

UCHWAŁA NR LXXIV/541/2024 RADY MIEJSKIEJ W DROBINIE

z dnia 29 lutego 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Niemczewo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), w związku z uchwałą nr XXVII/262/2021 Rady Miejskiej w Drobinie z dnia 8 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Niemczewo, **Rada Miejska w Drobinie**, stwierdzając, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drobin, przyjętego uchwałą nr XXXVIII/309/2021 Rady Miejskiej w Drobinie z dnia 8 listopada 2021 r., **uchwała, co następuje:**

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Niemczewo, zwany dalej planem.

§ 2. Granicę obszaru objętego planem, zwanego dalej obszarem, oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Integralnymi częściami uchwały, oprócz załącznika nr 1, o którym mowa w § 2, są:

- 1) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Drobinie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Drobinie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 3) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisane w formie elektronicznej, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 4. Przedmiotem planu są ustalenia zgodne z zakresem określonym przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 15°;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustaloną niniejszym planem;
- 3) **modernizacji** – należy przez to rozumieć działania związane ze zwiększeniem wartości użytkowej lub technicznej istniejącego obiektu lub urządzenia;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających, przy czym nie dotyczy to:
 - a) okapów i gzymsów, które mogą przekraczać tę linię o nie więcej niż 0,8 m,
 - b) części budynku, takich jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy, które mogą przekraczać tę linię o nie więcej niż 1,5 m;
- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego ;
- 6) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć ustalone planem dla terenu kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektów;

- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć funkcję inną niż określone przeznaczenie, na jaką teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi może być zagospodarowany i użytkowany na warunkach określonych w planie;
- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem, w którym kolejne liczby oznaczają kolejny numer terenu wyróżniający teren wśród terenów o tym samym przeznaczeniu w granicach jednostki planistycznej, a litery po liczbach oznaczają przeznaczenie terenu;
- 9) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) **usługach** – należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne, wolnostojące lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności oraz wytwórcza nie związana z produkcją dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²;
- 11) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami (drogi oraz przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne);
- 12) **wysokości elewacji** – należy przez to rozumieć wysokość górnej krawędzi elewacji, jej gzymsu wieńczącego, atyki lub dolnych krawędzi głównych połączeń dachowych mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia graficzne i literowe przeznaczenia terenów;
- 5) granice stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 6) strefa technologiczna napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV;
- 7) strefy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV;
- 8) granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię słoneczną, o mocy przekraczającej 500 kW oraz granice ich stref ochronnych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, nie wymienione w ust. 1, a oznaczone na rysunku planu, mają charakter informacyjny.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§ 7. 1. W zakresie **przeznaczenia terenów** wyznacza się:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczony symbolem **MNU**;
- 2) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **U**;
- 3) tereny rolnicze, oznaczone symbolem **R**;
- 4) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem **RM**;
- 5) teren rolniczy do zalesienia, oznaczony symbolem **RZL**;
- 6) teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług oznaczony symbolem **PU**;
- 7) teren lasu, oznaczony symbolem **ZL**;
- 8) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolem **Z**;
- 9) tereny użytków zielonych, łąk i pastwisk, oznaczone symbolem **RZ**;
- 10) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem **WS**;
- 11) tereny dróg publicznych: tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolem **KDD**;
- 12) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczone symbolem **I-E**.

2. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: linie rozgraniczające terenów dróg publicznych: tereny dróg dojazdowych 1KDD - 3KDD.

3. Ustala się granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: linie rozgraniczające terenów infrastruktury technicznej – elektroenergetyki 1I-E – 5I-E.

4. Dopuszcza się realizację celów publicznych na terenach innych, niż wymienione w ust. 2 i 3, o funkcji zgodnej z przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym tych terenów.

§ 8.1. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznacza się na rysunku planu.

2. Dla terenów, o których mowa w § 7 ust. 1, ustala się przeznaczenie, a w uzasadnionych przypadkach, określa się przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia.

3. Przez realizację zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnego z ustalonym przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym należy rozumieć budowę obiektów o funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym wraz z uzbrojeniem terenu oraz towarzyszących im obiektów takich jak: urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, parkingi, zieleń, obiekty gospodarcze.

4. Zakazuje się realizacji na terenach innego zainwestowania, niż zgodne z ustalonym dla nich przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym.

§ 9. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zasady kształtowania ładu przestrzennego wprowadza się poprzez nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
- 2) ochroną obejmuje się stanowiska archeologiczne, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11;
- 3) ukształtowania wymagają:
 - a) zagospodarowanie terenów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi określonymi dla poszczególnych terenów,
 - b) struktura komunikacyjna, zgodnie z ustaleniami dotyczącymi zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, zawartymi w ustaleniach ogólnych dla całego obszaru oraz szczegółowych dla terenów dróg publicznych;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – zgodna z minimalną powierzchnią działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości określoną w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów; wymogu nie stosuje się do działek budowlanych wydzielanych pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej, działek wydzielanych w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji stanów prawnych oraz działek powstających w wyniku wydzielenia z działek istniejących działek pod wyznaczone w planie drogi publiczne.

§ 10. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) ograniczenia w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) zakaz realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej; zakaz nie dotyczy:
 - a) urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) zabudowy systemami fotowoltaicznymi w wyznaczonych na rysunku planu granicach terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię słoneczną, o mocy przekraczającej 500 kW oraz granicach ich stref ochronnych,
 - c) gospodarowania wodą w rolnictwie;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów oraz prowadzenia działalności, będących źródłem emisji substancji lub energii powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, poza terenem działki budowlanej, na której są lokalizowane; zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej, w tym dróg publicznych;
- 6) zakaz prowadzenia eksploatacji kopalni;

- 7) w zakresie **ochrony przed hałasem** wskazuje się, do którego rodzaju terenu w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą tereny podlegające ochronie akustycznej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 8) **ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami**, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami § 17 pkt 5;
- 9) **ochronę wód powierzchniowych i podziemnych**, w tym zasobów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska, w obrębie którego położony jest obszar objęty planem, poprzez:
 - a) odprowadzanie ścieków zgodnie z ustaleniami § 17 pkt 3,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami § 17 pkt 4,
 - c) w granicach gruntów zmeliorowanych, podlegających zmianie użytkowania na cele nierolnicze, ustala się obowiązek dokonania przed realizacją prac ziemnych, zalesień lub podziału terenu na działki budowlane, odpowiednich zabezpieczeń lub przebudowy systemu, umożliwiających prawidłowe funkcjonowanie systemu na terenach sąsiednich, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodami;
- 10) **ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym**, poprzez:
 - a) zakaz lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej niezaliczonej do infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług IMNU,
 - b) obowiązek uwzględnienia ustaleń § 14 pkt 1 i 3 w zagospodarowaniu fragmentów terenów położonych w strefach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV,
 - c) obowiązek uwzględnienia ustaleń § 14 pkt 2 i 3 w zagospodarowaniu fragmentów terenów położonych w strefie technologicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV.

§ 11. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) obejmuje się ochroną ustaleniami planu stanowiska archeologiczne – oznaczone na rysunku planu, w granicach wyznaczonych stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 2) dla ochrony stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 1 ustala się strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w których obowiązują wymogi przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków oraz budownictwa w zakresie prowadzenia wszelkich działań związanych z robotami ziemnymi oraz zmianą charakteru dotychczasowej działalności;
- 3) nie wprowadza się wymogów w zakresie ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na ich niewystępowanie w obszarze.

§ 12. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) stwierdza się, iż w obszarze nie występują obszary przestrzeni publicznej;
- 2) przestrzeniami publicznymi w obszarze są tereny dróg publicznych: tereny dróg dojazdowych **1KDD – 3KDD**;
- 3) dla przestrzeni publicznych obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz ustalenia pkt 4;
- 4) ustala się obowiązek projektowania zagospodarowania terenu z zastosowaniem uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

§ 13. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy dla poszczególnych terenów, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
- 2) wysokość zabudowy:
 - a) budynków: zgodnie z ustaleniami wysokości budynków zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - b) wiat, altan, obiektów kontenerowych: nieprzekraczająca 8,0 m,
 - c) masztów napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV: nieprzekraczająca 30,0 m,
 - d) pozostałych obiektów budowlanych: nieprzekraczająca 20,0 m, o ile z pozostałych ustaleń planu nie wynika inaczej; ograniczenie nie dotyczy masztów telekomunikacyjnych – obowiązują warunki

realizacji zgodnie w wymogami przepisów odrębnych z zakresu lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Budynki nakazuje się lokalizować:

1) z uwzględnieniem:

- a) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- b) wyznaczonej strefy technologicznej napowietrznej linii elektroenergetycznych 110 kV,
- c) wyznaczonych stref technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV;

2) zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu budownictwa i ochrony środowiska.

3. Wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy nie mają zastosowania dla lokalizacji obiektów budowlanych niebędących budynkami tj. budowle oraz obiekty małej architektury w tym obiekty kultu religijnego.

4. Dopuszcza się zachowanie istniejących budynków zlokalizowanych poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z możliwością dokonywania ich przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy; rozbudowa nie może przekraczać linii wyznaczonej przez lico elewacji frontowej istniejącego budynku oraz musi respektować wymogi ust. 2.

5. Dopuszcza się przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków w tym budynków o parametrach niezgodnych z ustalonymi w planie wskaźnikami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

6. Dopuszcza się rozbudowę oraz nadbudowę istniejących budynków lub ich części z możliwością zachowania ich istniejących parametrów, w tym parametrów niezgodnych z ustalonymi w planie wskaźnikami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów; rozbudowa i nadbudowa musi być realizowana z zachowaniem wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, z którymi parametry istniejących budynków są zgodne.

7. Ustalone w planie parametry dachów w zakresie układu połączeń dotyczą dachów nad główną bryłą budynku. Nie mają zastosowania dla detalu architektonicznego oraz zadaszeń nad częściami budynku nie stanowiącymi jego głównej bryły.

8. Wymogi w zakresie minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy stosuje się w przypadku lokalizacji budynków.

§ 14. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa oraz w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ustala się:

1) w strefie technologicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, o zasięgu 15,0 m od osi linii, zakazuje się:

- a) lokalizacji budynków,
- b) sadzenia drzew o wysokości przekraczającej 5,0 m, z uwzględnieniem rocznego przyrostu,
- c) tworzenia hałd i nasypów;

2) w strefach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, o zasięgu 7,5 m od osi linii, zakazuje się:

- a) lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
- b) sadzenia drzew o wysokości przekraczającej 3,0 m, z uwzględnieniem rocznego przyrostu,
- c) tworzenia hałd i nasypów;

3) ograniczenia pkt 1 i 2 związane są ściśle z przebiegiem czynnych napowietrznych linii elektroenergetycznych;

4) w obszarze nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

§ 15. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości, zgodnie z ustaleniami w zakresie scaleń i podziałów nieruchomości określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych.

§ 16. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez tereny dróg publicznych częściowo zlokalizowanych w obszarze: tereny dróg dojazdowych 1KDD – 3KDD;
- 2) dla obsługi obszaru objętego planem i wchodzących w jego skład terenów wyznacza się tereny dróg publicznych: tereny dróg dojazdowych 1KDD – 3KDD;
- 3) rozbudowę układu drogowego, parametry dróg publicznych, warunki ich dostępności komunikacyjnej oraz warunki obsługi komunikacyjnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz wymogami przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 4) budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora przedsięwzięcia zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

2. Ustala się obowiązek zapewnienia w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, odpowiedniej ilości miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, w ilości dostosowanej do programu funkcjonalno-użytkowego obiektu, nie mniejszej niż:

- 1) dla klientów usług: 1 na każde rozpoczęte 50,0 m² ogólnodostępnej powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 na obiekt lub lokal;
- 2) dla pracowników: 1 na 3 zatrudnionych na zmianie;
- 3) dla mieszkańców: 1 na 1 lokal mieszkalny.

3. Obowiązuje urządzenie miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:

- 1) 1 – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 6 – 15;
- 2) 2 – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16 – 40;
- 3) 3 – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 41 – 100;
- 4) 1 – na każde 25 miejsc, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100.

4. Miejsca do parkowania realizować w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub garaży.

5. Przy wyliczaniu ilości miejsc postojowych obowiązuje zaokrąglenie zgodnie z regułami matematycznymi.

§ 17. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie uzbrojenia terenu:
 - a) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich przebudowę, rozbudowę lub wymianę,
 - b) ustala się lokalizację podstawowych urządzeń infrastruktury technicznej:
 - w liniach rozgraniczających dróg publicznych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych,
 - w pasach terenów pomiędzy wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi a liniami zabudowy,
 - poza terenami, o których mowa w tiret pierwsze i drugie, pod warunkiem zachowania możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem, określonymi w planie zasadami zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wymogami przepisów odrębnych, przy czym lokalizacja wymagająca wyłączenia gruntu z użytkowania rolniczego dopuszczalna jest wyłącznie poza zasięgiem użytków rolnych klasy III, oznaczonych na rysunku planu, a na terenie lasu 1ZL dopuszczalna jest lokalizacja wyłącznie niewymagająca wyłączenia gruntu z użytkowania leśnego, wymogu nie stosuje się dla lokalizacji napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV w wyznaczonej strefie technologicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV,
 - c) wymogów lit. b nie stosuje się do przyłączy oraz sieci wewnętrznych;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) możliwość rozbudowy sieci wodociągowej,
 - b) powiązanie sieci wodociągowej obszaru z układem zewnętrznym poprzez przewody zlokalizowane w terenach dróg dojazdowych 1KDD - 3KDD,
 - c) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej; dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa oraz zagospodarowania wodami,

- d) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb technologicznych prowadzonej działalności z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody,
 - e) zaopatrzenie w wodę dla nawadniania upraw z indywidualnych ujęć wody,
 - f) parametry sieci muszą zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych; na sieci zlokalizować hydranty przeciwpożarowe,
 - g) minimalna średnica przewodów sieci wodociągowej: 63,0 mm;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
- a) możliwość budowy sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) minimalna średnica przewodów sieci kanalizacji sanitarnej:
 - grawitacyjnej: 150,0 mm,
 - ciśnieniowej: 60,0 mm,
 - c) odprowadzanie ścieków z terenów rolniczych R – do sieci kanalizacji sanitarnej, do szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, do indywidualnych oczyszczalni ścieków; wymogi przepisów odrębnych z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie stosuje się odpowiednio,
 - d) odprowadzanie ścieków z terenów innych niż tereny rolnicze:
 - do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem tiret drugie i trzecie,
 - do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe w przypadku braku dostępu do sieci kanalizacyjnej, wymogi przepisów odrębnych z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie stosuje się odpowiednio,
 - dopuszcza się odprowadzanie ścieków przemysłowych według rozwiązań indywidualnych, w tym budowę indywidualnych oczyszczalni ścieków i odprowadzanie oczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodami,
 - e) oczyszczanie ścieków z sieci kanalizacji sanitarnej i z punktów zlewnych w oczyszczalni ścieków; po oczyszczeniu odprowadzanie ścieków do wód powierzchniowych lub do ziemi, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodami,
 - f) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) możliwość budowy sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) minimalna średnica przewodów kanalizacji deszczowej: 150,0 mm,
 - c) obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w pierwszej kolejności w miejscu ich powstania – odprowadzenie do ziemi, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodami, z zastrzeżeniem lit. d-f:
 - na nieutwardzony teren działki budowlanej,
 - do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących,
 - d) dopuszcza się odprowadzenie nadmiaru wód opadowych i roztopowych poza działkę budowlaną do sieci kanalizacji deszczowej lub do wód powierzchniowych lub ziemi,
 - e) dopuszcza się realizację wspólnych zbiorników retencyjnych, infiltracyjnych i infiltracyjno-odparowujących dla kilku nieruchomości,
 - f) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych dróg i ulic:
 - do ziemi na tereny nieutwardzone w granicach dróg i ulic – do rowów przydrożnych, zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących,
 - do sieci kanalizacji deszczowej,
 - g) obowiązek zachowania istniejących w obszarze rowów i cieków,
 - h) możliwość przebudowy rowów wraz z możliwością ich skanalizowania z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodami,
 - i) dopuszcza się wykorzystanie rowów i cieków jako odbiorników wód opadowych i roztopowych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodami,
 - j) obowiązek zapewnienia dostępu do rowów poprzez zachowanie obustronnych pasów, o szerokości 3,0 m od krawędzi rowu, wolnych od budynków i wiat;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- a) możliwość budowy sieci ciepłej,
 - b) minimalna średnica przewodów: 32,0 mm,
 - c) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej:
 - z indywidualnych źródeł ciepła, wykorzystujących energię elektryczną, gaz, paliwa stałe lub płynne o podwyższonych parametrach ekologicznych lub odnawialne źródła energii w tym ciepło wnętrza Ziemi,
 - z sieci ciepłej;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- a) możliwość budowy sieci gazowej,
 - b) minimalna średnica przewodów: 32,0 mm,
 - c) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez gazociągi lokalizowane w terenach dróg publicznych lub na terenach z nimi sąsiadujących pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy,
 - d) zaopatrzenie w gaz:
 - z sieci gazowej,
 - ze zbiorników zlokalizowanych w granicach działek budowlanych,
 - e) w przypadku budynków mieszkalnych jednorodzinnych szafki gazowe muszą być zlokalizowane w linii ogrodzeń z możliwością otwierania od strony ulicy. W pozostałych przypadkach dopuszcza się stosowanie innych rozwiązań, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) rozbudowę sieci elektroenergetycznej w systemie napowietrzno - kablowym,
 - b) lokalizację stacji transformatorowych na wydzielonych działkach budowlanych z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej,
 - c) możliwość lokalizacji oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających dróg,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, z zastrzeżeniem lit. e,
 - e) możliwość zaopatrzenia w energię elektryczną z indywidualnych źródeł energii wykorzystujących energię z odnawialnych źródeł energii z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu energetyki oraz ustaleń pkt 8;
- 8) w zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii ustala się:
- a) możliwość wytwarzania energii w urządzeniach wykorzystujących odnawialne źródła energii lub w urządzeniach kogeneracyjnych, z zastrzeżeniem lit. b - h,
 - b) możliwość budowy instalacji odnawialnego źródła energii wykorzystującej energię wiatru:
 - na terenach rolniczych R: o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji,
 - na pozostałych terenach: o mocy nieprzekraczającej 1 kW,
 - c) możliwość budowy wolnostojących instalacji odnawialnego źródła energii wykorzystującej energię promieniowania słonecznego:
 - na terenach rolniczych R, w wyznaczonych na rysunku planu granicach terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię słoneczną, o mocy przekraczającej 500 kW oraz granicach ich stref ochronnych: o mocy przekraczającej 500 kW i instalacji o mniejszej mocy,
 - na terenach rolniczych R, poza zasięgiem, oznaczonych na rysunku planu, użytków rolnych klasy III: o mocy nieprzekraczającej 500 kW,
 - na pozostałych terenach, w tym na terenach rolniczych R, w zasięgu oznaczonych na rysunku planu, użytków rolnych klasy III: o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji,
 - d) możliwość lokalizacji zamontowanych na budynkach instalacji odnawialnego źródła energii wykorzystującej energię promieniowania słonecznego; mocy takiej instalacji nie ogranicza się,
 - e) możliwość budowy na terenach rolniczych R urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię otrzymywaną z biogazu rolniczego o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji z zachowaniem poniższych warunków:
 - masa surowców pochodzących z własnego gospodarstwa rolnego nie może stanowić mniej niż 50% ogólnej masy przetwarzanych surowców,
 - powierzchnia gruntów rolnych planowanych do przeznaczenia pod biogazownię rolniczą nie może być większa niż 1 ha i jednocześnie musi stanowić grunt rolny w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych,
 - f) możliwość lokalizacji instalacji odnawialnego źródła energii, innych niż wymienione w lit. b – e, o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji,
 - g) na terenach rolniczych R, w zasięgu oznaczonych na rysunku planu, użytków rolnych klasy III dopuszcza się wyłącznie realizację instalacji odnawialnego źródła energii związanych z zaopatrzeniem w energię gospodarstw rolnych,
 - h) zakaz umieszczania paneli słonecznych i ogniw fotowoltaicznych na ścianach frontowych budynków w płaszczyźnie nierównoległej do płaszczyzny tej ściany;
- 9) w zakresie dostępu do telekomunikacyjnych połączeń przewodowych:
- a) rozbudowę przewodowych sieci telekomunikacyjnych w systemie napowietrzno - kablowym,
 - b) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez linie istniejące i projektowane lokalizowane w terenach dróg publicznych,
 - c) dostęp do przewodowych łączy telekomunikacyjnych z sieci telekomunikacyjnej;
- 10) w zakresie dostępu do telekomunikacyjnych połączeń bezprzewodowych:

- a) rozbudowę bezprzewodowych sieci telekomunikacyjnych,
- b) dostęp do bezprzewodowych łączy telekomunikacyjnych z bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej,
- c) dopuszcza się budowę i montaż urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, przy jednoczesnym zachowaniu ograniczeń § 10 pkt 10 lit. a.

§ 18. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się:

- 1) dopuszcza się wykorzystanie terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, w zakresie zachowania funkcji terenu, formy zabudowy i zagospodarowania terenu, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) zakazuje się realizacji obiektów tymczasowych.

§ 19. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, stanowiące podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 20. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczonego symbolem MNU, ustala się:

- 1) **przeznaczenie:**
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne:** urządzenia służące pozyskiwaniu energii z odnawialnych źródeł energii, z zachowaniem wymogów § 17 pkt 8.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładunku przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: budynki wolnostojące lub zespoły budynków;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,001,
 - b) maksymalna: 0,6;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 3, przy czym trzecia kondygnacja realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe;
- 6) maksymalna wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych: 12,0 m,
 - b) pozostałych: 6,0 m;
- 7) maksymalna wysokość elewacji budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych: 8,0 m,
 - b) pozostałych: 5,0 m;
- 8) geometria dachów: dachy spadziste – dwuspadowe lub czterospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu 20 – 45°.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren należy do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 800,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego – prostopadły lub równy kątowni jakie tworzą granice istniejących działek z tolerancją ±10°.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) obsługa komunikacyjna terenów z przyległych terenów dróg publicznych wyznaczonych w planie;

2) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania samochodów osobowych zgodnie z ustaleniami § 16 ust. 2 - 5.

6. **Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami § 17.

7. **Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** zgodnie z ustaleniami § 18.

8. **Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** 30%.

§ 21. 1. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **U**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** zabudowa usługowa;
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne:**
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jako towarzysząca zabudowie usługowej,
 - b) urządzenia służące pozyskiwaniu energii z odnawialnych źródeł energii, z zachowaniem wymogów § 17 pkt 8.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) forma zabudowy: budynki wolnostojące lub zespoły budynków;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,001,
 - b) maksymalna: 1,0;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 3, przy czym trzecia kondygnacja realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe;
- 6) maksymalna wysokość budynków:
 - a) usługowych i mieszkalnych: 12,0 m,
 - b) pozostałych: 6,0 m;
- 7) maksymalna wysokość elewacji budynków:
 - a) usługowych i mieszkalnych: 8,0 m,
 - b) pozostałych: 5,0 m;
- 8) geometria dachów: dachy spadziste – dwuspadowe lub czterospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu 20 – 45°.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren należy do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) w granicach gruntów zmeliorowanych, obowiązują ustalenia § 10 pkt 9 lit. c.

4. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.** Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 800,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub równy kątowi jaki tworzą granice istniejących działek z tolerancją ±10°.

5. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów dróg publicznych wyznaczonych w planie;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania samochodów osobowych zgodnie z ustaleniami § 16 ust. 2 - 5.

6. **Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami § 17.

7. **Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** zgodnie z ustaleniami § 18.

8. **Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** 30%.

§ 22. 1. Dla terenów rolniczych, oznaczonych symbolem **R**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** tereny rolnicze;

2) **przeznaczenie dopuszczalne:**

- a) zabudowa zagrodowa, w tym obiekty i pomieszczenia przeznaczone do wykonywania działalności innej niż działalność rolnicza, o powierzchni nieprzekraczającej powierzchni, dla której nie jest wymagane przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- b) obiekty związane z agroturystyką,
- c) urządzenia służące retencjonowaniu wód, gospodarowaniu wodą w rolnictwie,
- d) obiekty przetwórstwa rolno-spożywczego,
- e) obiekty produkcyjne w gospodarstwach rolnych, z wyłączeniem przedsięwzięć zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
- f) urządzenia służące pozyskiwaniu energii z odnawialnych źródeł energii, z zachowaniem wymogów § 17 pkt 8, w tym instalacje fotowoltaiczne o mocy przekraczającej 500 kW w wyznaczonych na rysunku planu granicach terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię słoneczną, o mocy przekraczającej 500 kW oraz granicach ich stref ochronnych,
- g) zalesienia na glebach klasy V i VI,
- h) drogi dojazdowe do gruntów rolnych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,2;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,001,
 - b) maksymalna: 0,4;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
- 5) maksymalna wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych: 12,0 m,
 - b) związanych z magazynowaniem płodów rolnych: 16,0 m,
 - c) pozostałych: 6,0 m;
- 6) maksymalna wysokość elewacji budynków:
 - a) mieszkalnych: 8,0 m,
 - b) związanych z magazynowaniem płodów rolnych: 13,0 m,
 - c) pozostałych: 5,0 m;
- 7) geometria dachów: dachy płaskie, spadziste dwuspadowe lub czterospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu 20 – 45°.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny należą do terenów zabudowy zagrodowej;
- 2) dla fragmentów terenów 1R – 3R, w granicach gruntów zmeliorowanych, obowiązują ustalenia § 10 pkt 9 lit. c.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: dla fragmentów terenów 3R i 4R w granicach stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia § 11 ust. 1 i 2.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

- 1) dla fragmentów terenów 1R i 2R w strefie technologicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV obowiązują ustalenia § 14 pkt 1 i 3;
- 2) dla fragmentów terenów 1R, 3R i 4R w strefach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV obowiązują ustalenia § 14 pkt 2 i 3.

6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) obsługa komunikacyjna terenów z przyległych terenów dróg publicznych wyznaczonych w planie lub dojazdami gospodarczymi przez tereny posiadające bezpośredni dostęp do terenów dróg publicznych;

2) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania samochodów osobowych zgodnie z ustaleniami § 16 ust. 2-5.

8. **Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami § 17.

9. **Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami § 18.

10. **Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** 30%.

§ 23. 1. Dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych symbolem RM, ustala się:

1) **przeznaczenie:** zabudowa zagrodowa;

2) **przeznaczenie dopuszczalne:**

a) urządzenia służące retencjonowaniu wód, gospodarowaniu wodą w rolnictwie,

b) urządzenia służące pozyskiwaniu energii z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem § 17 pkt 8,

c) obiekty przetwórstwa rolno-spożywczego,

d) towarzyszące zabudowie zagrodowej obiekty i pomieszczenia przeznaczone do wykonywania działalności innej niż działalność rolnicza, o powierzchni nieprzekraczającej powierzchni, dla której nie jest wymagane przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych,

e) obiekty związane z agroturystyką.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:**

1) forma zabudowy: budynki wolnostojące lub zespoły budynków;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;

3) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,001,

b) maksymalna: 0,6;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3, przy czym trzecia kondygnacja realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe;

6) maksymalna wysokość budynków:

a) mieszkalnych: 12,0 m,

b) związanych z magazynowaniem płodów rolnych: 16,0 m,

c) pozostałych: 6,0 m;

7) maksymalna wysokość elewacji budynków:

a) mieszkalnych: 8,0 m,

b) związanych z magazynowaniem płodów rolnych: 13,0 m,

c) pozostałych: 5,0 m;

8) geometria dachów: dachy spadziste – dwuspadowe lub czterospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połąci dachowych i nachyleniu 20 – 45°.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:** w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny należą do terenów zabudowy zagrodowej.

4. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

1) minimalna powierzchnia działek: 2500,0 m²;

2) minimalna szerokość frontu działek: 20,0 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub równy kątowi jaki tworzą granice istniejących działek z tolerancją ±10°.

5. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:**

1) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów dróg publicznych wyznaczonych w planie;

2) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania samochodów osobowych zgodnie z ustaleniami § 16 ust. 2-5.

6. **Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami § 17.

7. **Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami § 18.

8. **Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** 30%.

§ 24. 1. Dla terenu rolniczego do zalesienia, oznaczonego symbolem **RZL** ustala się **przeznaczenie:** lasy.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) zakaz realizacji zabudowy;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:** w granicach gruntów zmeliorowanych, obowiązują ustalenia § 10 pkt 9 lit. c.

4. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

5. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) obsługa komunikacyjna dojazdami gospodarczymi przez tereny posiadające bezpośredni dostęp do terenów komunikacji;
- 2) nie ustala się obowiązku realizacji miejsc parkingowych: potrzeby nie występują.

6. **Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami § 17.

7. **Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** zgodnie z ustaleniami § 18.

8. **Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** nie ustala się; stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 25. 1. Dla terenu obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, oznaczonego symbolem **PU**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** obiekty produkcyjne, składy i magazyny, zabudowa usługowa, przy czym zakazuje się lokalizacji usług podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku oraz obiektów chowu lub hodowli zwierząt;
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne:**
 - a) obiekty produkcyjne, składy, magazyny i usługi związane z przetwórstwem rolniczym, produkcją żywności, przechowywaniem i obrotem żywnością i innymi produktami pochodzenia roślinnego lub zwierzęcego,
 - b) obiekty związane z obsługą rolnictwa,
 - c) urządzenia służące pozyskiwaniu energii z odnawialnych źródeł energii, z zachowaniem wymogów § 17 pkt 8.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) forma zabudowy: budynki wolnostojące lub zespoły budynków;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,001,
 - b) maksymalna: 1,0;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 3;
- 6) maksymalna wysokość budynków: 15,0 m; dopuszcza się lokalizację budynków magazynowych i produkcyjnych mieszczących instalacje wymagające większej wysokości o maksymalnej wysokości: 25,0 m;
- 7) maksymalna wysokość elewacji budynków: 12,0 m, przy czym ograniczenie nie dotyczy budynków magazynowych i produkcyjnych mieszczących instalacje wymagające większej wysokości, o których mowa w pkt 6;
- 8) geometria dachów: dachy płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci nieprzekraczającym 45°.

3. **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,**

ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: w strefie technologicznej napowietrznej linii elektroenergetycznych 15 kV obowiązują ustalenia § 14 pkt 2 i 3.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 3000,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 40,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub równy kątowni jaki tworzą granice istniejących działek z tolerancją $\pm 10^\circ$.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów dróg publicznych wyznaczonych w planie;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania samochodów osobowych zgodnie z ustaleniami § 16 ust. 2-5.

6. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami § 17.

7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: zgodnie z ustaleniami § 18.

8. Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

§ 26. 1. Dla terenu lasu, oznaczonego symbolem ZL ustala się przeznaczenie: las.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz realizacji zabudowy;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) obsługa komunikacyjna dojazdami gospodarczymi przez tereny posiadające bezpośredni dostęp do terenów komunikacji;
- 2) nie ustala się obowiązku realizacji miejsc parkingowych: potrzeby nie występują.

5. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami § 17.

6. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: zgodnie z ustaleniami § 18.

7. Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: nie ustala się; stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 27. 1. Dla terenów zieleni naturalnej, oznaczonych symbolem Z, ustala się przeznaczenie: zieleń naturalna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) zakaz realizacji zabudowy;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: w granicach gruntów zmeliorowanych, obowiązują ustalenia § 10 pkt 9 lit. c.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: dla fragmentu terenu 1Z w strefie technologicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV obowiązują ustalenia § 14 pkt 2 i 3.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.

6. **Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami § 17.

7. **Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami § 18.

8. **Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** nie ustala się; stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 28. 1. Dla terenów użytków zielonych, łąk i pastwisk, oznaczonych symbolem RZ, ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** użytki zielone, łąki, pastwiska;
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne:**
 - a) obiekty i urządzenia melioracji wodnych,
 - b) zbiorniki wodne,
 - c) drogi stanowiące dojazdy do gruntów rolnych i leśnych,
 - d) urządzenia służące pozyskiwaniu energii z odnawialnych źródeł energii, z zachowaniem wymogów § 17 pkt 8.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:**

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:** dla terenów w granicach gruntów zmeliorowanych, obowiązują ustalenia § 10 pkt 9 lit. c.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** dla fragmentu terenu 5RZ w granicach stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia § 11 ust. 1 i 2.

5. **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** dla fragmentu terenu 5RZ w strefie technologicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV obowiązują ustalenia § 14 pkt 2 i 3.

6. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

7. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:**

- 1) obsługa komunikacyjna dojazdami gospodarczymi przez tereny posiadające bezpośredni dostęp do terenów komunikacji;
- 2) nie ustala się obowiązku realizacji miejsc parkingowych: potrzeby nie występują.

8. **Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami § 17.

9. **Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami § 18.

10. **Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** nie ustala się; stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 29. 1. Dla terenu wód powierzchniowych, oznaczonego symbolem WS, ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** teren wód powierzchniowych;
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne:** obiekty i urządzenia związane z gospodarką wodami, inżynieryjne obiekty budowlane.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) zakaz grodzenia terenu;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%;
- 4) zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający dostęp dla prowadzenia prac konserwacyjnych.

3. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

4. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) obsługa komunikacyjna dojazdami gospodarczymi przez tereny posiadające bezpośredni dostęp do terenów komunikacji;
- 2) nie ustala się obowiązku realizacji miejsc parkingowych: potrzeby nie występują.

5. **Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami § 17.

6. **Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu:** zgodnie z ustaleniami § 18.

7. **Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** nie ustala się; stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 30. 1. Dla terenów dróg dojazdowych, oznaczonych symbolem KDD, ustala się przeznaczenie: drogi dojazdowe.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 1KDD – od 10,0 m do 29,6 m,
 - b) 2KDD – 10,0 m,
 - c) 3KDD – od 8,6 m do 14,4 m;
- 2) podstawowy przekrój dróg: jednojezdniowy;
- 3) szerokość jezdni: zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) obsługa komunikacyjna przyległych terenów i działek.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:** w granicach gruntów zmeliorowanych, obowiązują ustalenia § 10 pkt 9 lit. c.

4. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:**

- 1) dla fragmentu terenu 1KDD, w granicach strefy technologicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV obowiązują ustalenia § 14 pkt 1 i 3;
- 2) dla fragmentu terenu 1KDD, w granicach strefy technologicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV obowiązują ustalenia § 14 pkt 2 i 3.

5. **Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami § 17.

6. **Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami § 18.

7. **Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** nie ustala się; stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 31. 1. Dla terenów infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczonych symbolem I-E, ustala się przeznaczenie: obiekty i urządzenia zaopatrzenia w energię elektryczną.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:**

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) dopuszcza się lokalizację napowietrznej linii elektroenergetycznych 110 kV wraz z konstrukcjami wsporczymi;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:** na terenach II-E, 2I-E, 4I-E i 5I-E, w granicach gruntów zmeliorowanych, obowiązują ustalenia § 10 pkt 9 lit. c.

4. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** w granicach strefy technologicznej napowietrznej linii elektroenergetycznych 110 kV obowiązują ustalenia § 14 pkt 1 i 3.

5. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

6. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:**

- 1) obsługa komunikacyjna dojazdami gospodarczymi przez tereny posiadające bezpośredni dostęp do terenów dróg dojazdowych KDD;
- 2) nie ustala się obowiązku realizacji miejsc parkingowych: potrzeby nie występują.

7. **Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami § 17.

8. **Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami § 18.

9. **Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** nie ustala się; stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Drobin.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Drobinie

Adam Zbigniew Kłosiński