

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ w DROBINIE
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenów w obrębach geodezyjnych Chudzyno, Kolonia Chudzyno i Chudzynek**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013r., poz. 594) oraz art. 20 ust.1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r., poz. 647, zm. Dz. U. z 2012r. poz. 951, 1445, z 2013r. poz. 21, 405) oraz Uchwały Nr 268/XLIX/10 Rady Miejskiej w Drobinie z dnia 8.11.2010r.

Rada Miejska w Drobinie stwierdza:

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w obrębach geodezyjnych Chudzyno, Kolonia Chudzyno i Chudzynek nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Drobin. W studium obszary objęte planem określone są jako:

- tereny rolne z rozproszoną zabudową zagrodową,
- tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usług
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług
- tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług,
- tereny obiektów produkcyjnych w gospodarstwach rolnych,
- tereny lasów,
- łąki i pastwiska,
- granice stref potencjalnej lokalizacji elektrowni wiatrowych

oraz uchwała, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 2.1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w obrębach geodezyjnych Chudzyno, Kolonia Chudzyno i Chudzynek zwany dalej „planem”, obejmujący obszary położone w obrębach geodezyjnych Chudzyno, Kolonia Chudzyno i Chudzynek w gminie Drobin.

2. Granice obszarów objętych ustaleniami planu oznaczone są na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000 stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do Uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący integralną część uchwały – Zał. Nr 1, w 3 częściach,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – Zał. Nr 2
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – Zał. Nr 3,

§ 3.1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji,
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych,
- 11) sposoby tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów,
- 12) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;
- 13) granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu,
- 14) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości,
- 15) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych,

2. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice ustaleń planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) przeznaczenie terenu,
- 5) granice terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
 - stanowiska archeologiczne
- 6) klasy techniczne dróg i ulic

§ 4. **Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:**

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej Uchwały wraz z załącznikami graficznymi,
- 2) **przepisach odrębnych i szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy normatywne;
- 3) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcjach) i różnych zasadach zagospodarowania terenu;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno być dominujące na przedmiotowym terenie i stanowić więcej niż 50 % ogólnej powierzchni zabudowy w obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 5) **elektrowni wiatrowej** – należy przez to rozumieć budowlę techniczną wraz z niezbędnymi urządzeniami oraz towarzyszącą infrastrukturą techniczną stanowiącą obiekt przetwarzający energię wiatru na energię elektryczną;

- 6) **farmie wiatrowej** – należy przez to rozumieć połączone i współpracujące ze sobą elektrownie wiatrowe stanowiące całość wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi i infrastrukturą techniczną;
- 7) **urządzeniach i obiektach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu określonego liniami rozgraniczającymi;
- 8) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce,
- 9) **uciążliwości obiektów i urządzeń** - należy przez to rozumieć bezpośredni i pośredni wpływ danego przedsięwzięcia na środowisko oraz zdrowie i warunki życia ludzi wynikający z emisji gazów, pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp.,
- 10) **funkcja usługowa w zakresie usług podstawowych (konsumpcyjnych, bytowych)** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, zakwalifikowaną do usług związanych z zaspakajaniem codziennych i powszechnych potrzeb mieszkańców m.in. w zakresie konsumpcji indywidualnej i zbiorowej takich jak:
 - a) handel detaliczny, gastronomia, administracja,
 - b) naprawy, remonty, konserwacje sprzętów i urządzeń konsumentów, rzemiosło nieuciążliwe,
 - c) wyrób przedmiotów na indywidualne zamówienie,
 - d) usługi rekreacji, turystyki, wypoczynku,
 - e) usługi bankowe, doradztwa gospodarczego,
 - f) usługi oświaty, zdrowia, opieki społecznej i kultury,
 - g) inne usługi osobiste.
- 11) **bezpośrednim sąsiedztwie** – należy przez to rozumieć część działki zabudowanej graniczącą z zabudową (obiekty kubaturowe) na tej działce oraz działkę bezpośrednio graniczącą z działką zabudowaną,
- 12) **maksymalnej wysokości budowli** - jest to wysokość liczona od istniejącego poziomu terenu do najwyższej położonego punktu obiektu,
- 13) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni pod obiektami oraz utwardzoną (dojścia i dojazdy), nie pełniącą roli biologicznej, do powierzchni działki;
- 14) **intensywność zabudowy** – wskaźnik (udział) powierzchni całkowitej zabudowy (wszystkich kondygnacji) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

§ 5.1. Ustala się podział obszaru na tereny o następującym przeznaczeniu wydzielonym liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny elektrowni wiatrowej oznaczone symbolem **Ew**,
- 2) tereny upraw rolnych oznaczone symbolem **R, R1, R2**
- 3) tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej **RMN**,
- 4) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych **RM**,
- 5) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych **RU**,
- 6) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej **MNU**,
- 7) tereny zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczone symbolem **PU**
- 8) tereny zieleni nieurządzonej **Z**
- 9) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem **ZP**
- 10) tereny lasów **ZL**
- 11) tereny wód powierzchniowych **Ws**
- 12) tereny dróg publicznych w kategoriach:
 - ulice lokalne **KDL**,
 - ulice dojazdowe **KDD**
- 13) tereny komunikacji drogowej - dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem **KDW**.

Rozdział II

Ogólne ustalenia Planu

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Obowiązuje:

- 1) przekształcanie wskazanych w planie terenów w kierunku zgodnym z ich przeznaczeniem,
- 2) zapewnienie dostępu do drogi publicznej ukształtowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
- 3) kształtowanie gabarytów zabudowy w sposób zgodny z ustaleniami planu,
- 4) sytuowanie ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg i ulic lub w granicy działek, zakaz ogrodzeń betonowych od strony ulic publicznych,
- 5) zachowanie ustalonych planem wskaźników i powierzchni zabudowy oraz stosownej wielkości powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) zakaz sytuowania wolnostojących trwale związanych z gruntem urządzeń reklamowych, ograniczenie powierzchni reklamowych do 8m²;
- 7) utrzymywanie obiektów oraz stosownego do funkcji obiektu zagospodarowania działki we właściwym stanie technicznym i estetycznym;
- 8) obowiązuje odpowiednie zabezpieczenie obiektu elektrowni wraz z urządzeniami towarzyszącymi przed dostępem osób postronnych;
- 9) zachowanie jednolitej kolorystyki elektrowni tworzących farmę.

2. Ponadto obowiązują ustalenia z zakresu zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy określone w Rozdziale III.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego.

1. Ustala się:

- 1) w granicach objętych planem wprowadza się zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem przedsięwzięć ustalonych w niniejszym planie (określonych w rozdziale III) oraz inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- 2) ochronę i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych, śródpolnych i nadwodnych, cieków i związanych z nimi terenów podmokłych oraz zachowanie naturalnego ukształtowania powierzchni terenu,
- 3) przywrócenie powierzchni terenu (w tym wierzchniej warstwy gleby) zajętego tymczasowo pod prace budowlane do stanu umożliwiającego kontynuację dotychczasowego użytkowania,
- 4) zachowanie cieków i oczek wodnych wraz z pasmem roślinności okalającej, pozostawienie pasa wolnego od posadowienia obiektów i ogrodzeń o szerokości 3m od górnej krawędzi skarpy rowów oraz 6m od górnej krawędzi skarpy rzek Sierpienicy Mokrzk i Sierpienicy Wschodniej, zakaz zasypywania oraz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych,
- 5) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu,
 - 7) wyposażanie obiektów (tego wymagających) w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem
 - 8) uporządkowaną gospodarkę odpadami – unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i gospodarki odpadami,
- 9) w celu minimalizacji potencjalnego negatywnego oddziaływania realizacji elektrowni wiatrowych na środowisko przyrodnicze i krajobraz ustala się:
 - a) zakaz przekroczeń dopuszczalnych wartości hałasu na terenach chronionych akustycznie, oraz minimalizowanie emisji zanieczyszczeń,

- b) przeprowadzenie badań geotechnicznych terenu przeznaczonego do posadowienia fundamentu obiektu,
- c) ograniczenie przekształceń terenu w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji,
- d) ujednoczenie kolorystyki całej Farmy Wiatrowej,
- e) przeprowadzanie okresowego monitoringu w czasie eksploatacji dotyczącego wpływu elektrowni wiatrowych na przeloty ptaków oraz pomiaru rzeczywistego poziomu hałasu w otoczeniu,
- f) prowadzenie gospodarki odpadami niebezpiecznymi zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) stosowanie najlepszych dostępnych technik przy realizacji inwestycji.

2. Ustala się warunki zagospodarowania wynikające z lokalnych potrzeb ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- 1) nakaz zagospodarowania terenu zielenią towarzyszącą wg wartości określonej dla każdego przeznaczenia – powierzchnia biologicznie czynnej.
- 2) utrzymanie i ochrona istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych i śródpolnych, oczek wodnych, cieków i związanych z nimi terenów podmokłych dla zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych, utrzymanie i wykorzystanie istniejących drobnych kompleksów lasów i zadrzewień w zagospodarowaniu,
- 3) kształtowanie zieleni urządzonej w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi (dominujący udział drzew liściastych) oraz stosowanie gatunków odpornych na zanieczyszczenia,
- 4) zagospodarowanie pasa terenu o szerokości ok. 2 m wzdłuż granicy terenów usługowych i produkcyjnych zielenią izolacyjną - wysoką i niską
- 5) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii: gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki lub odnawialne źródła energii,
- 6) zabezpieczenie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 7) Ustala się ochronę krajobrazu kulturowego: zachowanie i rewitalizacja zieleni parkowej na terenie ZP, w którym obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Obiekty zabytkowe znajdujące się odpowiednio: w rejestrze Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i podlegające ochronie konserwatorskiej stanowią stanowiska archeologiczne:

- 1) Kolonia Chudzyno nr 6 (AZP 47-56/14) – dz. Nr ewid. 52/2, 53/1, 58/2, 58/3, 58/4,
- 2) Chudzyno nr 2 (AZP 47-56/129) - - dz. Nr ewid. 52, 53, 54,
- 3) Chudzyno nr 7 (AZP 47-56/18) – dz. Nr ewid. 228, 229,
- 4) Chudzyno nr 4 (AZP 47-56/25) – dz. Nr ewid. 76/3, 76/4, 77/1, 92/1, 226,
- 5) Chudzyno nr 5 (AZP 47-56/26) – dz. Nr ewid. 11/1,
- 6) Chudzyno nr 3 (AZP 47-56/21) – dz. Nr ewid. 92/1,
- 7) Chudzynek nr 7 (AZP 47-56/7) – dz. Nr ewid. 194,
- 8) Chudzynek nr 2 (AZP 47-56/33) – dz. Nr ewid. 2, 5/4, 5/5,
- 9) Chudzynek nr 3 (AZP 47-56/45) – dz. Nr ewid. 30, 33, 36/4, 36/2,
- 10) Chudzynek nr 4 (AZP 47-56/46) – dz. Nr ewid. 16, 19,
- 11) Chudzynek nr 5 (AZP 47-56/46) – dz. Nr ewid. 125/1,
- 12) Chudzynek nr 6 (AZP 47-56/46) – dz. Nr ewid. 128,

które podlega ścisłej ochronie na mocy przepisu art.6 ust.1 pkt. 3a i 3b *ustawy z dnia 23.07.2003r o zabytkach i opiece nad zabytkami*,

2) na obszarze objętym planem nie znajdują się dobra kultury współczesnej.

2. W obrębie działek, na których zlokalizowane są stanowiska archeologiczne obowiązują:

1) wszelkie projektowane działania dotyczące zabudowy i zagospodarowania w/w działek muszą być przed wydaniem pozwolenia na budowę uzgodnione z Wojewódzki Konserwatorem Zabytków, który wyda szczegółowe warunki dopuszczenia realizacji inwestycji ze stanowiska konserwatorskiego oraz określi zakres niezbędnych do przeprowadzenia badań archeologicznych wyprzedzających przystąpienie do wykonania projektowanych inwestycji bądź nadzorów archeologicznych nad budowlanymi robotami ziemnymi

§ 9. Zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych.

1. Ustala się następujące przestrzenie publiczne:

- 1) drogi i ulice w liniach rozgraniczających oznaczone symbolem **KDL, KDD**,
- 2) nie wygradzone części działek przed obiektami usługowymi o charakterze ogólnodostępnym.

2. Na terenach wymienionych w ust.1 pkt 1 dopuszcza się sytuowanie budowli, obiektów i urządzeń zgodnie z przepisami szczególnymi.

3. Na terenach wymienionych w ust.1 pkt 2 ustala się zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury,
- 2) adaptację i budowę systemów infrastruktury technicznej i komunikacji,
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30% powierzchni terenu,
- 4) dopuszcza się sytuowanie wolnostojących trwale związanych z gruntem i zawieszonych na obiektach urządzeń reklamowych - ograniczenie powierzchni reklamowych do wielkości 8m².

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

Obowiązują następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Budowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

- a) wzdłuż układów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg i ulic lub poza liniami rozgraniczającymi dróg i ulic, przy zachowaniu przepisów szczególnych.
- b) dopuszcza się sytuowanie i przebudowę urządzeń infrastruktury w pasach drogowych w szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z ochrony środowiska i uwarunkowań terenowych za zgodą zarządcy drogi,
- c) sieć obsługująca zabudowę rozproszoną, w tym tereny Ew, powinna być prowadzona w maksymalnym stopniu po granicach własności i wzdłuż istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu,
- d) z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu,
- e) dopuszcza się wydzielanie działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej o powierzchni niezbędnej do funkcjonowania obiektu lub urządzenia.

2. utrzymanie istniejących urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej z możliwością ich przebudowy i rozbudowy wynikającą z potrzeb utrzymania w należytym stanie technicznym oraz zastosowania nowych technologii

4. Możliwość rozbudowy lub przebudowy istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem.

3. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o wodociąg gminny ze stacji wodociągowej w Maliszewku .

5. Uporządkowana gospodarka ściekowa w oparciu o szczelne zbiorniki na ścieki i okresowe wywożenie na oczyszczalnię ścieków.

- 1) dopuszcza się indywidualny sposób utylizacji ścieków na działkach o powierzchni $> 1200\text{m}^2$
 - 2) dopuszcza się lokalne systemy utylizacji ścieków na terenach oznaczonych RU i PU,
- 6.** Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, z pasów drogowych poprzez powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy). Wody opadowe odprowadzane do odbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska.
- 7.** Zaopatrzenie w energię elektryczną turbin wiatrowych z sieci elektroenergetycznej na warunkach technicznych ustalonych przez zarządcę sieci z zachowaniem następujących warunków:
- a) zabezpieczenie zapotrzebowania mocy elektrycznej dla elektrowni wiatrowej według bilansu zapotrzebowania mocy zgodnie z warunkami określonymi przez zakład energetyczny,
 - b) przyłącza energetyczne wykonać jako kablowe, układy pomiaru energii zlokalizować w szafkach pomiarowych usytuowanych w granicach terenu **Ew**,
 - c) stacje transformatorowe lokalizować na terenach **Ew** lub **R1**; dopuszcza się wydzielenie działki pod lokalizację stacji z zapewnieniem dojazdu.
 - d) budowę i przebudowę sieci oraz rozbudowę istniejących urządzeń elektroenergetycznych należy prowadzić na warunkach gestora sieci,
 - e) zachować odpowiednie odległości elektrowni wiatrowych (w szczególności końca łopaty wirnika) od przewodów elektroenergetycznych napowietrznych odpowiednio do wielkości napięć i zgodnie z szerokościami pasów technicznych:
 - dla linii Nn pas techniczny 20m (linia jednotorowa), 25m (linia dwutorowa),
 - dla linii SN pas techniczny 25m (linia jednotorowa), 30m (linia dwutorowa),
 - dla linii wyższych napięć powyżej 45kV – odległość końca łopaty wirnika powinna być powyżej wielkości średnicy okręgu zataczanego przez łopaty (w przypadku linii wyposażonej w tłumiki drgań) i powyżej 3 średnic w przypadku linii nie wyposażonej w tłumiki drgań.
 - dopuszcza się odstępstwa zgodnie z przepisami szczególnymi za zgodą zarządcy
 - f) dopuszcza się budowę linii kablowej lub napowietrznej wysokiego lub średniego napięcia łączącej elektrownie wiatrowe z systemem energetycznym,
 - g) w przypadku wzrostu zapotrzebowania mocy, potrzeby rezerwowego zasilania odbiorców wymagających zwiększonej pewności zasilania oraz odbioru energii elektrycznej wytworzonej przez poszczególne elektrownie, powiązania projektowanej sieci z istniejącą realizować na podstawie odrębnych projektów w oparciu o warunki przyłączenia wydane przez zakład energetyczny.
- 8.** Zaopatrzenie w energię elektryczną zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia kablowej lub napowietrznej, na warunkach technicznych ustalonych przez zarządcę sieci z zachowaniem następujących zasad:
- 1) zabezpieczenie zapotrzebowania mocy elektrycznej według bilansu zapotrzebowania mocy,
 - 2) przyłącza energetyczne nn wykonać jako napowietrzne lub kablowe, układy pomiaru energii zlokalizować w szafkach pomiarowych usytuowanych w ogrodzeniu (planowanej linii rozgraniczającej drogi, ulicy) lub na elewacji budynku,
 - 3) stacje transformatorowe SN/NN lokalizować w środku obciążenia energetycznego przy ulicach, w wykonaniu napowietrznym lub wewnętrznym, w zależności od architektury obiektów, zapotrzebowania mocy i możliwości terenowych; dopuszcza się wydzielenie działki pod lokalizację stacji z zapewnieniem dojazdu. Sytuowanie stacji transformatorowych 15/0,4kV w miejscach innych niż wyznaczone na rysunku planu nie wymaga zmiany planu,
 - 4) budowę i przebudowę sieci oraz rozbudowę urządzeń elektroenergetycznych należy prowadzić w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci,

5) w przypadku wzrostu zapotrzebowania mocy lub potrzeby rezerwowego zasilania odbiorców, wymagających zwiększonej pewności zasilania, powiązania projektowanej sieci z istniejącą realizować na podstawie odrębnych projektów w oparciu o warunki przyłączenia wydane przez zakład energetyczny wnioskodawcy,

6) dla linii napowietrznych 110kV i 15kV obowiązują strefy ochronne odpowiednio w odległości 15m i 7,5m od osi w każdą stronę; w strefie obowiązuje:

- zakaz zabudowy mieszkaniowej i innej zabudowy o charakterze chronionym,
- dopuszcza się lokalizację innych obiektów budowlanych po uzyskaniu opinii zarządcy sieci, odstępowania zgodnie z przepisami odrębnymi,

7) realizacja oświetlenia ulicznego na terenach zwartej zabudowy w liniach rozgraniczających ulic.

9. Zabezpieczenie w łączy telefoniczne z sieci administrowanej przez różnych operatorów.

- 1) rozbudowa sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie,
- 2) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne,
- 3) wyposażenie każdej elektrowni w odpowiednią sieć telekomunikacyjną dla potrzeb eksploatacyjnych.

10. Rozwiązanie gospodarki odpadami komunalnymi w oparciu o selektywną zbiórkę odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych i wywóz na składowisko wg regulacji gminnych,

1) gospodarka odpadami przemysłowymi wg zasad ochrony środowiska.

11. W obszarze objętym planem występują urządzenia melioracyjne - w przypadku kolizji z urządzeniami melioracyjnymi obowiązuje przestrzeganie przepisów Ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo Wodne (t.j. Dz. U. z 2012r. poz. 145 z późn. zm.):

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i likwidację istniejących urządzeń;
- 2) na terenach zmeliorowanych wykonać projekt techniczny przebudowy sieci drenarskiej przed realizacją inwestycji,
- 3) dopuszcza się częściową likwidację sieci drenarskiej z bezwzględnym zachowaniem tej części systemu, która przeprowadza wody melioracyjne z terenów sąsiadujących,
- 4) zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu, ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
- 5) obowiązuje zachowanie pasa szerokości min. 3 m od skarpy rowów wolnego od ogrodzeń i zabudowy.

12. 1. Obsługę komunikacyjną terenów zapewniają drogi publiczne: powiatowa (w klasie drogi lokalnej KDL) i gminne (w klasie dróg lokalnych KDL i dojazdowych KDD) poprzez drogi wewnętrzne lub dojazdy wydzielone w trakcie podziałów.

2. Rozbudowa, przebudowa i budowa systemów komunikacyjnych winna być prowadzona z zachowaniem następujących warunków:

1) **1-5KDL**, - tereny komunikacji kołowej, ulice lokalne (powiatowa Nr 2913W, gminne):

- szerokość w liniach rozgraniczających - 15 m; dla drogi powiatowej – 20m,
- ulice jednojezdniowe, dwupasowe,
- bezpośrednia obsługa terenów przyległych

2) **1-9KDD** - tereny komunikacji kołowej, ulice dojazdowe:

- szerokość w liniach rozgraniczających - 10m,

- ulice jednojezdniowe, dwupasmowe,
- bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
- dopuszcza się realizację ulic jako ciągów pieszo – jezdnych (ulica jednoprzestrzenna)

3) 1-5KDW – drogi wewnętrzne

- szerokość w liniach rozgraniczających – 7m,
- bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
- dopuszcza się realizację dróg w formie ulicy jednoprzestrzennej

4) uszczegółowienie elementów istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego może być dokonywane w projektach technicznych bez zmiany podstawowych parametrów,

13. Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych i ulicznych wymienionych w pkt. 12.

- 1) zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych i pieszych w liniach rozgraniczających ulic KDL, KDD,
- 3) ogrodzenie od strony ulic należy sytuować w ustalonych planem liniach rozgraniczających ulic lub w granicach działek.
- 4) odprowadzenie wód opadowych z pasów drogowych za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia (rowy, ścieki) lub poprzez kanalizację deszczową wyposażoną na wylotach w urządzenia podczyszczające, dopuszcza się inne systemy lub tylko odwodnienie powierzchniowe dla dróg wewnętrznych;
- 5) w procesie dokonywania podziałów nieruchomości w celu poszerzenia istniejących dróg publicznych dopuszcza się zmniejszenie szerokości pasa drogowego na wysokości istniejących budynków i użytków leśnych, które znalazły się w planowanych liniach rozgraniczających dróg,
- 6) dostosowanie warunków technicznych dróg i skrzyżowań do transportu wielkogabarytowych elementów konstrukcyjnych,
- 7) dopuszcza się sytuowanie tymczasowych elementów i przebudowę skrzyżowań w celu dostosowania do transportu wielkogabarytowego,
- 8) dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych.

14. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach zabudowanych i projektowanych do zainwestowania zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi;

1) istniejąca zabudowa w dobrym stanie technicznym może być utrzymana, przebudowana, nadbudowana, rozbudowana (zakaz zbliżania do pasa drogowego) w dotychczasowych liniach zabudowy o ile nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa ruchu.

Rozdział III

Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

§ 11.1. Dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami 1-5Ew, ustala się:

- 1) funkcję podstawową – elektrownia wiatrowa,
- 2) funkcje uzupełniające – obiekty i urządzenia związane z funkcją podstawową oraz urządzenia infrastruktury technicznej,
- 3) zakaz realizacji innych funkcji za wyjątkiem użytkowania rolniczego.

2. zasady zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia w liniach rozgraniczających do 0,5ha, w tym ...m² gruntów klasy III bonitacyjnej, dla których uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze;
- 2) obsługa komunikacyjna z najbliższych dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne,

- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 10 % powierzchni wydzielonego terenu,
- 4) dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z funkcją podstawową,
- 5) dopuszcza się ogrodzenie terenu,
- 6) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekraczać 80% powierzchni wydzielonego terenu,
- 7) dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych, placów serwisowo-montażowych i dróg technicznych.

3. zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość całkowita elektrowni wiatrowej liczona od podstawy do maksymalnego wychylenia łopaty wirnika elektrowni do 175m,
- 2) wysokość pozostałych budowli wynikająca z wymagań technologii,
- 3) dopuszcza się sytuowanie fundamentów elektrowni bezpośrednio przy granicy działki,
- 4) ograniczenie maksymalnej mocy akustycznej elektrowni do poziomu, który nie spowoduje przekroczeń dopuszczalnego poziomu hałasu na granicy obszarów chronionych akustycznie,
- 5) ujednolicenie kolorystyki elektrowni tworzących farmę,
- 6) dopuszcza się wykraczanie zasięgu łopat wirnika poza granice działki, na których jest posadowiona elektrownia wiatrowa,
- 7) obiekty o wysokości równej i większej od 50m npt. należy zgłaszać i uzgadniać z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP

4. zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się podziały i scalenia nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **R** ustala się:

- 1) funkcję podstawową - tereny upraw rolnych (otwartej rolniczej przestrzeni produkcyjnej) z zabudową zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
- 2) funkcję uzupełniającą: zabudowa gospodarcza związana z zabudową zagrodową, zabudowa usługowa w zakresie usług podstawowych i nieuciążliwych związanych z obsługą rolnictwa, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, zabudowa usługowa w zakresie rekreacji i turystyki.

2. zasady zagospodarowania:

- 1) ograniczenie zabudowy kubaturowej do istniejących siedlisk rolniczych i ich bezpośredniego sąsiedztwa, dopuszcza się budowę drugiego budynku mieszkalnego w istniejących siedliskach i ich bezpośrednim sąsiedztwie,
- 2) na terenach innych niż wymienione w pkt 1 dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej związanej z gospodarstwem rolnym o powierzchni przekraczającej średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w gminie Drobin na terenach posiadających dostęp do dróg publicznych i istniejących systemów uzbrojenia terenu,
- 3) zakaz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w odległości mniejszej niż 100m od terenów oznaczonych symbolem R2,
- 4) dopuszcza się lokalizację niezbędnych, sieciowych elementów urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej o gabarytach zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 5) na terenach położonych w granicach stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia §8,
- 6) utrzymanie istniejących rowów i cieków z możliwością przebudowy; dopuszcza się budowę stawów rybnych na następujących warunkach:
 - stosowanie materiałów naturalnych,
 - wprowadzanie na brzegach zbiorników roślinności wodnej i szuwarowej,
 - kształtowanie nieregularnej linii brzegowej,
 - zakaz grodzienia.

- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi, na działkach w sąsiedztwie terenów przeznaczonych w niniejszym planie pod zabudowę linię zabudowy wyznacza się jako kontynuację określonej w planie,
- 8) linie zabudowy wyznacza się w odległości 12m od lasów - dopuszcza się odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 9) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg i ulic publicznych, dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów;
- 10) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, przebudowy; przekształcenia w ramach dopuszczalnych funkcji,
- 11) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 50 % powierzchni siedliska lub działki, wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekraczać 50% powierzchni siedliska;
- 12) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,3;
- 13) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 14) dopuszcza się regulację stosunków wodnych w celu poprawy jakości gleb,
- 15) dopuszcza się rozwój małej retencji poprzez odbudowę, modernizację funkcjonujących przedsięwzięć oraz realizację nowych, a także sytuowanie urządzeń i obiektów małej energetyki opartych na odnawialnych źródłach energii,
- 16) Dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych i drogowych stanowiących realizację celu publicznego mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 17) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do istniejącego lub realizowanego przeznaczenia terenu.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) realizacja funkcji usługowej w zakresie usług podstawowych jako wbudowanej;
- 2) gabaryty budynków istniejących wg stanu istniejącego lub z zachowaniem pkt 3-5;
- 3) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do 9 m;
- 4) wysokość budynków gospodarczych do 8m, wysokość budowli rolniczych bez ograniczeń;
- 5) geometria dachów budynków mieszkalnych: kąt nachylenia połaci 25 – 45°; geometria dachów budynków gospodarczych: kąt nachylenia połaci 10 - 40°.

4. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem R1, R2 ustala się:

- 1) funkcję podstawową - tereny upraw rolnych (otwartej rolniczej przestrzeni produkcyjnej);
- 2) funkcję uzupełniającą:
 - zabudowa gospodarcza związana z zabudową zagrodową i obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych hodowlanych, ogrodniczych oraz zabudowa usługowa związana z obsługą rolnictwa ograniczone tylko do terenów oznaczonych R2,
 - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

2. zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz wszelkiej zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi,
- 2) ograniczenie lokalizacji budynków gospodarczych i budowli rolniczych, związanych z zabudową zagrodową, do terenów oznaczonych R2,

- 1) zakaz wszelkiej zabudowy na terenach R1, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i elementów układu komunikacyjnego związanych z obsługą terenu oznaczonego Ew,
- 2) dopuszcza się lokalizację niezbędnych, sieciowych elementów urządzeń infrastruktury technicznej i układu komunikacyjnego,
- 3) na terenach położonych w granicach stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia §8,
- 4) utrzymanie istniejących rowów i cieków z możliwością przebudowy;
- 5) zakaz lokalizacji zbiorników wodnych, stawów hodowlanych, oczek wodnych;
- 6) zakaz zalesiania terenu;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 8) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekraczać 50% powierzchni siedliska;
- 9) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej min. 50% powierzchni siedliska;
- 10) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,3;
- 11) linie zabudowy wyznacza się w odległości 12m od lasów - dopuszcza się odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 12) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg i ulic publicznych, dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów;
- 13) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, przebudowy; przekształcenia w ramach dopuszczalnych funkcji,
- 14) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 15) dopuszcza się regulację stosunków wodnych w celu poprawy jakości gleb,
- 16) dopuszcza się rozwój małej retencji poprzez odbudowę, modernizację funkcjonujących przedsięwzięć oraz realizację nowych, a także sytuowanie urządzeń i obiektów małej energetyki opartych na odnawialnych źródłach energii.
- 17) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko infrastrukturalnych i drogowych stanowiących realizację celu publicznego.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy do 8m,
- 2) geometria dachów budynków: kąt nachylenia połaci 10 – 45°.

4. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zgodnie z przepisami odrębnymi,

§ 14.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1-12RMN** ustala się:

- 1) funkcję podstawową - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych i mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) funkcję uzupełniającą – zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych, urządzenia i obiekty związane z funkcją podstawową,

2. zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 10 ust.14, zachowanie odległości zabudowy od linii brzegowej zbiornika wodnego i użytku leśnego zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych i dojazdów istniejących i wydzielonych;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 40 % powierzchni działki budowlanej,
- 4) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,4,

- 5) ograniczenie wszelkiej uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 6) funkcja usługowa może być łączona z funkcją podstawową jako powierzchnie użytkowe wbudowane,
- 7) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych przy granicy działki,
- 8) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla zabudowy zagrodowej,

3. zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do 9m,
- 2) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 18m,
- 3) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych w zabudowie mieszkaniowej do 6 m, w zabudowie zagrodowej do 8m,
- 4) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwu- wielospadowe o nachyleniu połaci 25-45°,
- 5) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu.

4. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1000m²
- 2) minimalna szerokość frontu działki 25m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° lub zachowanie istniejącego.

5. minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1000m²

§ 15.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1-3MNU** ustala się:

- 1) funkcję podstawową - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa,
- 2) funkcję uzupełniającą – zabudowa gospodarcza i obiekty towarzyszące związane z funkcją podstawową, zabudowa produkcyjna – rzemiosło (drobna wytwórczość),

2. zasady zagospodarowania terenu:

- 1) na terenach położonych w strefie stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia § 8,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 10 ust.14,
- 3) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów,
- 4) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 40 % powierzchni działki,
- 5) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, przekształcenia w ramach dopuszczalnych funkcji,
- 6) uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów i urządzeń nie może wykroczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 7) funkcja usługowa może być łączona z funkcją mieszkaniową jako powierzchnie użytkowe wbudowane lub jako obiekty wolnostojące, dopuszcza się realizację funkcji podstawowych na oddzielnych działkach,
- 8) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- 9) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych w granicach działki,
- 10) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, w tym garaży,
- 11) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- 12) wskaźnik intensywności zabudowy 0,3-0,6.

3. zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych – do 9m,
- 2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych – do 7m,
- 3) układ połaci dachowych budynków mieszkalnych i usługowych - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-45°, układ kalenic głównych równoległe do ulic publicznych na działkach bezpośrednio przyległych do ulic,

4) obowiązuje staranna architektura i jej dostosowanie gabarytem i formą do tradycji architektury regionalnej i do krajobrazu,

4. szczegółowe zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości:

- 1) powierzchnia wydzielanych działek powinna znaleźć uzasadnienie w programie funkcjonalnym obiektu, przedsięwzięcia, inwestycji, minimalna powierzchnia działki – 1000m²,
- 2) minimalna szerokość frontu działki 25m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° lub zachowanie istniejącego.

5. minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1000m²

§ 16.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **PU** ustala się:

- 1) funkcję podstawową - zabudowa produkcyjno-usługowa, tereny składów i magazynów
- 2) funkcję uzupełniającą – zabudowa gospodarcza i obiekty towarzyszące związane z funkcją podstawową, zabudowa mieszkaniowa dla właścicieli i zarządzających,

2. zasady zagospodarowania terenu:

- 1) na terenach położonych w strefie stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia § 8,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 10 ust.14,
- 3) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych i dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów,
- 4) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 20 % powierzchni działki,
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 70%,
- 6) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, przekształcenia w ramach dopuszczalnych funkcji,
- 7) funkcja usługowa może być łączona z funkcją produkcyjną jako powierzchnie użytkowe wbudowane lub jako obiekty wolnostojące, dopuszcza się realizację funkcji podstawowych na oddzielnych działkach,
- 8) funkcja mieszkaniowa może być łączona z funkcją podstawową jako powierzchnie użytkowe wbudowane,
- 9) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 10) uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów i urządzeń nie może wykroczyć poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 11) wskaźnik intensywności zabudowy 0,3-0,8

3. zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków w ramach funkcji podstawowej – do 12m, wysokość budowli – bez ograniczeń,
- 2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych – do 8m,
- 3) geometria dachów - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-40°, dopuszcza się , dachy płaskie udokumentowane wymogami technologicznymi

4. szczegółowe zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości:

- 1) powierzchnia wydzielanych działek powinna znaleźć uzasadnienie w programie funkcjonalnym obiektu, przedsięwzięcia, inwestycji, minimalna powierzchnia działki – 1200m²,
- 2) minimalna szerokość frontu działki 25m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° lub zachowanie istniejącego,

5. minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1000m²

§ 17.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1-3RM** ustala się:

- 1) funkcję podstawową - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) funkcję uzupełniającą – zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych, zabudowa usługowa w zakresie obsługi rolnictwa, urządzenia i obiekty związane z funkcją podstawową,

2. zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 10 ust.14,
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 50 % powierzchni siedliska,
- 4) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,4,
- 5) ograniczenie wszelkiej uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 6) funkcja usługowa może być łączona z funkcją mieszkaniową jako powierzchnie użytkowe wbudowane,
- 7) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych przy granicy działki,
- 8) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej,

3. zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do 9m,
- 2) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 18m,
- 3) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 8m,
- 4) dachy budynków mieszkalnych dwu- wielospadowe o nachyleniu połaci 25-45°,
- 5) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,

4. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1000m²
- 2) minimalna szerokość frontu działki 25m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°.

5. minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000m²

§ 18.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RU** ustala się:

- 1) funkcję podstawową - zabudowa obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) funkcję uzupełniającą – zabudowa zagrodowa, zabudowa usługowa w zakresie obsługi rolnictwa, urządzenia i obiekty związane z funkcją podstawową,

2. zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 10 ust.14,
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych i dojazdów
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 40 % powierzchni siedliska,
- 4) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,5,
- 5) ograniczenie wszelkiej uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 6) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
- 7) dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

3. zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej 2 kondygnacje (do 9m),
- 2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych do 10 m,
- 3) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwu- wielospadowe o nachyleniu połaci 25-45°,
- 4) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,

4. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1500m²
- 2) minimalna szerokość frontu działki 25m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°.
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1500m²

§ 19.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **Z** ustala się:

- 1) funkcję podstawową - tereny zieleni nieurządzonej (typu: zadrzewienia, zakrzaczenia, użytki zielone, nieużytki) i upraw rolnych,
- 2) funkcję uzupełniającą – wody powierzchniowe,

2. zasady zagospodarowania terenu:

- 1) tereny bez prawa zabudowy za wyjątkiem urządzeń i obiektów bezpośrednio związanych z użytkowaniem terenu, zakaz zabudowy mieszkaniowej,
- 2) zakaz przekształcania trwałych użytków zielonych na inne funkcje,
- 3) zachowanie zadrzewień i zakrzewień, szczególnie elementów zieleni wysokiej wzdłuż cieków, rowów, zbiorników wodnych,
- 4) dopuszcza się lokalizację niezbędnych, sieciowych elementów urządzeń infrastruktury technicznej,
- 5) utrzymanie stabilnego poziomu wód powierzchniowych poprzez budowę budowli i urządzeń piętrzących, upustowych i regulacyjnych,
- 6) dopuszcza się rozwój małej retencji poprzez odbudowę, modernizację funkcjonujących przedsięwzięć oraz realizację nowych,
- 7) lokalizację urządzeń pomiarowych służby hydrologiczno meteorologicznej stopni wodnych oraz innych urządzeń melioracyjnych służących do korzystania z wody,
- 8) lokalizację urządzeń sportów wodnych.
- 9) dopuszcza się budowę stawów rybnych na następujących warunkach:
 - stosowanie materiałów naturalnych,
 - wprowadzanie na brzegach zbiorników roślinności wodnej i szuwarowej,
 - kształtowanie nieregularnej linii brzegowej,
 - zakaz grodzenia.

§ 20.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **Ws** - tereny wód powierzchniowych ustala się:

1) zasady zagospodarowania:

a) dopuszcza się szczególne korzystanie z wód polegające m.in. na:

- przerzutach wody,
- poborze oraz odprowadzaniu wód,
- korzystaniu z wody na potrzeby działalności rolniczej,

b) utrzymanie stabilnego poziomu wód powierzchniowych poprzez budowę budowli i urządzeń piętrzących, upustowych i regulacyjnych,

c) lokalizację urządzeń pomiarowych służby hydrologiczno meteorologicznej stopni wodnych oraz innych urządzeń melioracyjnych służących do korzystania z wody,

d) dopuszcza się możliwość wykorzystania dla celów sportowo- rekreacyjnych i lokalizację urządzeń sportów wodnych,

e) zachowanie strefy wolnej od zabudowy (dla nowych obiektów budowlanych) i ogrodzeń o szerokości 6m od górnej krawędzi skarpy rzeki Skrwy i 3m od krawędzi skarpy pozostałych cieków i zbiorników wodnych,

§ 21.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL** ustala się:

- 1) funkcję podstawową - tereny lasów i przeznaczone do zalesienia zapewniające zachowanie równowagi środowiska przyrodniczego;

2. zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację niezbędnych, sieciowych elementów urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów służących gospodarce leśnej,
- 2) urządzenie ciągów spacerowych, szlaków turystycznych,
- 3) adaptację obiektów związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej,
- 4) zakaz zabudowy kubaturowej oprócz wymienionej w pkt. 1) i 3),

- 5) do czasu realizacji zalesień teren pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu,
- 6) linie zabudowy wyznacza się w odległości 12 m od użytków leśnych,

§ 22.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZP** ustala się:

- 1) funkcję podstawową - tereny zieleni urządzonej,
- 2) funkcję uzupełniającą – obiekty i urządzenia małej architektury, wody powierzchniowe, urządzenia rekreacyjne,

2. zasady zagospodarowania terenu:

- 1) tereny bez prawa zabudowy kubaturowej,
- 2) dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów bezpośrednio związanych z użytkowaniem terenu,
- 3) zakaz przekształcania trwałych użytków zielonych na inne funkcje, ochrona gleb organicznych,
- 4) zachowanie zadrzewień i zakrzewień, szczególnie elementów zieleni wysokiej,
- 5) dopuszcza się lokalizację niezbędnych, sieciowych elementów urządzeń infrastruktury technicznej,
- 6) dopuszcza się sytuowanie urządzeń rekreacyjnych i sportowych, urządzenie ścieżek,
- 7) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej min. 80%.

§ 23. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1. Na terenie objętym planem dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych związanych z funkcją podstawową,
2. dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych, prowizorycznych w ramach zaplecza placu budowy na okres prowadzenia robót.
3. Dopuszcza się budowę tymczasowych obiektów infrastruktury komunikacyjnej na terenach R1 i R2
4. Do czasu zabudowy i zagospodarowania zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem tereny pozostają w dotychczasowym użytkowaniu.

Rozdział IV

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 24. Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowane uchwaleniem niniejszego planu ustala się wysokości . . %.

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

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

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.