

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W DROBINIE

z dnia r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obrębu PGR Nagórki Dobrskie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609), 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/263/2021 Rady Miejskiej w Drobinie z dnia 8 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu PGR Nagórki Dobrskie, **Rada Miejska w Drobinie**, stwierdzając, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drobin, przyjętej 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 PGR Nagórki Dobrskie.

§ 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) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynną w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego ;
- 7) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć ustalone planem dla terenu kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektów;

- 8) **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;
- 9) **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;
- 10) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) **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 niezwiązana z produkcją dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²;
- 12) **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);
- 13) **wysokości elewacji** – należy przez to rozumieć wysokość górnej krawędzi elewacji, gzymsu wieńczącego, atyki lub dolnych krawędzi głównych połączeń dachowych mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części;
- 14) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków, mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych, mierzoną od najniższego położonego punktu w obrysie zewnętrznym obiektu na poziomie terenu do najwyższego położonego punktu obiektu.

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) strefa zieleni;
- 6) rejon lokalizacji rzędów drzew;
- 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
- 8) strefy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV;
- 9) 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) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolem **MNU**;
- 2) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **U**;
- 3) tereny rolnicze, oznaczone symbolem **R**;
- 4) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub usług, oznaczone symbolem **PU**;
- 5) tereny lasów, oznaczone symbolem **ZL**;
- 6) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP**;
- 7) teren użytków zielonych, łąk i pastwisk, oznaczony symbolem **RZ**;
- 8) tereny dróg publicznych:
 - a) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony symbolem **KDGP**,
 - b) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**,
 - c) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolem **KDD**.

2. W zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego ustala się:

- 1) granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym są linie rozgraniczające:
 - a) terenów dróg publicznych: terenu drogi lokalnej 1KDL oraz terenów dróg dojazdowych 1KDD – 3KDD,
 - b) terenu zieleni urządzonej 1ZP;
 - 2) granicami terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym są linie rozgraniczające terenu drogi głównej ruchu przyspieszonego 1KDGP.
3. Dopuszcza się realizację celów publicznych na terenach innych, niż wymienione w ust. 2, 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:
 - a) rzędy drzew, zlokalizowane na terenie 3R, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 pkt 7,
 - b) elementy dziedzictwa kulturowego, 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 oraz terenów dróg wewnętrznych;
- 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 jest ustalone 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,
- d) obiektów lokalizowanych na terenie 2PU;
- 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 wyznaczonych na rysunku planu rejonach lokalizacji rzędów drzew nakazuje się zachowanie rzędów drzew;
- 8) w wyznaczonej na rysunku planu strefie zieleni:
 - a) nakazuje się urządzenie wielopiętrowego pasa zieleni o szerokości od 5,3 m do 10,0 m, obejmującego co najmniej warstwę drzew i krzewów,
 - b) dopuszcza się lokalizację dojeżdż i dojazdów, miejsc parkingowych oraz urządzeń infrastruktury technicznej; udział powierzchni utwardzonych w całkowitej powierzchni strefy nie może przekraczać 20%;
- 9) w zakresie **ochrony przed hałasem** wskazuje się, do którego rodzaju terenu w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny wyznaczone w planie podlegające ochronie akustycznej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 10) **ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami**, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami § 17 pkt 5;
- 11) **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, oznaczonych na rysunku planu, 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;
- 12) **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 terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej 1MNU – 3MNU,
 - b) obowiązek uwzględnienia ustaleń § 14 pkt 1 i 2 w zagospodarowaniu fragmentów terenów położonych w strefach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych 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 stanowisko archeologiczne – oznaczone na rysunku planu, w granicach wyznaczonej strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
- 2) dla ochrony **stanowiska archeologicznego**, o którym mowa w pkt 1 ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego, w której 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 niewystępowanie ich w obszarze.

§ 12. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) stwierdza się, iż w obszarze nie występują obszary przestrzeni publicznej;
- 2) przestrzeniami publicznymi są:
 - a) tereny dróg publicznych:
 - teren drogi głównej ruchu przyspieszonego 1KDGP,
 - teren drogi lokalnej 1KDL,
 - tereny dróg dojazdowych 1KDD – 3KDD,
 - b) teren zieleni urządzonej 1ZP;
- 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 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) pozostałych obiektów budowlanych: nieprzekraczająca 20,0 m; ograniczenie nie dotyczy masztów telekomunikacyjnych – obowiązują warunki realizacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy: wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej oraz intensywność zabudowy działki budowlanej odnoszą się do powierzchni działki budowlanej w granicach terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Budynki nakazuje się lokalizować:

- 1) z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu:
 - a) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - b) stref technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV,
 - c) strefy zieleni;
- 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 pkt 1 i 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 niestanowiącymi jego głównej bryły.

8. Wymogi w zakresie minimalnej 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 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 powyżej 3,0 m, z uwzględnieniem rocznego przyrostu,
 - c) tworzenia hałd i nasypów;
- 2) ograniczenia pkt 1 związane są ściśle z przebiegiem czynnych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 3) 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: teren drogi głównej ruchu przyspieszonego 1KDGP, teren drogi lokalnej 1KDL oraz tereny dróg dojazdowych 1KDD - 3KDD;
- 2) dla obsługi obszaru objętego planem i wchodzących w jego skład terenów wyznacza się tereny dróg publicznych: teren drogi lokalnej 1KDL, 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, 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. Ustala się obowiązek zapewnienia, w obrębie terenu zabudowy usługowej 1U oraz terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub usług 1PU i 2PU miejsc do parkowania rowerów w liczbie nie mniejszej niż 1 na każde 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, jednocześnie nie mniej niż 1 miejsce na obiekt lub lokal usługowy.

4. Obowiązuje urządzenie miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych 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.

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

6. 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 urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich modernizację, przebudowę lub rozbudowę,
 - 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 od 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 terenach lasów ZL dopuszczalna jest lokalizacja wyłącznie niewymagająca wyłączenia gruntu z użytkowania leśnego,
- c) wymogów lit. b nie stosuje się do przyłączy oraz sieci wewnętrznych;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) możliwość rozbudowy sieci wodociągowej,
 - b) powiązanie sieci wodociągowej obszaru z układem zewnętrznym poprzez przewody zlokalizowane w terenie drogi lokalnej 1KDL i terenie drogi dojazdowej 1KDD,
 - 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 gospodarowania 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 wodociągowych: 63,0 mm;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków:
- a) możliwość budowy sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) minimalna średnica przewodów kanalizacyjnych:
 - grawitacyjnej: 150,0 mm,
 - ciśnieniowej: 60,0 mm,
 - c) odprowadzanie ścieków z terenów rolniczych 1R – 3R – 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:
- a) możliwość budowy sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) minimalna średnica przewodów kanalizacji deszczowej: 150,0 mm,
 - c) obowiązuje zagospodarowanie 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:
- 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:
- 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:
- a) rozbudowę sieci elektroenergetycznej w systemie napowietrzno - kablowym, z zastrzeżeniem lit. b,
 - 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:
- 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 oraz terenie obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub usług 2PU, 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 oraz terenie obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub usług 2PU urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii

wykorzystujących energię otrzymywaną z biogazu rolniczego o mocy nieprzekraczającej 500 kW, przy czym lokalizacja na terenach rolniczych R musi spełniać następujące warunki:

- masa surowców pochodzących z własnego gospodarstwa rolnego nie może stanowić mniej niż 50% ogólnej masy przetwarzanych surowców,
 - obiekty biogazowni nakazuje się lokalizować w odległości nie mniejszej niż 300,0 m od terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej MNU,
 - 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 12 lit. a.

§ 18. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia 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 terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonych symbolem MNU, ustala się:

- 1) **przeznaczenie**: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa;
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne**:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w ramach przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) 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) forma zabudowy: budynki wolnostojące, zabudowa bliźniacza lub zespoły budynków;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nieprzekraczająca 0,3;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,001,
 - b) maksymalna: 0,6;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;

- 6) maksymalna wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych: 12,0 m,
 - b) pozostałych: 6,0 m;
- 7) maksymalna wysokość elewacji budynków:
 - a) mieszkalnych: 8,0 m,
 - b) pozostałych: 5,0 m;
- 8) geometria dachów budynków:
 - a) mieszkalnych: dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu $20^{\circ} - 45^{\circ}$,
 - b) pozostałych: dachy płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci nieprzekraczającym 45° .

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny należą do terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 2) dla terenów 1MNU i 2MNU w granicach gruntów zmeliorowanych, obowiązują ustalenia § 10 pkt 11 lit. c.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek: $500,0 \text{ m}^2$;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 15,0 m;
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego – prostopadły lub równy kątowni jaki tworzą granice istniejących działek z tolerancją $\pm 10^{\circ}$.

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:** dla terenu 1MNU, w strefie technologicznej napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV obowiązują ustalenia § 14 pkt 1 i 2.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) obsługa komunikacyjna terenów z przyległych terenów komunikacji wyznaczonych w planie;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania samochodów osobowych zgodnie z ustaleniami § 16 ust. 2 i 4-6.

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

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

9. **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, przy czym zakazuje się lokalizacji usług, których tereny podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku;
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne:** 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) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nieprzekraczająca 0,5;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,001,
 - b) maksymalna: 1,0;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 6) maksymalna wysokość budynków:
 - a) usługowych: 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 płaskie lub spadziste o nachyleniu połąci nieprzekraczającym 45°.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: w granicach gruntów zmeliorowanych, obowiązują ustalenia § 10 pkt 11 lit. c.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek: 4000,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 40,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub równy kątowi jaki tworzą granice istniejących działek z tolerancją ±10°.

5. 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 napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV obowiązują ustalenia § 14 pkt 1 i 2.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu drogi lokalnej 1KDL;
- 2) należy zapewnić miejsca postojowe zgodnie z ustaleniami § 16 ust. 2-6.

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

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

9. 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, wykorzystujących energię słoneczną, z odnawialnych źródeł energii 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) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nieprzekraczająca 0,2;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,001,
 - b) maksymalna: 0,4;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 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 budynków:
 - a) mieszkalnych: dachy płaskie, spadziste – dwuspadowe lub czterospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu 20 – 45°,
 - b) pozostałych: dachy płaskie, łukowe lub spadziste o nachyleniu połaci nieprzekraczającym 45°.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny należą do terenów zabudowy zagrodowej;
- 2) w granicach gruntów zmeliorowanych, obowiązują ustalenia § 10 pkt 11 lit. c.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: dla fragmentu terenu 1R w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego obowiązują ustalenia § 11 pkt 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: dla fragmentów terenów 1R i 3R, w strefach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV obowiązują ustalenia § 14 pkt 1 i 2.

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

7. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) obsługa komunikacyjna terenów z przyległych terenów komunikacji wyznaczonych w planie lub dojazdami gospodarczymi przez tereny posiadające bezpośredni dostęp do terenów komunikacji;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania samochodów osobowych zgodnie z ustaleniami § 16 ust. 2 i 4-6.

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 obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub usług, oznaczonych symbolem PU, ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) obiekty produkcyjne, składy i magazyny, przy czym zakazuje się lokalizacji obiektów chowu lub hodowli zwierząt,
 - b) zabudowa usługowa, przy czym zakazuje się lokalizacji usług, których tereny podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku;
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne:** 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, wykorzystujących energię słoneczną, z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW oraz granicach ich stref ochronnych.

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

- 1) forma zabudowy: budynki wolnostojące lub zespoły budynków;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nieprzekraczająca 0,5;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,001,
 - b) maksymalna: 0,5;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%;

- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 6) maksymalna wysokość budynków:
 - a) na terenie 1PU: 12,0 m; dopuszcza się lokalizację budynków magazynowych i produkcyjnych mieszczących instalacje wymagające większej wysokości o wysokości nieprzekraczającej 15,0 m,
 - b) na terenie 2PU: 15,0 m; dopuszcza się lokalizację budynków magazynowych i produkcyjnych mieszczących instalacje wymagające większej wysokości o wysokości nieprzekraczającej 25,0 m;
- 7) geometria dachów: dachy płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci nieprzekraczającym 45°.

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

- 1) na terenie 1PU w strefie zieleni obowiązują ustalenia § 10 pkt 8;
- 2) w granicach gruntów zmeliorowanych, obowiązują ustalenia § 10 pkt 11 lit. c.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek: 8000,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 50,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub równy kątowi jaki tworzą granice istniejących działek z tolerancją ±10°.

5. 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: nie ustala się.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu drogi lokalnej 1KDL;
- 2) należy zapewnić miejsca postojowe zgodnie z ustaleniami § 16 ust. 2-6.

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

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

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

§ 24. 1. Dla terenów lasów, oznaczonych symbolem ZL, ustala się przeznaczenie: lasy.

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

- 1) zakaz realizacji zabudowy;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 100%.

3. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.

4. 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.

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

6. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania 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.

§ 25. 1. Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem ZP, ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** zieleń urządzona;
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne:** zbiorniki wodne.

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

- 1) obowiązek urządzenia terenu jako terenu zieleni o charakterze parkowym;
- 2) zakaz realizacji zabudowy;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 80%.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: dla fragmentu terenu w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego obowiązują ustalenia § 11 pkt 2.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek: 20000,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek dla terenu: 100,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub równy kątowi jaki tworzą granice istniejących działek z tolerancją $\pm 10^\circ$.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z przyległych terenów komunikacji wyznaczonych w planie;
- 2) nie ustala się obowiązku realizacji miejsc parkingowych: potrzeby nie występują.

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 użytków zielonych, łąk i pastwisk, oznaczonego 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 terenu:

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

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: w granicach gruntów zmeliorowanych, obowiązują ustalenia § 10 pkt 11 lit. c.

4. 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 strefach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV obowiązują ustalenia § 14 pkt 1 i 2.

5. Zasady obsługi terenu 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 terenu drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonego symbolem KDGP, ustala się przeznaczenie: droga główna ruchu przyspieszonego.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 0,0 do 12,4 m;
- 2) podstawowy przekrój drogi: jednojezdniowy;
- 3) szerokość jezdni: zgodna z wymogami przepisów odrębnych.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** dla fragmentów terenów w granicach gruntów zmeliorowanych, obowiązują ustalenia § 10 pkt 11 lit. c.

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

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

6. **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 **terenu drogi lokalnej**, oznaczonego symbolem **KDL**, ustala się **przeznaczenie:** droga lokalna.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 13,5 do 23,6 m;
- 2) podstawowy przekrój drogi: jednojezdniowy;
- 3) szerokość jezdni: zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) obsługa komunikacyjna przyległych terenów i działek.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** dla fragmentów terenów w granicach gruntów zmeliorowanych, obowiązują ustalenia § 10 pkt 11 lit. c.

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

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

6. **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 **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 do 24,4 m,
 - b) 2KDD – 2,5 m,
 - c) 3KDD – od 0,0 do 3,5 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:** dla terenu 1KDD i 2KDD w granicach gruntów zmeliorowanych, obowiązują ustalenia § 10 pkt 11 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 strefach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV obowiązują ustalenia § 14 pkt 1 i 2.

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.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

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

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Drobinie

Alina Marcinkowska – Racka