1:2000 stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

4) obszarze planu – rozumie się przez to obszar objęty planem w granicach określonych w § 1 ust. 1 uchwały;

5) terenie – rozumie się przez to teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolami cyfrowymi i literowymi, z których cyfry oznaczają kolejny numer terenu, a litery przeznaczenie terenu;

6) przepisach odrębnych – rozumie się przez to przepisy prawne zawarte w obowiązujących ustawach wraz z aktami wykonawczymi oraz w aktualnych aktach prawa miejscowego;

7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – rozumie się przez to wyznaczoną na rysunku planu linię, wzdłuż której można usytuować ścianę budynku, z zakazem jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu o różnym przeznaczeniu; zakaz ten nie dotyczy elementów architektonicznych takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki, oraz innych detali wystroju architektonicznego, które mogą wykraczać o 1,5 m poza tę linię, a także budowli, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

8) przeznaczeniu dopuszczalnym – rozumie się przez to przeznaczenie inne niż podstawowe, które można dopuścić na danym terenie celem uzupełnienia lub wzbogacenia przeznaczenia podstawowego;

9) przeznaczeniu podstawowym – rozumie się przez to określony w planie rodzaj przeznaczenia, które obowiązuje i musi dominować na danym terenie;

10) usługach podstawowych – rozumie się przez to działalność usługową z wyłączeniem usług publicznych, która nie kwalifikuje się do przedsięwzięcie mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w przepisach odrębnych;

11) usługach publicznych – rozumie się przez to obiekty usługowe realizowane jako inwestycje celu publicznego (urzędy organów władzy, administracji, sądów i prokuratury, szkół publicznych, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych i obiektów sportowych), obiekty kultu religijnego oraz obiekty realizowane jako zadania własne samorządów terytorialnych;

12) działce budowlanej – rozumie się przez to działkę budowlaną stosownie do definicji zawartej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

13) powierzchni biologicznie czynnej – rozumie się przez to teren biologicznie czynny w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

14) dachu płaskim – rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;

15) dachu wielospadowym – rozumie się przez to dach o minimum dwóch połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 12°;

16) ogrodzeniu pełnym – rozumie się przez to ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej jest mniejszy niż 70%;

17) uciążliwości – rozumie się przez to przekroczenie dopuszczalnych wartości parametrów, charakteryzujących stan środowiska określonych w przepisach odrębnych, które stwarza zagrożenie zdrowia ludzi lub degradacji środowiska, a także zjawiska wpływające ujemnie na stan otaczającego środowiska, które utrudniają lub pogarszają komfort życia ludzi, m.in.: hałas, drgania, zanieczyszczenie powietrza;

18) obiektach tymczasowych – rozumie się przez to obiekty funkcjonujące sezonowo w okresie letnim, nie dłużej niż 6 miesięcy w roku, typu namioty, ogródki gastronomiczne, itp.

19) strefie 100 m od brzegu rzeki Warty w granicach Parku Krajobrazowego Międzyrzecza Warty i Widawki, dla której obowiązują przepisy odrębne dotyczące zabudowy - rozumie się przez to tereny, na których zakazana jest budowa nowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej oraz terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej z wyłączeniem strefy zagrożenia powodziowego;

20) obiektach służących turystyce wodnej – rozumie się przez to obiekty i urządzenia budowlane służące bezpośrednio uprawianiu turystyki wodnej, powiązane z korzystaniem ze sprzętu pływającego. Należą do nich hangary i magazyny na sprzęt pływający, a na terenach rekreacji indywidualnej – również obiekty służące w/w celom indywidualnej turystyki wodnej zapewniające miejsca noclegowe.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami prawa.

**§ 4.**1. Rysunek planu określa podstawowe przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz warunki ich zabudowy i zagospodarowania.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice obszaru objętego planem;

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

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków;

5) lokalizacja pozostałych stanowisk archeologicznych (numeracja według arkuszy AZP);

6) strefa ochrony stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków nieruchomych;

7) granica strefy ochrony archeologicznej;

8) strefa ochrony widokowej;

9) przebieg napowietrznej elektroenergetycznej linii najwyższego napięcia 400 kV wraz z pasem technologicznym;

10) przebieg napowietrznej elektroenergetycznej linii 15kV wraz z pasem technologicznym;

11) granica Parku Krajobrazowego Międzyrzecza Warty i Widawki;

12) granica Osjakowskiego Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego;

13) pomnik przyrody;

14) obszar istniejącego użytku ekologicznego – „Rzeka Wierznica”;

15) granica głównego zbiornika wód podziemnych, w tym obszaru wysokiej ochrony;

16) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (p = 10%);

17) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (p = 1,0%);

18) obszar zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (p = 0,2%);

19) strefa 100 m od brzegu rzeki Warty w granicach Parku Krajobrazowego Międzyrzecza Warty i Widawki, dla której obowiązują przepisy odrębne dotyczące zabudowy;

20) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami.

3. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny. Są to:

1) granica administracyjna gminy;

2) proponowane punkty widokowe;

3) rzeka Warta (poza granicą planu).

**Rozdział 2.**  
**Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu  
lub różnych zasadach zagospodarowania**

**§ 5**. Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe oraz przeznaczenie dopuszczalne.

**§ 6.**Na obszarze objętym planem wyznacza się:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN i 18MN,** dla których ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- zabudowa usługowa – usługi podstawowe,

- realizacja obiektów gospodarczych, garażowych, wiat i altan oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej służących realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem terenu;

2) tereny zabudowy rekreacji indywidualnej (letniskowej), oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ML, 8ML, 9ML** dla których ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe: w granicach poza 100 metrową strefą od brzegu rzeki Warty - zabudowa rekreacji indywidualnej (zabudowa letniskowa) z niezbędnymi do jej funkcjonowania dojazdami, budynkami gospodarczymi, wiatami i altanami,

b) zakaz nowej zabudowy rekreacji indywidualnej w granicach oznaczonej na rysunku planu 100 metrowej strefie od brzegu rzeki Warty za wyjątkiem dopuszczonych przepisami odrębnymi obiektów służących turystyce wodnej, tj. budynków służących przechowywaniu kajaków, łodzi i żaglówek wraz z budynkami umożliwiającymi okresowe pobyty z miejscami noclegowymi na działkach, przy czym realizacja obiektów dopuszczalnych jest możliwa wyłącznie poza obszarem szczególnego zagrożenia powodziowego,

c) zachowanie istniejącej, zrealizowanej na podstawie dotychczasowych planów miejscowych indywidualnej zabudowy rekreacji indywidualnej, bez możliwości rozbudowy,

d)  przeznaczenie dopuszczalne: realizacja obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej służących realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem terenu,

3) tereny zabudowy rekreacji indywidualnej (letniskowej), oznaczone na rysunku planu symbolami: **2ML**, **3ML**, **4ML**, **5ML**, **6ML**, **7ML,**  **10ML, 11ML**, **12ML, 13ML, 14 ML,** **15ML, 16ML i 17ML,**  dla których ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa rekreacji indywidualnej (zabudowa letniskowa) z niezbędnymi do jej funkcjonowania dojazdami, budynkami gospodarczymi, wiatami i altanami,

b)  przeznaczenie dopuszczalne: realizacja obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej służących realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem terenu,

c) adaptacja istniejącej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 13ML zabudowy zagrodowej na działce Nr 20/11 bez możliwości rozbudowy i budowy nowych obiektów służących potrzebom gospodarstwa rolnego, z możliwością przystosowania ich dotychczasowej funkcji do funkcji rekreacji indywidualnej (letniskowej) lub agroturystyki;

4) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1RM, 2RM**, **3RM**, **4RM**, **5RM, 6RM**, **7RM, 8RM**, **9RM, 10RM**, **11RM, 12RM**, **13RM, 14RM**, **15RM, 16RM**, **17RM, 18RM**, **19RM, 20RM**, **21RM, 22RM**, **23RM, 24RM**, **25RM** i **26RM,** dla których ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa związana z prowadzeniem gospodarstw rolnych i ogrodniczych,

b) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe,

c) przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejących budynków zgodnie z rysunkiem planu i ich rozbudowie oraz realizacji nowych budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, wolnostojącymi budynkami gospodarczymi i garażowymi, wiatami i altanami oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;

d) dopuszcza się przystosowanie istniejącej zabudowy do prowadzenia gospodarstw agroturystycznych;

5) teren zabudowy usług publicznych w zakresie ochrony zdrowia, oznaczony na rysunku planu symbolem **1Uz**, dla którego ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa – usługi publiczne w zakresie usług zdrowia (Dom opieki społecznej),

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- zabudowa usługowa – inne usługi publiczne i niepubliczne,

- realizacja obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej służących realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem terenu;

6) teren zabudowy usług publicznych w zakresie kultu religijnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **2Uk,** dla którego ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa – usługi publiczne w zakresie kultu religijnego (kościół),

b) przeznaczenie dopuszczalne: realizacja obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej służących realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem terenu;

7) teren zabudowy usług publicznych w zakresie bezpieczeństwa publicznego, oznaczony na rysunku planu symbolem **3Ui**, dla którego ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa – usługi publiczne w zakresie bezpieczeństwa publicznego (Ochotnicza Straż Pożarna),

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- zabudowa usługowa – inne usługi publiczne i niepubliczne,

- realizacja obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej służących realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem terenu;

8) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **4U**, dla którego ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa – usługi podstawowe,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- składy i magazyny, garaże i budynki gospodarcze,

- realizacja obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej służących realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem terenu;

9) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **5U**, dla którego ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa – usługi podstawowe,

b) przeznaczenie dopuszczalne: realizacja obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej służących realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem terenu;

10) tereny zabudowy usługowej w zakresie obsługi turystyki i rekreacji zbiorowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1UT i 2UT**, dla których ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe: w granicach poza oznaczoną na rysunku planu 100 metrową strefą od brzegu rzeki Warty - zabudowa służąca potrzebom obsługi turystyki i rekreacji zbiorowej (w tym m.in. hotele, pensjonaty, ośrodki wypoczynku zbiorowego wraz z gastronomią, pola namiotowe, campingi, place zabaw, itp.) z dojazdami, parkingami oraz urządzeniami towarzyszącymi,

b) zakaz nowej zabudowy w zakresie turystyki i rekreacji zbiorowej w oznaczonej na rysunku planu 100 metrowej strefie od brzegu rzeki Warty,

1. przeznaczenie dopuszczalne poza oznaczoną na rysunku planu 100 metrową strefą od brzegu rzeki Warty:

- budowa boisk sportowych o różnych wymiarach i przeznaczeniu z wyłączeniem pełnowymiarowych boisk piłkarskich i lekkoatletycznych,

- lokalizacja pomieszczeń mieszkalnych związanych z dozorem budynków i terenu,

- możliwość lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych funkcjonujących sezonowo,

- budowa budynków gospodarczych, garażowych i wiat stanowiących zaplecze obiektów o funkcji podstawowej,

- realizacja obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej służących realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem terenu;

11) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZP**, dla którego ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- urządzenia małej architektury, możliwość urządzenia placu zabaw dla dzieci,

- realizacja obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej służących realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem terenu;

12) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL,** dla których ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe – lasy,

b) przeznaczenie dopuszczalne – obiekty i urządzenia służące prowadzeniu gospodarki leśnej, ścieżki piesze i rowerowe oraz powiązane z nimi urządzenia rekreacji ogólnodostępnej;

13) tereny upraw rolnych do zalesienia, oznaczone na rysunku planu symbolem: **R/ZL**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny upraw rolnych do zalesienia;

a) przeznaczenie podstawowe - tereny przeznaczone do zalesienia,

b) przeznaczenie dopuszczalne - sieciowe urządzenia infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

c) przeznaczenie tymczasowe – tereny upraw rolnych;

14) tereny upraw rolnych, oznaczone na rysunku planu symbolem: **R,** dla których ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe: tereny upraw rolnych,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- budowa stawów rybnych i stawów dla potrzeb upraw rolnych,

- realizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;

15) tereny upraw rolnych z przewagą użytków zielonych, oznaczone na rysunku planu symbolem: **R/RZ,** dla których ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe: tereny upraw rolnych z dominacją trwałych użytków zielonych,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- budowa stawów rybnych i stawów dla potrzeb upraw rolnych,

- realizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;

16) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1WS i 2WS,** dla których ustala się: dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: zbiorniki wodne- starorzecza rzeki Warty;

17) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **3WS** i **4WS,** dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: otwarte rowy odwadniające;

18) teren wód powierzchniowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **5WS,** dla którego ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe – rzeka Wierznica,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- lokalizacja budowli i urządzeń związanych z gospodarką wodami opadowymi oraz ochroną przeciwpowodziową,

- lokalizacja przepustów i przejazdów,

c) zachowanie naturalnego koryta rzeki Wierznicy i utrzymanie naturalnego charakteru jej brzegów; dopuszcza się ingerencję w koryto i brzegi rzeki wyłącznie w związku z pracami przeciwpowodziowymi;

19) tereny elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1E, 2E, 3E i 4E,** dla których ustala się: przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV z możliwością przebudowy;

20) tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDZ, 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD**, **8KDD, 9KDD, 10KDD i 11KDD,** dla których ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne,

b) przeznaczenie dopuszczalne: realizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

21) tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW,** **4KDW i 5KDW,** dla których ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne (niepubliczne) stanowiące obsługę terenów upraw rolnych,

b) przeznaczenie dopuszczalne: realizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

22) teren komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDx,** dla którego ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszo-jezdny stanowiący obsługę terenów przyległych i terenów upraw rolnych,

b) przeznaczenie dopuszczalne: realizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

**§ 7.**Przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa się na rysunku planu poprzez zwymiarowanie.

**Rozdział 3.**  
**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

**§ 8.**Na obszarze objętym planem określa się elementy zagospodarowania przestrzennego:

1) wymagające ukształtowania:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 9MN, 10MN, 11MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN i 17MN,

b) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolem 3RM,

c) tereny zabudowy rekreacyjnej indywidualnej (letniskowej), oznaczone na rysunku planu symbolami: 3ML, 4ML, 5ML, 9ML, 10ML, 14ML, 15ML, 16ML i 17ML,

d) tereny zabudowy usługowej w zakresie sportu, rekreacji i obsługi turystyki, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1UT i 2UT,

e) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1ZP;

2) wymagające kontynuacji procesu kształtowania i uzupełnienia funkcji - tereny w znacznym stopniu zainwestowane obejmujące:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 12MN i 18MN,

b) tereny zabudowy rekreacji indywidualnej (letniskowej), oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ML, 2ML, 6ML, 7ML, 8ML, 11ML, 12ML, 13ML,

c) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1RM, 2RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM, 13RM, 14RM, 15RM, 16RM, 17RM, 18RM, 19RM, 20RM, 21RM, 22RM, 23RM, 24RM, 25RM i 26RM,

d) tereny zabudowy usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1Uz, 2Uk i 3Ui,

e) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 4U i 5U.

**§ 9.**Na obszarze objętym planem, ustala się ogólne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się realizację przepustów i przejazdów nad rowami;

2) dla budynków nowych i istniejących usytuowanych na tej samej działce budowlanej obowiązek:

a) stosowania ujednoliconych materiałów wykończeniowych elewacji i materiałów dekarskich,

b) utrzymania kolorystyki ścian budynków z przewagą barw jasnych i pastelowych z możliwością zastosowania drewna, cegły elewacyjnej lub naturalnej nieotynkowanej cegły;

3) zakaz wyodrębniania innym kolorem części elewacji budynku, w której mieści się funkcja usługowa;

4) zakaz stosowania na elewacjach budynków mieszkalnych okładzin z blachy falistej, blachy trapezowej i tworzyw sztucznych (typu siding);

5) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000m2;

6) obowiązek zagospodarowania terenów o funkcjach usługowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1Uz, 3Ui, 4U i 5U, z uwzględnieniem dróg i dojazdów pożarowych oraz spełnienia wymagań osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) zakaz lokalizacji odnawialnych źródeł energii – turbin wiatrowych i innych o mocy powyżej 100 kW wymagających ustanowienia stref ochronnych.

**§ 10.**Na obszarze objętym planem w zakresie umieszczania reklam, ustala się:

1) zakaz lokalizowania reklam wolnostojących;

2) zakaz umieszczania reklam:

a) na ogrodzeniach kościoła,

b) na drzewach i w zasięgu ich koron,

c) na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej,

d) w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie;

3) zasady umieszczania reklam lokalizowanych na budynkach:

a) obowiązek umieszczania w przestrzeni parteru,

b) maksymalna powierzchnia reklamowa 2,0 m2,

c) obowiązek dostosowania kompozycji, kolorystyki oraz grafiki reklam do kompozycji architektonicznej i charakteru elewacji budynku,

d) reklamy umieszczane na ścianach nie mogą przesłaniać okien oraz detali architektonicznych i innych charakterystycznych elementów ściany;

4) zakaz umieszczania reklam o jaskrawej kolorystyce, odbijających światło, odblaskowych, projekcji świetlnych, ze światłem pulsującym lub błyskowym;

5) dopuszcza się lokalizację reklam na ogrodzeniach od strony dróg publicznych o maksymalnej powierzchni 2,0 m².

**§ 11.**Na obszarze objętym planem w zakresie realizacji ogrodzeń od strony przestrzeni publicznej z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, ustala się następujące zasady:

1) obowiązek realizacji ogrodzeń od strony ulic w liniach rozgraniczających; dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej, itp.) oraz w miejscach usytuowania bram wjazdowych;

2) maksymalna wysokość ogrodzeń – 1,8 m od poziomu terenu;

3) maksymalna wysokość podmurówki – 30 % wysokości ogrodzenia, przy czym zakazuje się realizację podmurówek w strefach zadrzewień i w bezpośrednim sąsiedztwie drzew; w takich przypadkach dopuszcza się wyłącznie punktowe fundamentowanie konstrukcji ogrodzenia;

4) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią – zakaz realizacji ogrodzeń na podmurówce, które będą ograniczać swobodny spływ wód powodziowych, przy czym dopuszcza się punktowe fundamentowanie konstrukcji ogrodzenia;

5) zakaz realizacji ogrodzeń z wielkogabarytowych, prefabrykowanych elementów betonowych oraz blachy;

6) zakaz ogrodzeń pełnych;

7) dopuszcza się ogrodzenia w formie żywopłotu.

**§ 12**. Na obszarze objętym planem, ustala minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji:

1) obowiązek zapewnienia w granicach działki budowlanej miejsc parkingowych w  ilości nie mniejszej niż:

a) dla działek o funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami MN i działek z zabudową zagrodową oznaczonych symbolami RM z – 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny,

b) dla terenów zabudowy rekreacji indywidualnej (letniskowej) – 1 miejsce parkingowe na 1 budynek rekreacyjny,

c) dla terenów zabudowy usługowej – 1 miejsce parkingowe na każde 50 m2 powierzchni użytkowej,

d) dla terenów oznaczonych symbolem UT oraz RM w przypadku prowadzenia działalności agroturystycznej – 1 miejsce na każde 2 miejsca noclegowe oraz 1 miejsce na każde 4 miejsca konsumenckie,

e) zakaz parkowania maszyn rolniczych poza terenami przeznaczonymi pod zabudowę zagrodową;

2) sposób realizacji miejsc parkingowych: w granicach własnego terenu, w tym w garażach oraz z możliwością korzystania, za wyjątkiem drogi powiatowej o symbolu 1KDZ, z miejsc postojowych w granicach linii rozgraniczających dróg publicznych;

3) na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc postojowych należy przeznaczyć minimum 4% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż jedno miejsce parkingowe, na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, z zastrzeżeniem dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu, dla których minimalną liczbę stanowisk parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne dotyczące dróg publicznych.

**§ 13.**1. Na obszarze objętym planem ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

1. dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami MN – 800 m2;
2. dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych symbolami RM – 1200 m2;
3. dla terenów zabudowy rekreacji indywidualnej (letniskowej) oznaczonych symbolami ML – 1000 m2;
4. dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych symbolami U – 800 m2;
5. dla terenów zabudowy usługowej w zakresie sportu, rekreacji i obsługi turystyki, oznaczonych symbolami UT – 2000 m2.

2. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych określona w ust. 1 nie dotyczy działek, które będą pełniły funkcję dojść i dojazdów.

3. Dla działek niezainwestowanych, nieposiadających dostępu do drogi publicznej bezpośrednio lub za pośrednictwem drogi wewnętrznej – ustala się obowiązek zagospodarowania łączne z działkami posiadającymi taki dostęp.

4. Dopuszcza się w granicach poszczególnych terenów wydzielenie nowej działki budowlanej o powierzchni mniejszej niż podane w ust. 1 wyłącznie w celu regulacji stanu prawnego, powiększenia nieruchomości sąsiedniej pod warunkiem, że pozostała działka zachowa powierzchnię nie mniejszą niż ustalono w planie.

**Rozdział 4.**  
**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

**§ 14.**1. W granicach obszaru objętego planem występują obszary i obiekty podlegające ochronie na mocy przepisów o ochronie przyrody:

1) Park Krajobrazowy Międzyrzecza Warty i Widawki;

2) pomnik przyrody – sosna pospolita o obwodzie 260 cm rosnący na gruntach prywatnych (dz. ewid. nr 135A);

3) użytek ekologiczny – „Rzeka Wierznica”;

4) „Osjakowski Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy”.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1, obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych odnoszących się do każdej z w/w formy ochrony prawnej. W szczególności, w granicach Parku Krajobrazowego Międzyrzecza Warty i Widawki dotyczy to – z zastrzeżeniem przepisów odrębnych - zakazu realizacji nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegu rzeki Warty , za wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej oraz terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej z wyłączeniem strefy zagrożenia powodziowego.

3. Część obszaru objętego planem położona jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych i podlega ochronie na mocy przepisów o ochronie przyrody oraz ochrony środowiska.

4.W granicach obszaru objętego planem znajduje się fragment strefy krawędziowej doliny rzeki Warty o walorach krajobrazowych, dla ochrony której ustala się strefę ochrony widokowej wraz z punktami widokowymi. W strefie ustala się zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych stanowiących dominanty krajobrazowe. Takimi są wszelkie obiekty i urządzenia o wysokości większej niż 10 m ppt.

**§ 15.**Dla obszaru objętego planem ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych. Zakaz ten nie dotyczy dróg, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz łączności publicznej, a także zadań wynikających z potrzeb w zakresie obronności Państwa;
2. zgodnie z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do Parku Krajobrazowego Międzyrzecza Warty i Widawki, na obszarze Parku obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem tych przedsięwzięć, dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na walory przyrodnicze parku krajobrazowego;

3) obowiązek zachowania, zapewnienia drożności i ochrony wszystkich rowów otwartych stanowiących odbiorniki wód deszczowych;

4) obowiązek rozwiązywania kolizji systemów komunikacji i infrastruktury technicznej z terenami wód powierzchniowych oraz z rowami otwartymi zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) obowiązek przestrzegania standardów emisji oraz ograniczenia uciążliwości wynikającej z działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor nabył tytuł prawny, przy czym obowiązek ten nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

6) zakaz tworzenia każdych składowisk i miejsc czasowego gromadzenia wszelkich rodzajów odpadów;

7) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu, utrzymywania otwartych kanałów ściekowych, gromadzenia odpadów na terenie działek poza pojemnikami na odpady stałe zgodnie z obowiązującymi przepisami, emisji zanieczyszczeń powietrza ponad dopuszczalne normy oraz powodowania przekroczenia dopuszczalnego poziomu wibracji;

8) zakaz lokalizowania, na terenach o podstawowej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej oraz indywidualnej zabudowy rekreacyjnej, z wyłączeniem terenu zabudowy zagrodowej, nowych budynków, budowli i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowo-gospodarczej mogących powodować emisję zanieczyszczeń o charakterze odorowym;

9) ustala się, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska, następujące rodzaje terenów podlegających ochronie akustycznej:

a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN i 18MN ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM, 13RM, 14RM, 15RM, 16RM, 17RM, 18RM, 19RM, 20RM, 21RM, 22RM, 23RM, 24RM, 25RM i 26RM, ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów zabudowy zagrodowej,

c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ML, 2ML, 3ML, 4ML, 5ML, 6ML, 7ML, 8ML, 9ML, 10ML, 11ML, 12ML, 13ML, 14ML, 15ML, 16ML, 17ML, 1UT i 2UT ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,

d) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1Uz, ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów pod szpitale i domy opieki społecznej,

e) pozostałe tereny określone w niniejszym planie miejscowym nie są klasyfikowane akustycznie.

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

**§ 16.**1.Na obszarze objętym planem znajduje się jeden obiekt zabytkowy (adres – Strobin 59; obiekt – Dom) ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

2. Dla obiektu, o którym mowa w ust.1, ustala się:

1. budynek ten przeznacza się do trwałego zachowania z obowiązkiem zapewnienia ochrony jego wartości kulturowych;
2. w obiekcie, o którym mowa w punkcie 1 ochronie podlega: skala obiektu, forma dachu, proporcje i kształt otworów okiennych i drzwiowych, materiał wykończenia, pokrycia dachu, stolarki okiennej i drzwiowej oraz historyczny podział okien;
3. wszelkie zmiany gabarytów i elewacji, w tym także proporcje otworów zewnętrznych i form zewnętrznej stolarki otworowej nie mogą pogorszyć stanu zachowania zabytku ani naruszać jego wartości, w tym kompozycyjnych;

**§ 17.**1. Na obszarze objętym planem ustala się strefę ochrony zabytku archeologicznego wpisanego do rejestru: Jest to: stanowisko opisane jako Strobin-Lesisko 2, oznaczone numerem 59 na 76-45: nr rejestru 163/A - cmentarzysko kultury łużyckiej, epoka brązu, halsztat.

2. W strefie ochrony stanowiska archeologicznego, o którym mowa w ust.1 ustala się nakaz prowadzenia wszelkich działań inwestycyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

**§ 18.**1.Na obszarze objętym planem wyznacza się strefę ochrony archeologicznej dla pozostałych stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu jako:

1. Strobin 17, 57 na 75-45: osada (?) kultury łużyckiej, halsztat-laten;
2. Strobin 18, 58 na 75-45: punkt osadniczy kultury łużyckiej (?), halsztat-laten;
3. Strobin 19, 59 na 75-45:
4. ślad osadnictwa kultury nieokreślonej, epoka kamienia,
5. punkt osadniczy kultury polskiej, nowożytność;
6. Strobin 15, 52 na 75-45: ślad osadnictwa kultury łużyckiej, halsztat;
7. Strobin 20, 60 na 75-45:
8. ślad osadnictwa kultury nieokreślonej, pradzieje,
9. ślad osadnictwa kultury polskiej, nowożytność;
10. Strobin 7, 42 na 75-45:
11. ślad osadnictwa kultury nieokreślonej, chronologia nieokreślona,
12. cmentarzysko (?) kultury łużyckiej, epoka brązu-halsztat,
13. cmentarzysko kultury pomorsko-kloszowej, schyłkowy halsztat-laten,
14. ślad osadnictwa kultury polskiej, nowożytność;
15. Strobin 21, 61 na 75-45:
16. punkt osadniczy kultury przeworskiej, późny laten,
17. ślad osadnictwa kultury polskiej, nowożytność;
18. Strobin 9, 43 na 75-45:
19. ślad osadnictwa kultury nieokreślonej, pradzieje,
20. osada kultury łużyckiej, halsztat,
21. osada kultury przeworskiej, okres wpływów rzymskich,
22. ślad osadnictwa kultury polskiej, nowożytność;
23. Strobin 10, 44 na 75-45:
24. ślad osadnictwa kultury nieokreślonej, neolit,
25. osada kultury przeworskiej, okres wpływów rzymskich;
26. Strobin 22, 62 na 75-45: osada kultury polskiej, nowożytność;
27. Strobin 11, 45 na 75-45:
28. ślad osadnictwa kultury łużyckiej, halsztat,
29. ślad osadnictwa kultury polskiej, nowożytność;
30. Strobin 12, 46 na 75-45: osada kultury przeworskiej, późny laten-okres wpływów rzymskich;
31. Strobin 5, 40 na 75-45: cmentarzysko kultury pomorsko-kloszowej, schyłkowy halsztat-laten;
32. Strobin 19, 59 na 75-45:
33. ślad osadnictwa kultury nieokreślonej, epoka kamienia,
34. punkt osadniczy kultury polskiej, nowożytność;
35. Strobin 3 i 3a, 38 na 75-45:
36. ślad osadnictwa kultury nieokreślonej, mezolit,
37. ślad osadnictwa kultury ceramiki grzebykowo-dołkowej, neolit,
38. osada kultury przeworskiej, okres wpływów rzymskich;
39. Strobin 23, 63 na 75-45:
40. ślad osadnictwa kultury nieokreślonej, epoka kamienia,
41. ślad osadnictwa kultury nieokreślonej, późny laten,
42. ślad osadnictwa kultury polskiej, późne średniowiecze;
43. Strobin 13, 47 na 75-45: cmentarzysko kultury łużyckiej, IV okres epoki brązu;
44. Strobin 16, 53 na 75-45: punkt osadniczy kultury łużyckiej, halsztat;
45. Strobin 10, 14 na 76-45:
46. ślad osadnictwa kultury łużyckiej, IV okres epoki brązu,
47. osada kultury łużyckiej, halsztat C;
48. Strobin 9, 13 na 76-45: ślad osadnictwa kultury pucharów lejkowatych, neolit;
49. Strobin Lesisko 4, 58 na 76-45:

a) ślad osadnictwa kultury nieokreślonej, schyłkowy paleolit, mezolit,

b) punkt osadniczy kultury nieokreślonej, pradzieje,

c) osada kultury łużyckiej, halsztat,

d) punkt osadniczy kultury polskiej, nowożytność.

2. W strefie ochrony archeologicznej, o której mowa w ust.1 ustala się nakaz prowadzenia wszelkich działań inwestycyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

**Rozdział 6.**  
**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

**§ 19.**Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z czym plan nie zawiera ustaleń w tym zakresie.

**§ 20.** Na obszarze objętym planem do przestrzeni publicznych, do których zaliczono drogi oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD i 11KDD, ustala się:

1) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;

2) zakaz umieszczania reklam.

**Rozdział 7.**  
**Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

**§ 21.** W przypadku, gdy istniejąca zabudowa w graniach terenów przekracza ustalone parametry i wskaźniki, dopuszcza się zachowanie dotychczasowych gabarytów z zakazem ich powiększania.

**§ 22.**  Dla istniejących budynków położonych w graniach terenów w całości lub częściowo poza wyznaczonymi liniami zabudowy, dopuszcza się remont, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę, przy czym rozbudowa powinna być prowadzona zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy.

**§ 23.**Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 9MN, 10MN, 11MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN** ustala się zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu z uwzględnieniem odległości od lasów według przepisów odrębnych; poza obrębem linii zabudowy dopuszcza się sytuowanie obiektów wyłącznie z zakresu infrastruktury technicznej;

2) realizacja zabudowy - po spełnieniu warunków:

a) dla budynków mieszkalnych:

- wysokość: maksymalnie 9,0 m,

- liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 2,

- dach: wielospadowy, o  kątach nachylenia połaci dachowych w przedziale 20° - 45°,

- kierunek głównej kalenicy: prostopadły lub równoległy do bocznych granic działek,

b) dla budynków: usługowych, gospodarczych i garażowych, wiat i altan:

- wysokość: maksymalnie 5,0 m,

- liczba kondygnacji nadziemnych: 1,

- dach: płaski lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 10°– 40°;

3) dopuszcza się lokalizowanie budynków: usługowych, gospodarczych i garażowych, wiat i altan w odległości 1,5m od granicy lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, maksymalnie na 30 % jej długości;

4) dopuszcza się dachy jednospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 5° – 35° dla zabudowy sytuowanej w odległości 1,5m od granicy lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;

5) dopuszcza się łączenie funkcji: mieszkaniowej, usługowej, garażowej i gospodarczej w ramach jednego budynku; obowiązują wtedy parametry jak dla budynków mieszkalnych;

6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,30;

7) minimalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,1;

8) maksymalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,6;

9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;

10) obsługa komunikacyjna terenów:

a) 1MN – z projektowanej drogi, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD oraz z drogi zbiorczej oznaczonej symbolem 1KDZ,

b) 2MN, 9MN, 11MN – z istniejącej drogi oznacznej na rysunku planu symbolem 1KDZ,

c) 10MN – z istniejącej drogi oznaczanej na rysunku planu symbolem 1KDZ oraz z istniejącej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL,

d)  13MN i 14MN– z istniejącej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD,

e) 15MN - z istniejących dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 3KDD i 5KDD,

f) 16MN - z istniejącej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KDD,

g) 17MN – z istniejącej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL;

**§ 24.**Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3MN,** **4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN,**  **12MN i 18MN,** ustala się zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu z uwzględnieniem odległości od lasów według przepisów odrębnych; poza obrębem linii zabudowy dopuszcza się sytuowanie obiektów wyłącznie z zakresu infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę lub rozbudowę istniejących obiektów budowlanych zgodnie z parametrami określonych dla nowych budynków;

3) realizacja nowej zabudowy po spełnieniu warunków:

a) dla budynków mieszkalnych:

- wysokość: maksymalnie 9,0 m,

- liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 2,

- dach: wielospadowy, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 20°– 45°,

- kierunek głównej kalenicy: prostopadły lub równoległy do jednej z bocznych granic działki,

b) dla budynków: usługowych, gospodarczych i garażowych, wiat i altan:

- wysokość: maksymalnie 5,0 m,

- liczba kondygnacji nadziemnych: 1,

- dach: płaski lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 10° – 40°;

4) dopuszcza się lokalizowanie budynków: usługowych, gospodarczych i garażowych, wiat i altan w odległości 1,5m od granicy lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, maksymalnie na 30 % jej długości;

5) dopuszcza się dachy jednospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 5° – 35° dla zabudowy sytuowanej w odległości 1,5m od granicy lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;

6) dopuszcza się zachowanie dotychczasowej geometrii dachu w przypadku, gdy rozbudowa istniejącego budynku nie obejmuje zmiany jego wysokości;

7) dopuszcza się łączenie funkcji: mieszkaniowej, usługowej, garażowej i gospodarczej w ramach jednego budynku; obowiązują wtedy parametry jak dla budynków mieszkalnych;

8) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,40;

9) minimalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,1;

10) maksymalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,8;

11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;

12) obsługa komunikacyjna terenów:

a) 4MN – z istniejącej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ oraz z istniejącej drogi oznaczonej symbolem 6KDD,

b) 5MN – z istniejących dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 6KDD i 7KDD,

c) 6MN i 7MN – z istniejącej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KDD,

d) 3MN, 8MN, 12MN – z istniejącej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZu

e) 18MN – z istniejących dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ i 2KDW;.

**§ 25.**Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3ML, 4ML, 5ML, 10ML, 14ML, 15ML, 16ML i 17ML** ustala się zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu z uwzględnieniem odległości od lasów według przepisów odrębnych; poza obrębem linii zabudowy dopuszcza się sytuowanie obiektów wyłącznie z zakresu infrastruktury technicznej;

2) realizacja zabudowy rekreacji indywidualnej (letniskowej) po spełnieniu warunków:

a) wysokość: maksymalnie 7,0 m,

b) liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 2,

c) dach: jednospadowy, wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15°– 35°; w szczególnych przypadkach kąt nachylenia może być większy, do 600;

3) dopuszcza się realizację wolnostojących budynków gospodarczych, wiat i altan o maksymalnej łącznej powierzchni zabudowy 40 m2 po spełnieniu warunków:

a) wysokość: maksymalnie 4,0 m,

b)  liczba kondygnacji nadziemnych: 1,

c) dach: płaski lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 25°;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,2;

5) minimalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,01;

6) maksymalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,4;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;

8) obsługa komunikacyjna terenów:

a) 3ML – z istniejącej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD oraz z istniejącej drogi oznaczanej na rysunku planu symbolem 2KDD,

b) 4ML – z projektowanej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD,

c) 5ML – z projektowanej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD oraz z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 1KDx,

d) 10ML – z istniejącej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 8KDD,

e) 14ML – z istniejącej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 10KDD,

f) 15ML – z istniejącej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 10KDD.

g) 16 ML – z istniejącej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 8KDD za pośrednictwem dojazdu po terenie o symbolu 1UT,

h) 17ML – z istniejącej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 8KDD;

**§ 26.**Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ML, 8ML, 9ML** ustala się zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) lokalizacja zabudowy z uwzględnieniem  nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu odległości od lasów według przepisów odrębnych oraz z uwzględnieniem na terenie o symbolu 8ML ograniczeń wynikających z przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV z pasem technologicznym; poza obrębem linii zabudowy dopuszcza się sytuowanie obiektów wyłącznie z zakresu infrastruktury technicznej; lokalizacja nowych budynków o funkcjach rekreacji indywidualnej wyłącznie poza 100 metrową strefą od brzegu rzeki Warty;

2) z zastrzeżeniem § 6 pkt 2 lit.c dopuszcza się przebudowę, nadbudowę lub rozbudowę istniejących obiektów budowlanych zgodnie z parametrami określonymi dla nowych budynków;

3) realizacja nowych budynków rekreacyjnych po spełnieniu warunków:

a) wysokość: maksymalnie 7,0 m,

b) liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 2,

c) dach: płaski lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15°– 35°, w szczególnych przypadkach kąt nachylenia może być większy, do 600;

4) parametry dla każdych obiektów związanych z turystyką i rekreacją wodną w granicach 100 metrowej strefy od brzegu rzeki Warty:

a) wysokość: maksymalnie 5,0 m,

b) liczba kondygnacji nadziemnych: 1,

c) dach: płaski lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 10°– 35°,

5) parametry dla wolnostojących budynków gospodarczych, wiat i altan: o maksymalnej łącznej powierzchni zabudowy 40 m2 po spełnieniu warunków:

a) powierzchnia zabudowy maksymalnie 40 m2,

b) wysokość: maksymalnie 4,0 m,

c)  liczba kondygnacji nadziemnych: 1,

d) dach: płaski lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 25°;

6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,2;

7) minimalny intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,01;

8) maksymalny intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,4;

9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;

10) obsługa komunikacyjna terenów:

a) 1ML – z istniejącej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD,

b) 8ML – dojazdem z istniejącej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ z rozprowadzeniem drogami wewnętrznymi o szerokości minimum 6 m po terenie ,

c) 9ML– z istniejącej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 8KDD;

**§ 27.**Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2ML, 6ML, 7ML, 11ML, 12ML, 13ML,** ustala się zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu z uwzględnieniem odległości od lasów według przepisów odrębnych; poza obrębem linii zabudowy dopuszcza się sytuowanie obiektów wyłącznie z zakresu infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę lub rozbudowę istniejących obiektów budowlanych zgodnie z parametrami określonych dla nowych budynków;

3) realizacja nowych budynków rekreacyjnych po spełnieniu warunków:

a) wysokość: maksymalnie 7,0 m,

b) liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 2,

c) dach: płaski lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15°– 35°, w szczególnych przypadkach kąt nachylenia może być większy, do 600;

4) dopuszcza się realizację wolnostojących budynków gospodarczych, wiat i altan o maksymalnej łącznej powierzchni zabudowy 40 m2 po spełnieniu warunków:

a) wysokość: maksymalnie 4,0 m,

b)  liczba kondygnacji nadziemnych: 1,

c) dach: płaski lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 25°;

5) parametry dla dopuszczalnej na terenie oznaczonym symbolem 13ML zabudowy o funkcji agroturystycznej:

a) wysokość: maksymalnie 8,0 m,

b) liczba kondygnacji nadziemnych: 2,

c) dach: wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15-450;

6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,2;

7) minimalny intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,05;

8) maksymalny intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,4;

9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;

10) obsługa komunikacyjna terenów:

a)  2ML – z istniejących dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD i 2KDD,

b) 6ML i 7ML – z istniejącego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDx,

c) 11ML – z istniejących dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 9KDD i 11KDD,

d) 12ML – z istniejących dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 9KDD, 10KDD i 11KDD,

e) 13ML – z istniejących dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 10KDD i 11KDD,

**§ 28.**Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM, 13RM, 14RM, 15RM, 16RM, 17RM, 18RM, 19RM, 20RM, 21RM, 22RM, 23RM, 24RM, 25RM** i **26RM,** ustala się zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu z uwzględnieniem odległości od lasów według przepisów odrębnych oraz ograniczeń wynikających z przebiegu przez tereny o symbolach 17RM, 18RM, 25RM i 26RM nap0owietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV wraz z pasami technologicznymi; poza obrębem linii zabudowy dopuszcza się sytuowanie obiektów wyłącznie z zakresu infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę lub rozbudowę istniejących obiektów budowlanych zgodnie z parametrami określonych dla nowych budynków;

3) realizacja nowej zabudowy po spełnieniu warunków:

a) dla budynków mieszkalnych:

- wysokość: maksymalnie 9,0 m,

- liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 2,

- dach: dwuspadowy lub wielospadowy, z zaleceniem naczółków, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25°– 45°,

- kierunek głównej kalenicy: prostopadły lub równoległy do jednej z bocznych granic działki,

b) dla budynków usługowych, gospodarczych oraz garażowych:

- wysokość: maksymalnie 7,0 m,

- liczba kondygnacji nadziemnych: 1,

- dach: jednospadowy lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 5° – 35°,

c) dla budynków związanych z potrzebami prowadzonego gospodarstwa rolnego i ogrodniczego (typu: budynki inwentarskie, składowe, magazyny i garaże na maszyny rolnicze, itp.):

- wysokość: maksymalnie 9,0 m,

- dachy: jednospadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 10° – 40°,

d) dla urządzeń rolniczych – wysokość: maksymalnie 12,0 m;

e) dla wiat i altan:

- wysokość: do 5,0 m,

- dach jednospadowy lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 5° – 35°,

f) dla budynków związanych z funkcją agroturystyczną:

- wysokość: maksymalnie 8,0 m,

-  liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 2,

-  dach: płaski lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15°– 35°,

4) dopuszcza się łączenie funkcji: mieszkaniowej, usługowej, garażowej i gospodarczej w ramach jednego budynku; obowiązują wtedy parametry jak dla budynków mieszkalnych;

5) dopuszcza się lokalizowanie budynków: usługowych, gospodarczych, garażowych i budynków związanych z potrzebami prowadzonego gospodarstwa rolnego i ogrodniczego, w odległości 1,5m od granicy lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, maksymalnie na 40 % jej długości;

6) dopuszcza się dachy jednospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 5° – 35° dla zabudowy sytuowanej w odległości 1,5m od granicy lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;

7) dopuszcza się zachowanie dotychczasowej geometrii dachu w przypadku, gdy rozbudowa istniejącego budynku nie obejmuje zmiany jego wysokości;

8) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,40;

9) minimalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,1;

10) maksymalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,8;

11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;

12) obsługa komunikacyjna terenów:

a) 1RM – z istniejącej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD,

b) 2RM – z istniejących dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 3KDD i 5KDD,

c) 3RM i 4RM – z istniejącej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ oraz z istniejącej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDD,

d) 5RM – z istniejącego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDx,

e) 6RM, 7RM  – z istniejącej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ,

f) 8RM – z istniejących dróg oznaczonych symbolami 1KDZ i 1KDW,

g) 9RM –  z istniejących dróg oznaczonych symbolami 1KDZ i 6KDD,

h) 10RM – z istniejącej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ,

i) 11RM – z z istniejących dróg oznaczonych symbolami 1KDZ i 7KDD,

j) 12RM i 13RM - z istniejących dróg oznaczonych symbolami 6KDD i 7KDD,

k) 14RM - z istniejących dróg oznaczonych symbolami 1KDZ i 7KDD,

l) 15RM  – z istniejącej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KDD i i gminnej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 5KDW ,

ł) 16RM – z istniejącej gminnej drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDW wyprowadzonej z drogi oznaczonej symbolami 7KDD,

m) 17RM – z istniejącej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KDD,

n) 18RM – z istniejącej drogi oznaczanej na rysunku planu symbolem 1KDZ oraz z istniejącej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 8KDD,

o) 19RM – z istniejącej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 8KDD,

p) 20RM – z istniejącej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ oraz z istniejącej drogi oznaczanej na rysunku planu symbolem 8KDD,

r) 21RM, 22RM i 24RM – z istniejącej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ,

s) 23RM – z istniejącej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ i gminnej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 4KDW,

t) 25RM – z istniejących dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ, 1KDL i 2KDL,

u) 26RM –  z istniejących dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL i 2KDL.

**§ 29.**Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Uz**, ustala się zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu; poza obrębem linii zabudowy dopuszcza się sytuowanie obiektów wyłącznie z zakresu infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę lub rozbudowę istniejących obiektów budowlanych zgodnie z parametrami określonych dla nowych budynków;

3) realizacja nowej zabudowy po spełnieniu warunków:

a) dla budynków usługowych:

- wysokość: maksymalnie 10,0 m,

- liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 2,

- dach: płaski lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15°– 35°,

- kierunek głównej kalenicy: prostopadły lub równoległy do jednej z bocznych granic działki,

b) dla budynków: gospodarczych i garażowych:

- wysokość: maksymalnie 6,0 m,

- liczba kondygnacji nadziemnych: 1,

- dach: płaski lub jednospadowy usytuowany przy granicy działki;

4) dopuszcza się łączenie funkcji: usługowej, garażowej i gospodarczej w ramach jednego budynku; obowiązują wtedy parametry jak dla budynków usługowych;

5) dopuszcza się lokalizowanie budynków: gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, maksymalnie na 20 % jej długości;

6) dopuszcza się dachy jednospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 5° – 35° dla zabudowy sytuowanej bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;

7) dopuszcza się zachowanie dotychczasowej geometrii dachu w przypadku, gdy rozbudowa istniejącego budynku nie obejmuje zmiany jego wysokości;

8) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,4;

9) minimalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,1;

10) maksymalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,8;

11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%;

12) obsługa komunikacyjna terenu z istniejącej drogi oznaczanej na rysunku planu symbolem 1KDZ oraz z istniejącej gminnej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW.

**§ 30.**Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2Uk,** ustala się zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu; poza obrębem linii zabudowy dopuszcza się sytuowanie obiektów wyłącznie z zakresu infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę lub rozbudowę istniejącego budynku zgodnie z parametrami określonych dla nowych budynków;

3) realizacja nowej zabudowy po spełnieniu warunków:

a) dla budynku kościoła lub innych obiektów związanych z kościołem (wieża, dzwonnica):

- wysokość: maksymalnie 15,0 m,

- dach: wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci w przedziale 15° – 50°;

4) zakaz realizacji wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,3;

6) minimalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,05;

7) maksymalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,6;

8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;

9) obsługa komunikacyjna terenu z istniejącej drogi oznaczanej na rysunku planu symbolem 1KDZ.

**§ 31.**Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3Ui,** ustala się zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu; poza obrębem linii zabudowy dopuszcza się sytuowanie obiektów wyłącznie z zakresu infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę lub rozbudowę istniejącego budynku, zgodnie z parametrami określonych dla nowych budynków;

3) realizacja nowych budynków usługowych po spełnieniu warunków:

a) wysokość: maksymalnie 10,0 m, z dopuszczeniem urządzeń do ćwiczeń do wysokości 12,0 m,

b) liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 2,

c) dach: płaski, jednospadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15°– 35°,

d) kierunek głównej kalenicy: prostopadły lub równoległy do jednej z bocznych granic działki;

4) zakaz realizacji wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych;

5) dopuszcza się łączenie funkcji: usługowej, garażowej i gospodarczej w ramach jednego budynku; obowiązują wtedy parametry jak dla budynków usługowych;

6) dopuszcza się lokalizowanie budynków w odległości 1,5m od granicy lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, maksymalnie na 25 % jej długości;

7) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,2;

8) minimalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,05;

9) maksymalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,4;

10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;

11) obsługa komunikacyjna terenu z istniejącej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ.

**§ 32.**Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4U**, ustala się zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1)  lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu; poza obrębem linii zabudowy dopuszcza się sytuowanie obiektów wyłącznie z zakresu infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę lub rozbudowę istniejących budynków, zgodnie z parametrami określonych dla nowych budynków;

3) realizacja nowych budynków: po spełnieniu warunków:

a) dla budynków usługowych:

-  wysokość: maksymalnie 9,0 m,

-  liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 2,

-  dach: płaski, jednospadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15°– 35°,

-  kierunek głównej kalenicy: prostopadły lub równoległy do jednej z bocznych granic działki;

b) dla budynków: magazynowych, gospodarczych i garażowych:

- wysokość: maksymalnie 6 m,

- liczba kondygnacji nadziemnych: 1,

- dach: jednospadowy, usytuowany przy granicy działki;

4) dopuszcza się łączenie funkcji: usługowej, magazynowej, garażowej i gospodarczej w ramach jednego budynku; obowiązują wtedy parametry jak dla budynków usługowych;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,4;

6) minimalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,1;

7) maksymalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,8;

8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%;

9) obsługa komunikacyjna terenu z istniejącej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KDD.

**§ 33.**Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5U**, ustala się zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1)  lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu; poza obrębem linii zabudowy dopuszcza się sytuowanie obiektów wyłącznie z zakresu infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę lub rozbudowę istniejącego budynku, zgodnie z parametrami określonych dla nowych budynków;

3) realizacja nowych budynków po spełnieniu warunków:

a) wysokość: maksymalnie 9,0 m,

b) liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 2,

c) dach: płaski, jednospadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15°– 35°,

d) kierunek głównej kalenicy: prostopadły lub równoległy do jednej z bocznych granic działki;

4) dopuszcza się łączenie funkcji: usługowej, garażowej i gospodarczej w ramach jednego budynku; obowiązują wtedy parametry jak dla budynków usługowych;

5) zakaz realizacji wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych;

6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,4;

7) minimalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,1;

8) maksymalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,8;

9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%;

10) obsługa komunikacyjna terenu z istniejącej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ oraz z istniejącej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDD.

**§ 34.**Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1UT** i **2UT**, ustala się zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1)  lokalizacja zabudowy wyłącznie poza 100 metrową strefą od brzegu rzeki Warty, z uwzględnieniem z nieprzekraczalnej linii zabudowy według rysunku planu oraz odległości od lasów według przepisów odrębnych; w strefie 100 metrowej od rzeki Warty dopuszcza się sytuowanie urządzeń wyłącznie z zakresu infrastruktury technicznej;

2) zakaz zabudowy w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;

3) realizacja nowych budynków obsługi turystyki i rekreacji zbiorowej poza 100 metrową strefą od brzegu rzeki Warty, po spełnieniu warunków:

a) wysokość: maksymalnie 9,0 m,

b) liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 2,

c) dachy: wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15°– 45°;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,5;

5) minimalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,01;

6) maksymalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,8;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;

8) zakaz realizacji obiektów o powierzchni zabudowy w jednej bryle przekraczającej 300 m2;

9) obsługa komunikacyjna terenu z istniejącej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 8KDD.

**§ 35.**Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP,** ustala się warunki zagospodarowania i zasady zabudowy:

1) możliwość lokalizacji obiektów małej architektury oraz urządzeń infrastruktury technicznej;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;

3) obsługa komunikacyjna terenu z istniejącej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ.

**§ 36.**Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **ZL,** ustala się zasady zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z potrzebami gospodarki leśnej;

2) adaptacja istniejących przebiegów sieci infrastruktury technicznej z zachowaniem odległości od drzew wynikających z przepisów odrębnych;

3) zakaz realizacji ogrodzeń.

**§ 37.**Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **R/ZL,** ustala się zasady zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. zakaz realizacji ogrodzeń.

**§ 38.**Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **R,** ustala się zasady zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) zakaz realizacji ogrodzeń.

**§ 39.**Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **R/RZ,** ustala się warunki zagospodarowania i zasady zabudowy:

1) zakaz realizacji ogrodzeń.

**§ 40.**Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1WS, 2WS** i **5WS,** ustala się warunki zagospodarowania:

1) zakaz realizacji ogrodzeń.

**§ 41.**Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3WS** i **4WS,** ustala się warunki zagospodarowania:

1) obowiązek zachowania rowów i ich konserwacji jako odbiorników wód deszczowych i miejsc odpływu wód z terenów upraw rolnych i terenów przeznaczonych pod zabudowę;

2) dopuszcza się przebudowę rowów, w tym ich przykrycie;

3) dopuszcza się lokalizowanie przepustów w celu zapewnienia przejazdu do terenów przyległych.

**§ 42.**Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1E**, **2E**, **3E i 4E** ustala się:

1) adaptacja istniejących słupowych stacji transformatorowych 15/04kV;

2) wskaźniki i parametry zabudowy w przypadku przebudowy stacji na wnętrzowe i budowy nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV:

a) wysokość: maksymalnie 4,0 m,

b) dach: płaski,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 1,0,

d) minimalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,01,

e) maksymalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 1,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0%;

3) obsługa komunikacyjna terenów:

a) 1E – z istniejącej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ, poprzez teren oznaczony na rysunku planu symbolem 8ML,

b) 2E – z istniejącej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ,

c) 3E – z istniejącej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KDD,

d) 4E – z istniejącej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL.

**Rozdział 8.**  
**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych**

**§ 43.**Obszar objęty planem nie leży na terenach górniczych, a zatem plan nie zawiera ustaleń w tym zakresie.

**§ 44.**Na obszarze objętym planem nie występują zjawiska związane z osuwaniem się mas ziemnych, a zatem plan nie zawiera ustaleń w tym zakresie.

**§ 45.**1. Obszar objęty planem położony jest w części na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym obowiązuje zakaz nowej zabudowy. Zakaz ten jest podkreślony w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy poprowadzonymi na terenie oznaczonym w planie symbolem 8ML.

2. Na obszarze objętym planem w zakresie ochrony obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi:

1) wskazuje się granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat (10%) i raz na 100 lat (1%);

2) wskazuje się granice obszarów o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 500 lat (0,2%).

3. W obszarach, o których mowa w ust.1 obowiązują zakazy w zagospodarowaniu określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód oraz ochrony przed powodzią.

4. Plan nie dopuszcza na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w ust.1 pkt 1, lokalizowania nowej zabudowy, a wykonywanie niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji jest możliwe po wcześniejszym uzyskaniu odpowiednich decyzji zwalniających z zakazów obowiązujących na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz uzyskaniu wymaganych pozwoleń i uzyskaniu ewentualnych odstępstw od zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi.

**Rozdział 9.**  
**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

**§ 46.**1. Na obszarze objętym planem nie ustala się obowiązku przeprowadzania scaleń i podziału nieruchomości.

2.Dopuszcza się możliwość przeprowadzenia scalenia, a następnie podziału nieruchomości z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych oraz z zachowaniem parametrów nowo powstałych działek jak dla działek budowlanych w wyniku podziałów na warunkach:

1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami MN, ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 800 m2, przy zachowaniu minimalnej szerokości frontu działki 18,0 m;

2) na terenach zabudowy rekreacji indywidualnej (letniskowej) oznaczonych symbolami ML, ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m2, przy zachowaniu minimalnej szerokości frontu działki 16,0 m;

3) na terenach zabudowy usługowej oznaczonych symbolami U, ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 800 m2, przy zachowaniu minimalnej szerokości frontu działki 18,0 m;

4) na terenach zabudowy zagrodowej oznaczonych na rysunku planu symbolami RM, terenach rolnych z przewagą użytków zielonych oznaczonych na rysunku planu symbolami R/Rz, terenach lasów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZL, tereny rolnych oznaczonych na rysunku planu symbolami R, oraz terenach rolnych przeznaczonych do zalesienia oznaczonych na rysunku planu symbolami R/ZL, podziały nieruchomości na zasadach wynikających z przepisów odrębnych;

5) ustala się kąt położenia granic nowo wydzielonych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60° – 120°.

**Rozdział 10.**  
**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,  
w tym zakaz zabudowy**

**§ 47.**1. Na obszarze objętym planem, wyznacza się pasy technologiczne, które wskazano na rysunku planu wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych, dla których ustala się:

1) dla linii 15 kV - szerokość 15,0 m, po 7,5 m na każdą stronę od osi linii elektroenergetycznej;

2) dla linii 400 kV - szerokość 52,0 m, po 26,0 m na każdą stronę od osi linii elektroenergetycznej;

3) zakaz realizacji budynków mieszkalnych i innych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;

4) dopuszcza się lokalizację innych obiektów budowlanych, po spełnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;

2. Dla linii 400 kV obowiązuje zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz nasadzeń roślinności wysokiej pod linią i w odległości 7,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego (w świetle koron).

3. W przypadku likwidacji lub po skablowaniu napowietrznych linii elektroenergetycznych, szerokości pasów technologicznych i ustalone w nich ograniczenia nie obowiązują lub obowiązują w pasie technologicznym linii kablowej.

4. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz realizacji obiektów o wysokości 50,0 m i więcej.

**Rozdział 11.**  
**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji oraz infrastruktury technicznej**

**§ 48.**Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady modernizacji, przebudowy i budowy systemu komunikacji:

1) powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym regionu i gminy zapewnia droga powiatowa relacji Rychłocice-Konopnica-Strobin-Osjaków, klasy zbiorczej, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDZ;

2) w obrębie terenów zainwestowanych, plan ustala możliwość wprowadzenia mniejszych szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających niż określają to przepisy odrębne ze względu na istniejący stan zainwestowania lub linię zabudowy wyznaczoną przez istniejącą zabudowę.

**§ 49.**Dla dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD i 11KDD, ustala się:

1) dla drogi zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ – istniejąca droga powiatowa, szerokość w liniach rozgraniczających zróżnicowana na poszczególnych odcinkach, w tym odcinek o niepełnych parametrach 12-20 m, jezdnia szerokości 5,5-6,0 m, dwa pasy ruchu, chodnik przynajmniej jednostronnie, możliwość urządzenia ścieżki rowerowej;

2) dla dróg lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

a) 1KDL – istniejąca droga gminna, szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m, jezdnia szerokości 4,5-5,5 m, chodnik przynajmniej jednostronnie, możliwość ścieżki rowerowej,

b) 2KDL – istniejąca droga gminna, szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m, jezdnia szerokości 4,5-5,5 m, chodnik przynajmniej jednostronnie, możliwość ścieżki rowerowej;

3) dla dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD-11KDD, w tym:

a) 1KDD i 2KDD – istniejące drogi gminne, obsługujące wyłącznie zespół działek rekreacji indywidualnej, szerokość w liniach rozgraniczających: 1KDD – 10,0 m, 2KDD 8,0-10,0 m, jezdnia szerokości 4,5 m, pobocza nieutwardzone,

b) 3KDD – istniejąca droga przewidziana do poszerzenia do szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m (o 2,0 m, tj. po 1,0 m od osi drogi w obydwie strony), jezdnia szerokości 4,5-5,5 m, chodnik przynajmniej jednostronnie,

d) 4KDD – projektowana droga gminna, szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, jezdnia szerokości 4,5-5,5 m, chodnik przynajmniej jednostronnie,

e) 5KDD – istniejąca droga gminna przewidziana do poszerzenia, w odcinku równoległym o 4,0 m, w odcinku prostopadłym o 2,0 m do szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m, jezdnia szerokości 4,5-5,5 m, chodnik przynajmniej jednostronnie,

f) 6KDD – istniejąca droga gminna przewidziana do poszerzenia o 2,0 m, szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, jezdnia szerokości 4,5-5,5 m, chodnik przynajmniej jednostronnie,

g) 7KDD – istniejąca droga gminna, szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, jezdnia szerokości 4,5-5,5 m, chodnik przynajmniej jednostronnie,

h) 8KDD – istniejąca droga gminna przewidziana do poszerzenia do szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m (pas poszerzenia zróżnicowany na poszczególnych odcinkach od 2,0 – 4,0 m), jezdnia szerokości 4,5-5,5 m, chodnik przynajmniej jednostronnie,

i) 9KDD i 10KDD – istniejące drogi gminne obsługujące wyłącznie zespół działek rekreacyjnych, o niepełnych parametrach, szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m, jezdnia szerokości 4,5 m, pobocza nieutwardzone,

j) 11KDD – istniejąca droga gminna, szerokość w liniach rozgraniczających drogi 10,0 m, jezdnia szerokości 4,5 m-5,5 m, nieutwardzone pobocza;

**§ 50.** 1**.**Dla dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW i 5KDW, ustala się zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających 5,0-6,0 m.

2. Dla ciągu pieszo jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDx, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 m.

**§ 51.**1. Dla obszaru objętego planem ustala się prawo realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wszystkich mediów:

1) w liniach rozgraniczających dróg, pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w przepisach odrębnych;

2) w ramach pasów terenów przyległych do terenów komunikacji w granicach wyznaczonych liniami zabudowy i liniami rozgraniczającymi dróg, przy zachowaniu możliwości zabudowy działek oraz wymogów przepisów odrębnych.

2. W uzasadnionych przypadkach, gdy nie jest możliwe zrealizowanie sieci infrastruktury technicznej według zasad, o których mowa w ust. 1 (w tym przy podejmowaniu ich przebudowy, ze zmianą trasy), dopuszcza się budowę sieci we wszystkich terenach objętych niniejszym planem z zastrzeżeniem, że zostanie zachowana możliwość realizacji przeznaczenia każdego z tych terenów, z uwzględnieniem zasad i warunków oraz standardów zabudowy i zagospodarowania ustalonych w niniejszym planie, a także w przepisach odrębnych.

**§ 52.**Na obszarze objętym planem ustala się adaptację, rozbudowę, przebudowę, modernizację, zmianę trasy lub rozbiórkę istniejących sieci uzbrojenia, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz realizację nowych sieci uzbrojenia, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

**§ 53.**Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady budowy systemów infrastruktury technicznej i obsługi technicznej:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) zaopatrzenie w wodę dla celów komunalnych i ochrony przeciwpożarowej w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć wodociągową,

b) na terenach istniejącej i projektowanej zabudowy dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody,

c)  na terenach istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się zachowanie istniejących studni przydomowych i ich wykorzystanie w celach gospodarczych,

d) ustala się zewnętrzną ochronę przeciwpożarową obiektów budowlanych poprzez hydranty ppoż. montowane na sieci wodociągowej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;

2) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:

a) odprowadzenie ścieków bytowo – gospodarczych w oparciu o projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej oraz przydomowe oczyszczalnie ścieków,

b) do czasu wyposażenia terenów w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków, przy czym dopuszczenie przydomowych oczyszczalni uwarunkowane jest spełnieniem wymagań określonych w przepisach odrębnych,

c) rozbudowę i budowę sieci kanalizacyjnej stosownie do potrzeb lokalnych;

3) w zakresie odprowadzania wód deszczowych:

a) odprowadzanie wód deszczowych:

- z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, rekreacyjnych oraz usług publicznych powierzchniowo na teren własnej działki,

- do czasu wyposażenia terenów w sieć kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych z terenów dróg publicznych i parkingów siecią kanalizacji deszczowej do studni chłonnych lub innych urządzeń indywidualnych po uprzednim podczyszczeniu ścieków na własnym terenie, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) obowiązek podczyszczania ścieków deszczowych w granicach własnej działki dla wszystkich obiektów i terenów, z których spływ wód stanowić może zagrożenie dla środowiska, do parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi;

4) w zakresie gospodarki odpadami: obowiązek gromadzenia odpadów na terenie działek i ich wywóz, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) zaopatrzenie w energię cieplną: z indywidualnych urządzeń grzewczych spełniających dopuszczalne normy i standardy, z zaleceniem stosowania niskoemisyjnych nośników energii cieplnej oraz możliwością stosowania odnawialnych źródeł energii grzewczej o mocy do 100 kW;

6) w zakresie usług telekomunikacyjnych:

a) obsługa abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy,

b) dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych oraz sieci opartej na systemach radiowych;

7) zaopatrzenie w gaz z butli propan – butan oraz z naziemnych lub podziemnych zbiorników przydomowych;

8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną wszystkich terenów przeznaczonych do zabudowy – z istniejącej i projektowanej sieci niskiego i średniego napięcia z wykorzystaniem istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV,

b) lokalizacja nowej stacji transformatorowej wymaga zapewnienia dostępu do drogi publicznej oraz wydzielenia działki o minimalnych wymiarach 5,0 m x 6,0 m dla stacji wnętrzowej lub 3,0 m x 2,0 m w przypadku stacji słupowej,

c) w stosunku do istniejącej sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia ustala się jej zachowanie, w tym z dopuszczeniem modernizacji i rozbudowy w wypadku zwiększonych potrzeb (wzrostu obciążeń) oraz przebudowy w wypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenu lub układem komunikacyjnym,

d) dopuszcza się budowę elektroenergetycznej linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii elektroenergetycznej 400 kV. Dopuszcza się także odbudowę, rozbudowę, przebudowę istniejącej linii oraz linii, która może być wybudowana na jej miejscu.

9) zakresie melioracji ustala się:

a) realizacja wszelkich inwestycji na działkach, na których występują urządzenia melioracyjne zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) w przypadku stwierdzenia na działce urządzeń melioracji szczegółowych nie występujących w ewidencji urządzeń wodnych oraz gruntów zmeliorowanych, inwestor zobowiązany jest do zapewnienia prawidłowego ich funkcjonowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

**Rozdział 12.**  
**Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę**

**od wzrostu wartości nieruchomości**

**§ 54.**1. Wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu, służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, ustala się dla:

1. terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolach 1MN, 2MN, 10MN, 11MN, 12MN, 14MN, 15MN – w całości stawka 30 %;
2. terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu 4MN w części – działki Nr 174/1, 174/2, 174/3 – 30 %;
3. terenów zabudowy zagrodowej o symbolach: 3RM, 6RM, 19RM, 22RM, 23RM, 24RM – w całości stawka 10 %;
4. terenów zabudowy zagrodowej o symbolu 13RM w części – działki Nr 185, 196, 187/1, 188/11 – 5 %;
5. terenów zabudowy zagrodowej o symbolu 18RM w części – działki Nr 233/6, 108/6 – 5 %;
6. terenów zabudowy zagrodowej o symbolu 19RM – część działki Nr 107/6 – 5 %;
7. terenów indywidualnej zabudowy rekreacyjnej o symbolu 4ML – część działki Nr 136/24 – 30 %;
8. terenów indywidualnej zabudowy rekreacyjnej o symbolu 5ML – części działek Nr 136/4, 136/5, 136/6, 136/7, 136/8, 136/9 – 30 %;
9. terenów indywidualnej zabudowy rekreacyjnej o symbolu 8ML – część działki Nr 110/14 – 30 %;
10. terenów indywidualnej zabudowy rekreacyjnej o symbolu 10ML - część działki Nr 105/10 – 30 %;
11. terenów indywidualnej zabudowy rekreacyjnej o symbolu 16ML – 30 %;
12. terenów indywidualnej zabudowy rekreacyjnej o symbolu 17ML – część działki Nr 107/6 – 30 %.
13. terenów zabudowy usługowej w zakresie obsługi sportu, rekreacji i turystyki zbiorowej oznaczonych symbolami 1UT – 20 % i 2UT – 30 %,
14. terenów zabudowy usługowej oznaczonej symbolem 4U - 10 %,
15. terenów komunikacji – projektowanej drogi dojazdowej o symbolu 4KDD – 1 %.

2. Nie ustala się stawki procentowej dla:

1) terenów stanowiących własność komunalną Gminy Konopnica (drogi gminne: 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, gminne drogi wewnętrzne 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW 5KDW, tereny o symbolach: 1Uz, 3Ui i 1ZP);

2) terenów oznaczonych symbolami: R, R/RZ, ZL, R/ZL, WS, dla których plan nie zmienia przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania;

3) terenów zabudowy nie wymienionych w ust.1, dla których plan nie zmienia przeznaczenia i zasad zagospodarowania.

**Rozdział 14.**  
**Przepisy końcowe**

**§ 55.**Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Konopnica.

**§ 56.**W granicach objętych niniejszym planem traci moc obowiązującąmiejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Konopnica uchwalony uchwałą Nr XI/55/2003 Rady Gminy Konopnica z dnia 30 grudnia 2003 r. (publikacja: (Dz.U.W.Ł. Nr 31, poz. 332 z dnia 13 lutego 2004 r.).

**§ 57.**Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia.

**Uzasadnienie**

Wieś Strobin wraz z Kolonią Strobin w gminie Konopnica stanowią jedno sołectwo i liczą około 420 mieszkańców. Wieś jest skupiona przy powiatowej drodze publicznej Nr 4536E Konopnica-Osjaków w odległości około 0,5-0,6 km od rzeki Warty, która płynie na tym odcinku południkowo.

Od kilkudziesięciu lat fragmenty wsi położone nad rzeką przyciągały szukających sezonowego wypoczynku letniego. W południowej części wsi istniał tutaj zakładowy ośrodek wypoczynkowy z Pabianic, istniały też sezonowo funkcjonujące zespoły indywidualnych działek rekreacyjnych (letniskowych). Dlatego też, jakkolwiek mieszkańcy wsi utrzymują się głownie z rolnictwa, to jednak funkcja rekreacyjna była i nadal jest funkcją uzupełniającą. We wsi, po zlikwidowanej szkole podstawowej, funkcjonuje jedyny w gminie obiekt usługowy w zakresie ochrony zdrowia o funkcji ponadlokalnej. Jest nim Środowiskowy Dom Samopomocy prowadzony przez Stowarzyszenie na Rzecz Osób Niepełnosprawnych „Nadzieja” w Konopnicy.

Obszar objęty planem obejmuje powierzchnię około 322 ha i leży w południowej części gminy Konopnica, w części w granicach Parku Krajobrazowego Międzyrzecza Warty i Widawki i w części w granicach Osjakowskiego Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego.

Obejmuje całą zabudowę wsi Strobin wzdłuż drogi powiatowej Nr 4536E, w części o układzie wielodrożnicowym i typowej ulicówki wsi Kolonia Strobin wraz z gruntami rolnymi pomiędzy rzeką Wartą i drogą powiatową relacji Konopnica-Osjaków. Nad rzeką w granicach planu obecnie istnieją 3 zespoły istniejącej indywidualnej zabudowy rekreacyjnej (letniskowej) zrealizowane na podstawie obowiązującego dla gminy Konopnica miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XI/55/03 z dnia 30 grudnia 2003 r. , istnieją też w rozproszeniu pojedyncze działki z zabudową rekreacji indywidualnej. W obecnie obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Konopnica przyjętym przez Radę Gminy Konopnica uchwałą Nr XX/117/16 z dnia 20 grudnia 2016 r. niemal całość terenów rolnych położonych pomiędzy istniejącą zabudową wsi Strobin i rzeką została przeznaczona na cele zabudowy rekreacyjnej: indywidualnej lub obsługi turystyki i wypoczynku zbiorowego. Te ustalenia zostały w niniejszym projekcie planu miejscowego uwzględnione za wyjątkiem tych nieruchomości rolnych, których właściciele nie zgodzili się na poprowadzenie publicznych dróg dojazdowych umożliwiających zabudowę i zagospodarowanie terenów o funkcjach rekreacyjnych. Te tereny plan pozostawił w rolniczym użytkowaniu bez prawa do zabudowy za wyjątkiem dopuszczonych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Do sporządzania planu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Konopnica w części obejmującej grunty wsi Strobin i Kolonia Strobin Wójt Gminy przystąpił na podstawie uchwały Nr VIII/40/15 Rady Gminy Konopnica z dnia 13.07.2015 r.

Niniejszy projekt jest etapem przedłożenia projektu planu do uchwalenia po wyczerpaniu procedury planistycznej.

**Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust.2-4 ustawy:**

* wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Projekt planu uwzględnia zasady kształtowania ładu przestrzennego obszaru, który prezentuje szczególne uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe predysponowane do wykorzystania dla szeroko pojętych funkcji rekreacyjnych. Te funkcje są już obecne w przestrzeni wsi i skupiają się głównie nad rzeką Wartą w czterech zespołach indywidualnych działek rekreacyjnych (letniskowych). Kontynuowanie tych funkcji następuje na wniosek właścicieli gruntów chcących zagospodarować swoje tereny zarówno zabudową letniskową jak i również funkcją obsługi turystyki i wypoczynku zbiorowego w dwóch nowoprojektowanych ośrodkach. Na terenach zabudowy zagrodowej, dopuszczono możliwość prowadzenia gospodarstw agroturystycznych i realizacji nowej zabudowy związanej z potrzebami tej funkcji. Może to nastąpić przy uwzględnieniu zasad kształtowania przestrzeni określonych w niniejszym planie miejscowym, z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, odległości od lasów zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z uwzględnieniem ograniczeń dla zabudowy przeznaczonych na pobyt ludzi w terenach wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych (pasy technologiczne),
* walory architektoniczno-krajobrazowe. Ustalono je mając na uwadze walory krajobrazowe fragmentu strefy krawędziowej doliny Warty w Parku Krajobrazowym Międzyrzecza Warty i Widawki oraz otwarty krajobraz rolny w dolinie rzeki Wierznicy w Osjakowskim Zespole Przyrodniczo-Krajobrazowym.
* wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Analiza środowiska przyrodniczego, w szczególności zawarta w prognozie oddziaływania na środowisko wykazała jednoznacznie, że w granicach obszaru objętego planem grunty rolne o glebach wysokich klas bonitacyjnych prawnie chronionych III klasy bonitacyjnej występują tylko w niewielkiej enklawie na terenie zabudowy zagrodowej o symbolu 13RM. Zostały zachowane, bez możliwości zmiany, wszystkie istniejące grunty leśne. Plan uwzględnia zasady wynikające z planu ochrony Parku Krajobrazowego Międzyrzecza Warty i Widawki, w tym przede wszystkim zakaz realizacji nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od rzeki Warty (jest to rozporządzenie nr 9/2006 Wojewody Łódzkiego z dnia 11 stycznia 2006 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Międzyrzecza warty i Widawki). W granicach tego pasa istnieje jednak zabudowa rekreacji indywidualnej (letniskowej) na terenach oznaczonym symbolami 1ML, 8ML i 9ML zgodna z aktualnie obowiązującym planem miejscowym dla gminy Konopnica z 2003 r., gdzie obecne przepisy odrębne dopuszczają tylko obiekty budowlane związane z turystyką wodną, gospodarką wodną lub rybacką oraz istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową z wyłączeniem strefy zagrożenia powodziowego. W granicach tej strefy zakazu leżą także tereny turystyki i rekreacji zbiorowej oznaczone symbolami 1UT i 2UT. Plan miejscowy zachowuje także wszystkie istniejące zbiorniki wodne, rzekę Wierznicę stanowiącą równocześnie użytek ekologiczny i otwarte rowy odwodnieniowe. Poza rzeką Wierznicą w granicach obszaru objętego planem nie ma rowów melioracyjnych ujętych w ewidencji urządzeń melioracyjnych.
* wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. W planie uwzględnione zostały uwarunkowania wynikające z położenia części obszaru w strefie ochrony archeologicznej, wniesiono wszystkie stanowiska archeologiczne i dla tego obszaru zostały zawarte ustalenia nakładające obowiązek zapewnienia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi. Odrębnie oznaczono stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków. W zakresie zabytków obejmujących budynki, w granicach planu występuje tylko jeden dom mieszkalny, dla którego plan ustala zasady ochrony jego wartości.
* wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. Są one zapewnione m.in. obowiązkiem zapewnienia miejsc parkingowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową w ilościach na poziomie minimum określonych w przepisach odrębnych. Ponadto, w obszarze planu znajduje się obiekt o znaczeniu ponadlokalnym obejmujący Środowiskowy Dom Samopomocy prowadzony przez Stowarzyszenie na Rzecz Osób Niepełnosprawnych „Nadzieja” w Konopnicy. W obiekcie o 60 miejscach przebywają w porze dziennej osoby niepełnosprawne dowożone i odwożone codziennie do miejsc stałego pobytu.
* walory ekonomiczne przestrzeni. Obecnie tyko zabudowane tereny są wyposażone w niezbędne urządzenia w zakresie infrastruktury technicznej: Są nimi: gminna sieć wodociągowa i szczelne zbiorniki bezodpływowe na ścieki, rzadko przydomowe oczyszczalnie ścieków. Elementy uzbrajania terenu następują sukcesywnie w zależności od potrzeb inwestorskich z reguły środkami własnymi tych inwestorów, jednak przy wsparciu i koordynacji gminy z własnych środków budżetowych. Zaprojektowany układ komunikacyjny w zakresie dróg publicznych wymaga wykupu ok. 0,9 ha gruntów prywatnych (droga o symbolu 4KDD i poszerzenie dróg istniejących o symbolach 3KDD, 5KDD, 6KDD i 8KDD).
* prawo własności. Obszar objęty planem, za wyjątkiem istniejących dróg publicznych: powiatowej Nr 4536E zbiorczej, gminnych lokalnych oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDL, gminnych dojazdowych oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, jest własnością prywatną i realizacja zamierzonego zagospodarowania terenów oraz ich zabudowa zgodnie z planem ma być realizowana przez przyszłych inwestorów na ich własnych terenach lub po sprzedaży. Istniejący ciąg pieszo-jezdny o symbolu 1KDx stanowi współwłasność wszystkich korzystających właścicieli i użytkowników działek, które obsługuje. Dołożono starań, aby zapewnić wszystkim terenom i działkom dostęp do dróg publicznych. Pierwotnie rozpatrywane wszystkie tereny przeznaczone pod zabudowę rekreacyjną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie ostały się w ostatecznym kształcie projektu planu, bowiem właściciele gruntów nie wyrazili zgody na poprowadzenie przez ich nieruchomości nowych dróg publicznych. Te tereny w planie zostały nadal terenami upraw rolnych. Wyjaśnienia wymaga dostęp do drogi publicznej terenów o symbolu 16ML (w I etapie prac planistycznych była to część terenu oznaczonego symbolem 8ML). Po konsultacji z właścicielem, oznaczono te tereny odrębnym symbolem wyłącznie z powodów stanu własności. Ten sam właściciel dysponuje bowiem działkami i terenem oznaczonym symbolami 16ML, 1UT i 18RM. Aby zapewnić dostęp terenów o symbolach 1UT i 16ML do drogi publicznej o symbolu 8KDD – właściciel zamierza zrealizować prywatny dojazd po terenie oznaczonym symbolem 1UT umożliwiający obsługę komunikacyjną wydzielonych terenów Plan miejscowy umożliwia realizacje tych zamierzeń wychodząc z założenia, że nie każda z działek geodezyjnych musi mieć dostęp do drogi publicznej. W zależności od stanu faktycznego i prawnego działką budowlaną może być jedna działka gruntu lub kilka działek. Takie zdefiniowanie działki budowlanej pozwala w procesie planistycznym uwzględnić okoliczność, że kilka działek jest własnością jednego podmiotu lub współwłasnością i jako pewna całość posiadają one dostęp do drogi publicznej. Dostęp terenów do drogi publicznej musi uwzględniać strukturę własności na danym terenie, wielkość działek geodezyjnych i charakter zabudowy określonej w planie miejscowym, natomiast z punktu widzenia racjonalnego planowania komunikacji terenów budowlanych z drogami publicznymi wynika, że nie zawsze każda wydzielona geodezyjnie działka musi mieć ten dostęp z drogą zapewniony. Ten pogląd podzielił Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 23.04.2014 r. sygn.akt II OSK 659/14. Tereny oznaczone symbolem 8ML od dziesięcioleci są obsługiwane dojazdem z drogi powiatowej 1KDZ za pośrednictwem dróg wewnętrznych zapewniających służebność przejazdu i przechodu użytkownikom części zabudowanych i przewidzianych do zabudowy.
* potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. W przypadku zaistnienia konieczności wykorzystania obszaru na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – inwestycje tego celu są możliwe do realizacji w oparciu o ustalenia zawarte w § 16 pkt 1,
* potrzeby interesu publicznego. Są uwzględnione w planie poprzez ustalenie stosownych terenów na poszerzenia istniejących i budowę nowych gminnych dróg publicznych.
* potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych. Obecne potrzeby są w tym zakresie zaspokojone, natomiast przyszłe potrzeby będą zaspokajane sukcesywnie w zależności od inicjatyw inwestorskich. Przez obszar planu przebiegają linia najwyższego napięcia 400 kV, jednak ten przebieg nie ogranicza zarówno istniejącej jak i przyszłej zabudowy. Wieś Strobin jest wyposażona w sieć wodociągową, nie ma jednak gminnej sieci kanalizacji sanitarnej. Ośrodek dla niepełnosprawnych w budynku po byłej szkole podstawowej jak i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zagrodowa i rekreacji indywidualnej korzystają prawie wyłącznie ze zbiorników bezodpływowych na ścieki. Odbiornikiem ścieków jest gminna oczyszczalnia ścieków zlokalizowana na gruntach wsi Konopnica w odległości około 2-2,5 km od przedmiotowego obszaru. W planie dopuszczono możliwość realizacji przydomowych/przyobiektowych oczyszczalni ścieków, o ile są spełnione wymagania przepisów odrębnych w tym zakresie.
* zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Obowiązek ten jest realizowany na bieżąco w poszczególnych etapach prac nad projektem planu m.in. poprzez zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń na stronie internetowej gminy oraz na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Gminy i u sołtysa,,
* zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. Obowiązek ten jest realizowany na bieżąco. W toku sporządzania projektu planu została też zorganizowana dodatkowo konsultacja z właścicielami gruntów (zebranie wiejskie w dniu 8 lutego 2017 r.), przez które zaprojektowano nowe drogi publiczne zapewniające lepszą dostępność terenów rekreacyjnych. Niniejsza wersja projektu planu uwzględnia brak zgody na poprowadzenie nowych dróg, co oznacza zachowanie dotychczasowego rolniczego użytkowania terenu bez możliwości zabudowy.
* potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności. Wieś Strobin jest wyposażona w gminną sieć wodociągową z ujęcia wód podziemnych w Konopnicy. Ujęcie to z ewentualną możliwością rozbudowy pozwala zapewnić obszarowi dostawę wody dla założonych w planie funkcji.
* obszar objęty planem nie wpłynie znacząco na wzrost transportochłonności układu przestrzennego. Już obecnie w sezonie letnim obserwowany jest zwiększony ruch samochodowy przybyszów z zewnątrz, jednak dopiero w przypadku zainwestowania w ośrodki obsługi turystyki i wypoczynku zbiorowego relatywnie może wzrosnąć obciążenie dróg ruchem samochodowym. Będzie to także obszar nowych miejsc pracy dla miejscowej ludności, jednak skala tego wzrostu nie jest spodziewana jako znacząca. Teren obecnie jest obsługiwana samochodową komunikacją zbiorową PKS i nie są w tym zakresie przewidywane jakiekolwiek zmiany.
* proponowane w planie rozwiązania nie utrudnią ewentualnego urządzenia ścieżek rowerowych i chodników wzdłuż dróg publicznych w granicach obszaru objętego planem.
* nowa zabudowa o funkcjach określonych w niniejszym planie miejscowym obejmuje w większości obszar obejmujący ukształtowaną zwartą strukturą przestrzenną wsi Strobin i Kolonia Strobin jak też tereny poza tymi strukturami, stanowi jednak kontynuację zastanej i kształtowanej przez wiele lat struktury w kierunku zachodnim, ku rzece. Jest zasadnym, aby zabudowa o funkcjach rekreacyjnych rozwijała się w sąsiedztwie rzeki i związanych z nią urządzonych i stopniowo zagospodarowywanych miejsc wypoczynku świątecznego i letniego. Jest to zgodne z polityką przestrzenną gminy Konopnica określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Konopnica jak i nie stoi w sprzeczności z ustaleniami planu ochrony Parku Krajobrazowego Międzyrzecza Warty i Widawki. Obszar objęty planem nie prezentuje sobą wysokich wartości przyrodniczych, nie występują tu cenne stanowiska chronionych gatunków i zbiorowisk fauny i flory, jednak ma predyspozycje do rozwoju funkcji wypoczynkowych. Ich rozwój niniejszy plan umożliwia.

**2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art.32 ust.1 wraz z datą uchwały Rady Gminy, o której mowa w art. 32 ust.2 ustawy.**

Gmina Konopnica ma aktualne studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte uchwałą Nr XX/117/16 Rady Gminy Konopnica z dnia 20 grudnia 2016 r. W tym studium obszar objęty planem jest przeznaczony pod zabudowę osadnictwa wiejskiego, indywidualną zabudowę rekreacyjną (letniskową) i dwa ośrodki obsługi turystyki i wypoczynku zbiorowego, a więc plan miejscowy nie będzie stanowił naruszenia ustaleń studium. Te tereny, które są użytkowane rolniczo i ich właściciele nie zgodzili się na zaprojektowanie nowej drogi publicznej, która w zamierzeniu miała udrożnić tereny pomiędzy drogą powiatową i rzeką Wartą, zostały przeznaczone pod uprawy rolne tj. pozostawione w dotychczasowym użytkowaniu. Zawsze bowiem można zmienić ustalenia tego planu, co umożliwia obecnie obowiązujące studium gminy, o ile zmieni się stosunek właścicieli gruntów rolnych do kwestii nowej drogi publicznej.

Rada Gminy Konopnica w niniejszej kadencji podjęła uchwałę Nr XIII/71/16 z dnia 22 marca 2016 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz aktualności planów miejscowych. W tej ocenie, która odnosiła się do studium uchwalonego w 2009 r. uwzględniono kwestię sporządzania nowego planu miejscowego dla wsi Strobin i Kolonii Strobin, bowiem ten plan był już wówczas rozpoczęty.

**3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Realizacja planu nie wpłynie w istotny sposób na wydatki gminy na cele publiczne, jednak wymagać będzie wykupu gruntów prywatnych pod nową drogę publiczną (droga dojazdowa o symbolu 4KDD) a także pod poszerzenia dróg gminnych oznaczonych symbolami 3KDD, 5KDD, 6KDD, 8KDD. Pozostałe wydatki i szacowane korzyści dla budżetu gminy są zawarte w prognozie finansowej planu.