

**UCHWAŁA NR VIII/78/2019
RADY MIEJSKIEJ W DROBINIE**

z dnia 27 czerwca 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek
nr ewid. 219/1, 219/2, 426/19, 429/1 i 431/1 w Drobinie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 oraz z 2019 r. poz. 60, 235, 730 i 1009) w związku z uchwałą Nr III/40/2018 Rady Miejskiej w Drobinie z dnia 27 grudnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 219/1, 219/2, 426/19, 429/1 i 431/1 w Drobinie, stwierdzając, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drobin, przyjętej uchwałą Nr L/418/2018 Rady Miejskiej w Drobinie z dnia 28 września 2018 r., Rada Miejska w Drobinie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 219/1, 219/2, 426/19, 429/1 i 431/1 w Drobinie, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu wykonanego na mapie w skali 1:1 000, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały.

2. Nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu; stwierdza się, iż do projektu planu nie wniesiono żadnych uwag.

§ 2. Granice obszaru objętego planem, zwanego dalej „obszarem”, oznaczono na rysunku planu.

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 12°;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, ustaloną planem, oznaczoną na rysunku planu;
- 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 wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających (dotyczy także części podziemnych i nadziemnych budynków), przy czym nie dotyczy to okapów i gzymsów, której mogą przekraczać tę linię o nie więcej niż 0,8 m, natomiast części budynku, takie jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy o nie więcej niż 1,5 m;
- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 7) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 8) **teren** – 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 w

granicach jednostki planistycznej o tym samym przeznaczeniu a litery po liczbach oznaczają przeznaczenie terenu;

- 9) **usługach** – należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne, wolnostojące lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności oraz wytwórcza nie związana z produkcją dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²;
- 10) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) **wysokości elewacji** – należy przez to rozumieć wysokość górnej krawędzi elewacji, jej gzymsu, attyki lub dolnych krawędzi głównych połaci dachowych mierzoną od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części.

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

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

- 1) granice 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 technologiczna napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV.

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

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§ 5. 1. W zakresie przeznaczenia terenów wyznacza się tereny, będące przedmiotem ustaleń ogólnych i szczegółowych, o następującym przeznaczeniu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem **1MW**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, oznaczony symbolem **1MNW**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **1MN**;
- 4) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami **1ZP – 3ZP**;
- 5) tereny dróg publicznych:
 - a) tereny ulic zbiorczych, oznaczone symbolami **1KDZ i 2KDZ**,
 - b) teren ulicy lokalnej, oznaczony symbolem **1KDL**,
 - c) teren ulicy dojazdowej, oznaczony symbolem **1KDD**.

2. W zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego ustala się:

- 1) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – linie rozgraniczające terenów dróg publicznych: terenów ulic zbiorczych, terenu ulicy lokalnej i terenu ulicy dojazdowej;
- 2) możliwość realizacji celów publicznych na terenach innych niż wymienione w pkt 1, o funkcji zgodnej z przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym tych terenów.

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

2. Dla terenów, o których mowa w §5 ust. 1, ustala się przeznaczenie, a w uzasadnionych przypadkach, określa się przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia.

3. Dopuszcza się realizację zabudowy lub zagospodarowania terenu o funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem dla terenów oraz towarzyszących im obiektów, takich jak: urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, zieleń.

§ 7. 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) wymóg ukształtowania zagospodarowania terenów, zgodnie z ustaleniami określonymi dla poszczególnych terenów;
- 3) 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.

§ 8. 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 lokalizacji:
 - a) zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych,
 - b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) obiektów, których funkcjonowanie będzie powodowało przekroczenie standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, poza terenem działki budowlanej, na której są lokalizowane;
- 3) ochronę przed hałasem poprzez wskazanie do jakiego rodzaju terenu w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny podlegające ochronie akustycznej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
- 4) ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami §15 pkt 5;
- 5) 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 komunalnych i przemysłowych – zgodnie z ustaleniami §15 pkt 3,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – zgodnie z ustaleniami §15 pkt 4;
- 6) ochronę urządzeń melioracyjnych zgodnie z ustaleniami §15 pkt 4 lit. g-j; przy projektowaniu i wykonywaniu inwestycji na działkach sąsiadujących z rowem należy przestrzegać przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami;
- 7) ochronę powierzchni ziemi poprzez:
 - a) gospodarowanie odpadami zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu utrzymania czystości i porządku,
 - b) obowiązek urządzenia nawierzchni miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów na terenie działki budowlanej w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do ziemi;
- 8) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym, poprzez:

- a) zakaz lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej niezaliczonej do infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych na terenach przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 1MN i 1MNW,
- b) obowiązek przestrzegania ograniczenia ustanowionego w strefie technologicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, zgodnie z ustaleniami §12 pkt 4.

§ 9. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej nie ustala się – nie występują w obszarze.

§ 10. Wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie ustala się – nie występują w obszarze.

§ 11. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy:
 - a) budynków – zgodnie z ustaleniami wysokości budynków zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - b) wiat i zadaszeń – nieprzekraczająca wysokości budynków określonej w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - c) pozostałych obiektów budowlanych – nieprzekraczająca 100,0 m, spełniająca wymogi przepisów odrębnych;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy dla poszczególnych terenów, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
- 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) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Budynki nakazuje się lokalizować zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, z uwzględnieniem wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy.

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

4. Dopuszcza się realizację budynków o szerokości elewacji frontowej przekraczającej maksymalną szerokość elewacji frontowej ustaloną w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów pod warunkiem wprowadzenia pionowych podziałów w elewacji lub dokonania zmiany wyrazu architektonicznego elewacji w układzie modułowym oraz podziału budynku na bryły; szerokość modułów lub każdej z brył budynku nie może przekraczać ustalonej maksymalnej szerokości elewacji frontowej.

5. Ustalenia w zakresie maksymalnej szerokości elewacji frontowej nie dotyczą budynków lokalizowanych w głębi działki budowlanej w odległości większej od granicy frontowej, niż budynki zlokalizowane w części frontowej działki budowlanej.

6. Dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku zlokalizowanego poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z możliwością dokonywania jego przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy; rozbudowa nie może przekraczać linii wyznaczonej przez lico elewacji frontowej istniejącego budynku oraz musi respektować wymogi przepisów odrębnych.

7. 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.

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

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

§ 12. Ustalenia dotyczące granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) nakazuje się realizowanie obiektów o wysokości równej lub przekraczającej 50,0 m od poziomu terenu zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu lotnictwa, w szczególności w sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych;
- 2) ochronie w zakresie utrzymania właściwego stanu akustycznego, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska, w zależności od przeznaczenia, podlega część terenów, zgodnie ze wskazaniami dla poszczególnych terenów;
- 3) w obszarze nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) w strefie technologicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, o zasięgu 7,5 m od osi linii, zakazuje się sadzenia drzew osiągających wysokość większą niż 3,0 m;
- 5) ograniczenie pkt 4 związane jest ściśle z przebiegiem czynnej napowietrznej linii elektroenergetycznej.

§ 13. W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości**:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami, przy zachowaniu ustaleń planu w zakresie scalania i podziału nieruchomości zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

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

- 1) powiązanie obszaru z układem zewnętrznym poprzez tereny dróg publicznych częściowo zlokalizowanych w obszarze: tereny ulic zbiorczych **1KDZ** i **2KDZ**, teren ulicy lokalnej **1KDL** i teren ulicy dojazdowej **1KDD**;
- 2) obsługę obszaru z terenów dróg publicznych częściowo zlokalizowanych w obszarze oraz innych dróg położonych w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru;
- 3) w zakresie komunikacji rowerowej:
 - a) ustala się przebieg ścieżek rowerowych na terenach ulic zbiorczych **1KDZ** i **2KDZ**,
 - b) dopuszcza się rezygnację z budowy wydzielonej ścieżki rowerowej na terenach dróg publicznych na rzecz prowadzenia wspólnego ruchu pieszo-rowerowego, wydzielonych pasów dla rowerów w jezdni lub ruchu rowerowego w jezdni z jednoczesnym zastosowaniem rozwiązań służących uspokojeniu ruchu,
 - c) dla dróg nie wymienionych w lit. a nie ustala się obowiązku wprowadzenia szczególnych rozwiązań w zakresie komunikacji rowerowej.

2. Ustala się parametry techniczne dróg oraz warunki obsługi komunikacyjnej terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych.

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

- 1) dla mieszkańców – 1 na 1 mieszkanie;
- 2) dla pracowników – 1 na 3 zatrudnionych na zmianie;

3) dla pozostałych osób - 1 na każde rozpoczęte 50 m² ogólnodostępnej powierzchni użytkowej obiektów usługowych, lecz nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na obiekt lub lokal.

4. Nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania rowerów w liczbie nie mniejszej niż 1 na każde miejsce postojowe dla samochodów.

5. Obowiązuje urządzenie stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż określona dla stanowisk postojowych wyznaczanych na drogach publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

6. Miejsca parkingowe dla samochodów nakazuje się urządzić w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub garaży.

§ 15. 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 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,

c) wymogów lit. b nie stosuje się do przyłączy oraz sieci wewnętrznych,

d) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez urządzenia infrastruktury technicznej istniejące i projektowane, lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami lit. a – c;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

a) rozbudowę sieci wodociągowej,

b) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej; dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych,

c) parametry sieci muszą zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych; na sieci zlokalizować hydranty przeciwpożarowe,

d) minimalna średnica przewodów wodociągowych – 63,0 mm;

3) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych ustala się:

a) rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej w systemie grawitacyjnym lub grawitacyjno-ciśnieniowym,

b) 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 dotyczących gospodarki wodami,

c) minimalna średnica przewodów kanalizacyjnych:

– grawitacyjnych – 150,0 mm,

– ciśnieniowych – 50,0 mm,

d) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi,

e) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:

– 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 dotyczących gospodarki wodami;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) rozbudowę istniejącej 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 dotyczących 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 na terenach **1ZP** i **2ZP**,
- h) możliwość przebudowy rowów wraz z możliwością ich skanalizowania z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami,
- i) dopuszcza się wykorzystanie rowów i cieków jako odbiorników wód opadowych i roztopowych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami,
- j) obowiązek zapewnienia dostępu do rowów w celach konserwacyjnych poprzez zachowanie obustronnych pasów wolnych od zabudowy i trwałych naniesień o szerokości nie mniejszej niż 3,0 m od obu krawędzi rowu;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
 - a) możliwość rozbudowy sieci ciepłej,
 - b) minimalna średnica przewodów – 32,0 mm,
 - c) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej:
 - z indywidualnych źródeł ciepła, wykorzystujących energię elektryczną, gaz, paliwa stałe lub płynne o podwyższonych parametrach ekologicznych lub odnawialne źródła energii w tym ciepło wnętrza Ziemi,
 - z sieci ciepłej;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - a) możliwość budowy sieci gazowej,
 - b) minimalna średnica przewodów – 32,0 mm,
 - c) zaopatrzenie w gaz:
 - z sieci gazowej,
 - ze zbiorników zlokalizowanych w granicach działek budowlanych,

d) w przypadku budynków mieszkalnych jednorodzinnych szafki gazowe muszą być zlokalizowane w linii ogrodzeń z możliwością otwierania od strony ulicy. W pozostałych przypadkach dopuszcza się stosowanie innych rozwiązań, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;

7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- a) rozbudowę sieci elektroenergetycznej w systemie napowietrzno - kablowym, 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 terenów dróg publicznych,
- d) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, z zastrzeżeniem lit. e,
- e) możliwość zaopatrzenia w energię elektryczną z indywidualnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW wykorzystujących energię z odnawialnych źródeł energii z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących energetyki;

8) w zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii:

- a) możliwość wytwarzania energii elektrycznej w urządzeniach wykorzystujących odnawialne źródła energii lub w urządzeniach kogeneracyjnych,
- b) możliwość rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem lit. c i d,
- c) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, przy czym elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej 1 kW,
- d) nie dopuszcza się 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, z zastrzeżeniem pkt b,
- b) 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 §8 pkt 8 lit. a.

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

- 1) dopuszcza się wykorzystanie terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, w zakresie zachowania funkcji terenu, formy zabudowy i zagospodarowania terenu, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) dopuszcza się możliwość zachowania istniejącej zabudowy o funkcji innej niż ustalone w planie przeznaczenie terenu z możliwością dokonywania jej przebudowy oraz remontów;
- 3) zakazuje się realizacji obiektów tymczasowych.

§ 17. Ustala się stawki procentowe, stanowiące podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 18. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego symbolem 1MW, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi lokalizowane w lokalach w budynkach mieszkalnych; powierzchnia lokali użytkowych nie może przekraczać 40% powierzchni użytkowej budynku.

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 0,4;
- 3) intensywność zabudowy – minimalna: 0,05, maksymalna: 1,6;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) mieszkalnych – 2; dopuszcza się trzecią kondygnację nadziemną realizowaną wyłącznie jako poddasze użytkowe,
 - b) pozostałych – 1;
- 6) maksymalna wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych – 12,0 m,
 - b) pozostałych – 7,0 m;
- 7) maksymalna wysokość elewacji budynków:
 - a) mieszkalnych – 8,0 m,
 - b) pozostałych – 4,0 m;
- 8) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków:
 - a) mieszkalnych – 25,0 m,
 - b) pozostałych – 10,0 m;
- 9) dachy budynków: płaskie, dwuspadowe lub czterospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu nieprzekraczającym 42°.

3. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny należą do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek – 600,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek dla terenów – 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – prostopadły lub równy kątowni jakie tworzą granice istniejących działek z tolerancją $\pm 10^\circ$.

5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami §15.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji wyznaczonych w planie oraz położonych poza obszarem;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów oraz miejsc do parkowania rowerów, zgodnie z ustaleniami §14 ust. 3-6.

7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami §16.

8. Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 5%.

§ 19. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, oznaczonego symbolem IMNW, ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi w lokalach w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych; powierzchnia lokalu użytkowego nie może przekraczać powierzchni określonej w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa,
 - b) usługi w lokalach w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych; powierzchnia lokali użytkowych nie może przekraczać 40% powierzchni użytkowej budynku.

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 0,4;
- 3) intensywność zabudowy – minimalna: 0,05, maksymalna: 2,0;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) mieszkalnych – 2; dopuszcza się trzecią kondygnację nadziemną realizowaną wyłącznie jako poddasze użytkowe,
 - b) pozostałych – 1;
- 6) maksymalna wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych – 12,0 m,
 - b) pozostałych – 7,0 m;
- 7) maksymalna wysokość elewacji budynków:
 - a) mieszkalnych – 8,0 m,
 - b) pozostałych – 4,0 m;
- 8) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków:
 - a) mieszkalnych – 25,0 m,
 - b) pozostałych – 10,0 m;
- 9) dachy budynków: płaskie, dwuspadowe lub czterospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu nieprzekraczającym 42°.

3. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) w związku z przebiegiem napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV obowiązują ustalenia §12 pkt 4.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek – 600,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek dla terenów – 20,0 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – prostopadły lub równy kątowi jakie tworzą granice istniejących działek z tolerancją $\pm 10^\circ$.

5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami §15.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji wyznaczonych w planie oraz położonych poza obszarem;

2) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów oraz miejsc do parkowania rowerów, zgodnie z ustaleniami §14 ust. 3-6.

7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami §16.

8. Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 20%.

§ 20. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem **IMN**, ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

1) forma zabudowy: budynki wolnostojące;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nieprzekraczająca 0,15;

3) intensywność zabudowy: minimalna – 0,1, maksymalna – 0,15;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 80%;

5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków – 1;

6) maksymalna wysokość budynków – 7,0 m;

7) maksymalna wysokość elewacji budynków: 4,0 m;

8) dachy: dwuspadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych o kącie nachylenia 25-42°.

3. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren należy do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

1) minimalna powierzchnia działek – 300,0 m²;

2) minimalna szerokość frontu działek – 15,0 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – prostopadły lub równy kątowi jakie tworzą granice istniejących działek z tolerancją $\pm 10^\circ$.

5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami §15.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji wyznaczonych w planie oraz położonych poza obszarem;

2) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów, zgodnie z ustaleniami §14 ust. 3-6.

7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami §16.

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

§ 21. 1. Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami **1ZP** i **2ZP**, ustala się przeznaczenie: tereny zieleni urządzonej, rowy.

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

- 1) obowiązek urządzenia terenu jako zielonego o charakterze parkowym;
- 2) zakaz lokalizacji budynków, wiat i zadaszeń;
- 3) nakaz zachowania rowów;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 80%.

3. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek – 1000,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek dla terenów – 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – prostopadły lub równy kątowi jakie tworzą granice istniejących działek z tolerancją $\pm 10^\circ$.

4. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami §15.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) obsługa komunikacyjna terenów z przyległych terenów komunikacji wyznaczonych w planie oraz położonych poza obszarem lub dojazdami gospodarczymi przez tereny posiadające bezpośredni dostęp do terenów komunikacji;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów oraz miejsc do parkowania rowerów, zgodnie z ustaleniami §14 ust. 3-6.

6. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami §16.

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.

§ 22. 1. Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem **3ZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zieleni urządzonej, zabudowa usługowa z zakresu oświaty, opieki nad dziećmi do lat 3 oraz kultury;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zbiorniki wodne, wiaty, zadaszenia związane z obsługą terenu.

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

- 1) obowiązek urządzenia terenu jako zielonego o charakterze parkowym;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nieprzekraczająca 0,15;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna – 0,05, maksymalna – 0,5;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 80%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków – 2;
- 6) maksymalna wysokość budynków – 12,0 m;
- 7) maksymalna wysokość elewacji budynków: 8,0 m.

3. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren należy do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek – 1000,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek dla terenów – 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – prostopadły lub równy kątowi jakie tworzą granice istniejących działek z tolerancją $\pm 10^\circ$.

5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami §15.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) obsługa komunikacyjna terenów z przyległych terenów komunikacji wyznaczonych w planie oraz położonych poza obszarem lub dojazdami gospodarczymi przez tereny posiadające bezpośredni dostęp do terenów komunikacji;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów oraz miejsc do parkowania rowerów, zgodnie z ustaleniami §14 ust. 3-6.

7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami §16.

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

§ 23. Dla terenów ulic zbiorczych, oznaczonych symbolami **1KDZ** i **2KDZ**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: ulica zbiorcza;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - **1KDZ** – zmienna, od 0,0 do 2,7 m,
 - **2KDZ** – zmienna, od 0,0 do 12,2 m,
 - b) podstawowy przekrój ulic – jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu,
 - c) szerokość jezdni – zgodna z wymogami przepisów odrębnych,
 - d) dla terenów **1KDZ** i **2KDZ** ustala się przebieg ścieżki rowerowej, zgodnie z ustaleniami §14 ust. 1 pkt 3,
 - e) dopuszczalna obsługa komunikacyjna przyległych działek nieposiadających dostępu do drogi kategorii niższej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 3) ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: dla fragmentu terenu **2KDZ**, w związku z przebiegiem napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV obowiązują ustalenia § 12 pkt 4;
- 4) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami §15;
- 5) zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami §16;

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.

§ 24. Dla terenu ulicy lokalnej, oznaczonego symbolem **IKDL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: ulica lokalna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu - od 0,0 do 18,0 m,
 - b) podstawowy przekrój ulicy – jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu,
 - c) szerokość jezdni – zgodna z wymogami przepisów odrębnych,
 - d) obsługa komunikacyjna przyległych terenów i działek;
- 3) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami §15;
- 4) zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - zgodnie z ustaleniami §16;
- 5) 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. Dla terenu ulicy dojazdowej, oznaczonego symbolem **IKDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: ulica dojazdowa;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – od 5,0 do 10,7 m,
 - b) podstawowy przekrój ulicy – jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu,
 - c) szerokość jezdni – zgodna z wymogami przepisów odrębnych,
 - d) obsługa komunikacyjna przyległych terenów i działek;
- 3) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami §15;
- 4) zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami §16;
- 5) 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

§ 26. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Drobin, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXV/282/2017 Rady Miejskiej w Drobinie z dnia 22 maja 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 7 czerwca 2017 r. poz. 5245).

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

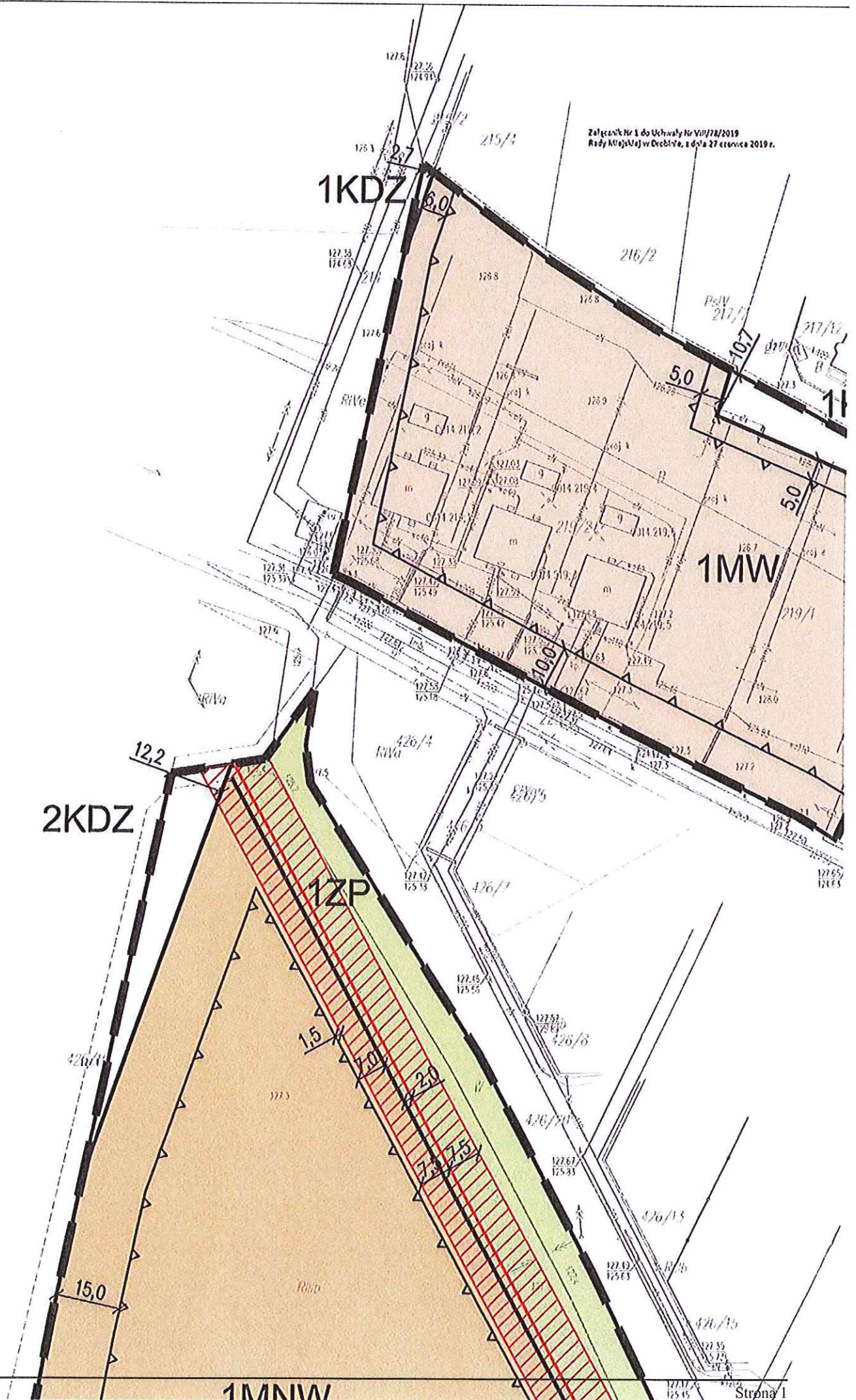
§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Drobin.



Przewodniczący Rady
Miejskiej w Drobinie


Adam Zbigniew Kłosiński

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr VIII/18/2019
Rady Miejskiej w Dębnie, z dnia 27 czerwca 2019 r.



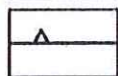
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA



NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY



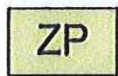
TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ



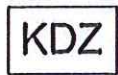
TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I WIELORODZINNEJ



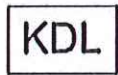
TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ



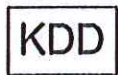
TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ



TERENY ULIC ZBIORCZYCH



TEREN ULICY LOKALNEJ

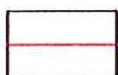


TEREN ULICY DOJAZDOWEJ



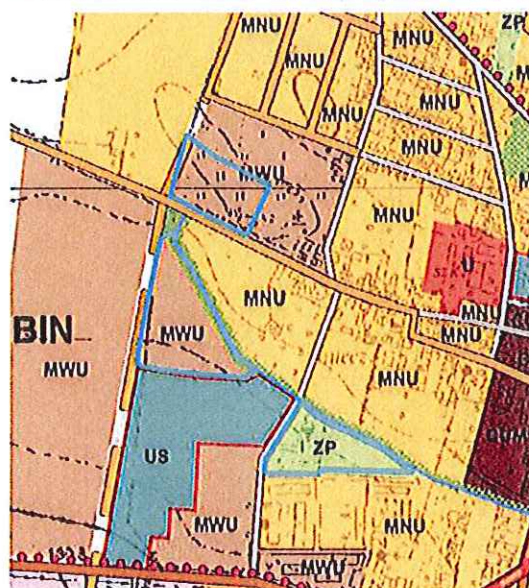
STREFA TECHNOLOGICZNA NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 15 KV

OZNACZENIA INFORMACYJNE



NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15 KV

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DROBIN UCHWAŁA NR L/418/2018 RADY MIEJSKIEJ W DROBINIE Z DNIA 28 WRZEŚNIA 2018 R.



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

SKALA 1:10 000

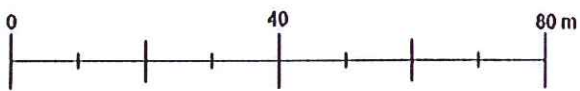
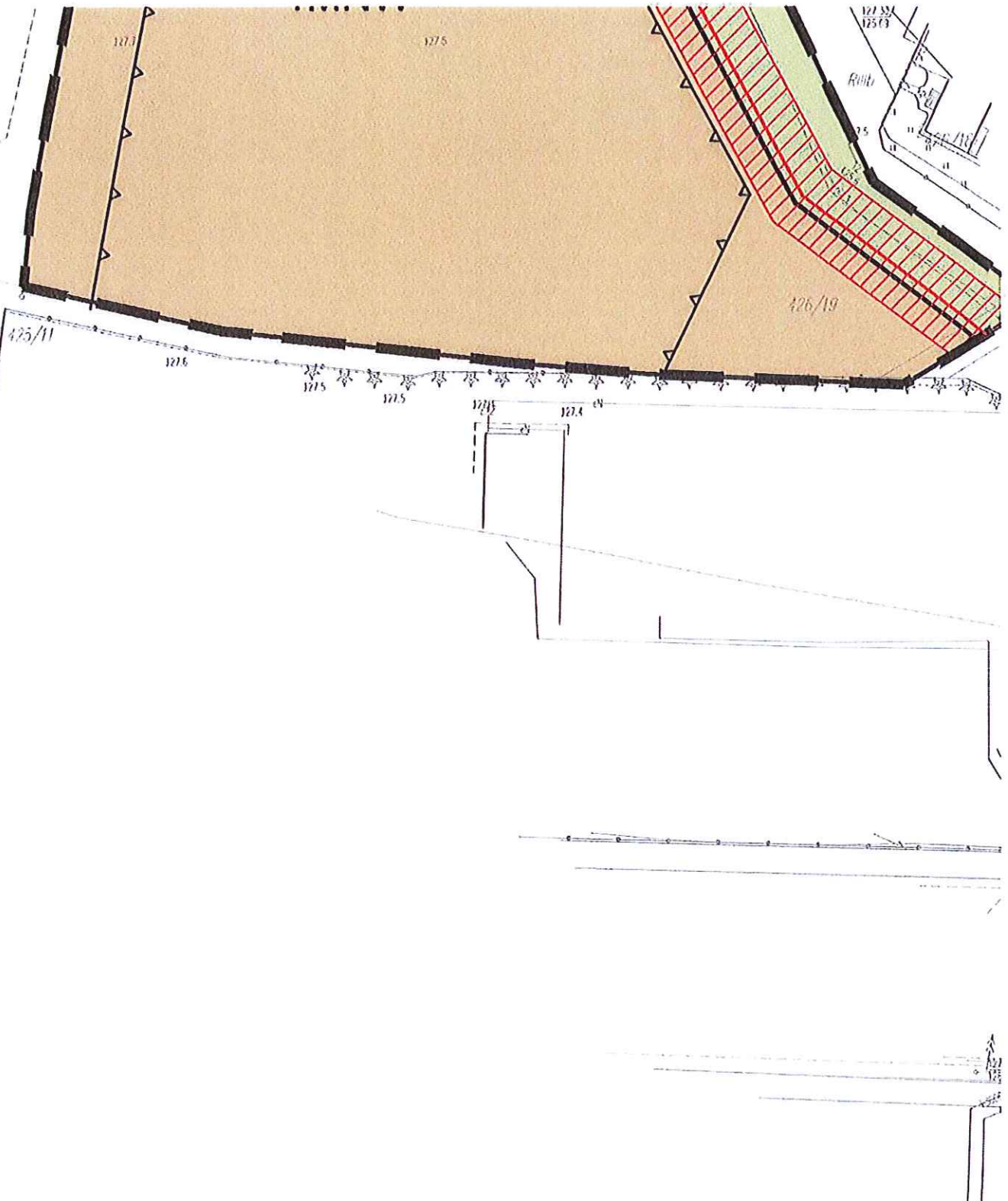
KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW



TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ



TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ, JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ

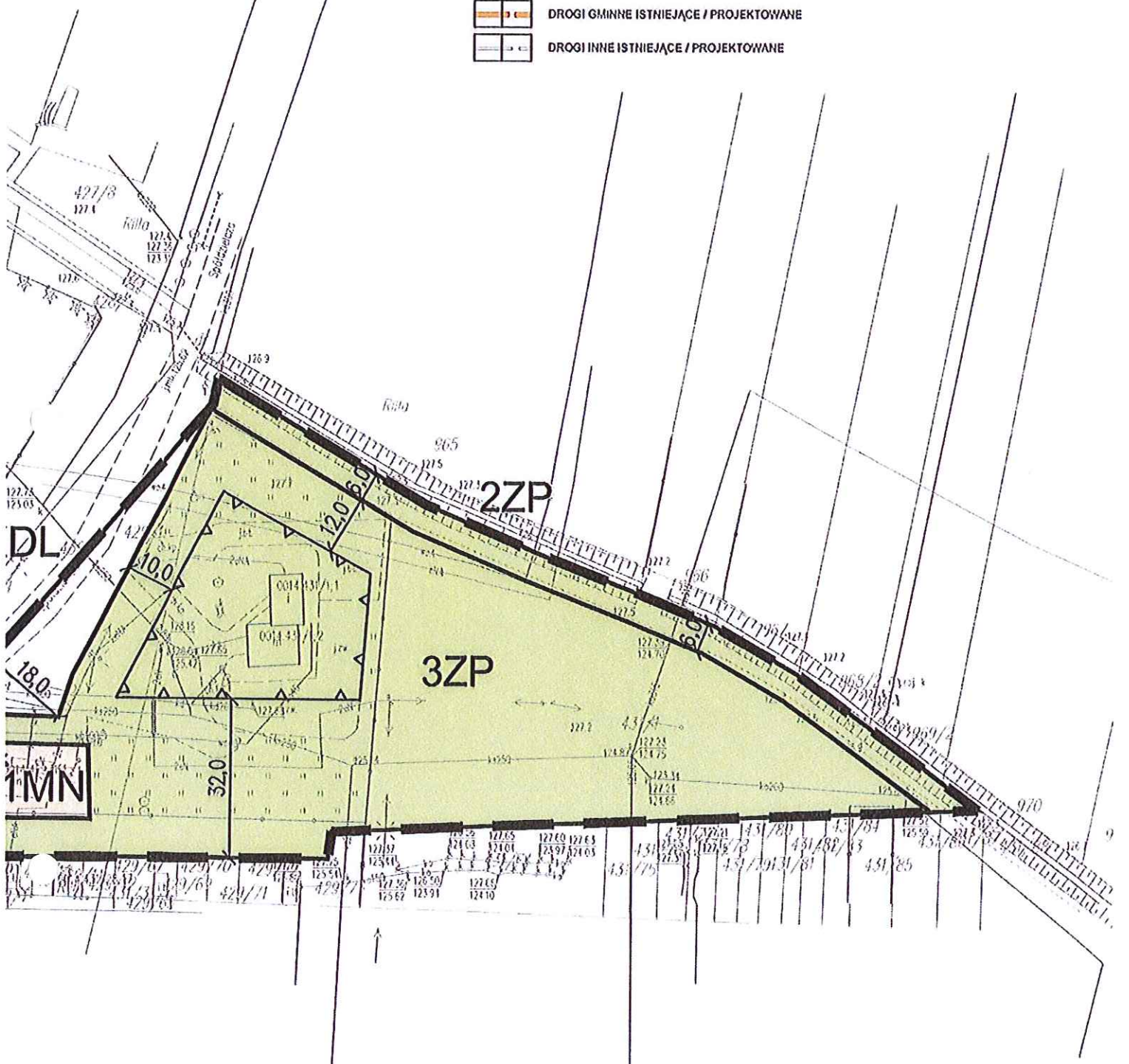


Mapy wykorzystano na potrzeby opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pochodzą z bazy danych Starostwa Powiatowego w Płocku - Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami
 Protokół przekazania bazy danych z dnia 30.01.2019 r.
 GGN-III.6642.420.2019_1419_P

- US TERENY SPORTU I REKREACJI
- ZP ZIELEŃ PARKOWA
- STREFA ZIELENI URZĄDZONEJ
- WODY POWIERZCHNIOWE

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA I KOMUNIKACJA

- DROGI GMINNE ISTNIEJĄCE / PROJEKTOWANE
- DROGI INNE ISTNIEJĄCE / PROJEKTOWANE



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA DZIAŁEK NR EWID. 219/1, 219/2, 428/19, 429/1 I 431/1 W DROBIN**

**ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR VII/78/2019 RADY MIEJSKIEJ W DROBINIE
Z DNIA 27 CZERWCA 2019 R.**

RYSUNEK PLANU



GŁÓWNY PROJEKTANT:	mgr inż. arch. Gabriel Ferliński - uprawniony do sporządzenia projektu na podstawie art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o pzp
WSPÓŁPRACA:	mgr inż. Adrian Zieleniewicz - uprawniony do sporządzenia projektu na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o pzp
DATA:	CZERWIEC 2019 r.
	SKALA: 1 : 1 000

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Drobinie
o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania
przestrzennego dla działek nr ewid. 219/1, 219/2, 426/19, 429/1 i 431/1 w Drobinie
inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy
oraz zasadach ich finansowania
na podstawie art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.)**

§ 1. Zadania własne gminy

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej obejmują sprawy dotyczące:

- 1) gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego;
- 2) wodociągów i zaopatrzenia w wodę;
- 3) kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych;
- 4) utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych;
- 5) wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych;
- 6) zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

Z ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 219/1, 219/2, 426/19, 429/1 i 431/1 w Drobinie oraz wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu wynika, iż realizacja uwzględnionych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej pociąga za sobą wydatki z budżetu gminy.

§ 2. Inwestycje z zakresu komunikacji

Układ komunikacyjny obszaru objętego planem tworzą fragmenty dróg publicznych: droga zbiorcza (KDZ), droga lokalna (KDL) i droga dojazdowa (KDD).

Realizacja inwestycji z zakresu komunikacji, obciążających budżet gminy, obejmować będzie wykup gruntów pod projektowane i modernizowane drogi publiczne, urządzenie nawierzchni ich jezdni i chodników oraz oświetlenia.

§ 3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, uwzględnione w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmują budowę i rozbudowę sieci infrastruktury technicznej:

- 1) sieci wodociągowej – budowę, rozbudowę i przebudowę sieci wodociągowej, służącej zbiorowemu zaopatrzeniu w wodę terenów zainwestowanych;
- 2) kanalizacji sanitarnej – budowę, rozbudowę i przebudowę sieci.

Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie.

Zakłada się, iż realizacja pozostałych elementów sieci infrastruktury technicznej w zakresie: budowy sieci gazowej, elektroenergetyki, m.in. budowa stacji transformatorowych, rozbudowy sieci telekomunikacyjnych będzie obciążać finansowo gestorów sieci, a ewentualny udział finansowy gminy lub zainteresowanych właścicieli działek może być przedmiotem indywidualnych ustaleń w trakcie realizacji poszczególnych inwestycji.

§ 4. Finansowanie inwestycji

Finansowanie inwestycji, z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej określonych w planie, odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy prawa i zawarte umowy:

- 1) z budżetu gminy;

2) ze środków zewnętrznych:

- a) współfinansowanie w ramach m.in.: dotacji unijnych, dotacji samorządu województwa, kredytów i pożyczek bankowych;
- b) inwestorów indywidualnych w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Terminy oraz sposób realizacji i finansowania ww. inwestycji określone zostaną w strategiach, planach i programach uchwalanych przez Radę Miejską w Drobinie, w tym m.in. w wieloletnich planach rozwoju i przebudowy poszczególnych sieci, wieloletnich planach inwestycyjnych oraz strategiach rozwoju gminy.

Inwestycje realizowane będą sukcesywnie, zgodnie z planem inwestycyjnym gminy, w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

Finansowanie ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 869).

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Drobinie



Adam Zbigniew Kłosiński

UZASADNIENIE

do uchwały Nr VIII/78/2019 Rady Miejskiej w Drobinie z dnia 27 czerwca 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 219/1, 219/2, 426/19, 429/1 i 431/1 w Drobinie

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobu ich zagospodarowania rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Rada Miejska w Drobinie uchwałą Nr III/40/2018 z dnia 27 grudnia 2018 r. przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 219/1, 219/2, 426/19, 429/1 i 431/1 w Drobinie.

Przedmiotowy obszar składa się z pięciu nieruchomości położonych na terenie miasta Drobin, w jego południowo – zachodniej części. Całość obszaru podzielona jest na trzy fragmenty stanowiące odrębne tereny.

Teren obejmujący działki nr ewid. 219/1 i 291/2 o powierzchni ok. 1,2 ha zlokalizowany jest przy skrzyżowaniu ul. Zaleskiej z projektowaną drogą zbiorczą, stanowiącą przedłużenie ul. Kryskich. Część terenu zabudowana jest parterowymi budynkami wielorodzinnymi. Pozostała jego powierzchnia jest porośnięta roślinnością. Bezpośrednie sąsiedztwo terenu stanowią drogi publiczne – istniejące i projektowane oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Drugi z terenów obejmuje działkę o nr ewid. 426/19, która ma powierzchnię ok. 2,4 ha. Jest to nieruchomość o kształcie zbliżonym do trójkąta, zlokalizowana pomiędzy terenami sportu zarządzanymi przez MOKSIR, ciekim przepływającym przez tę część Drobiną oraz projektowaną drogą zbiorczą. Obecnie działka zagospodarowana jest na potrzeby rolnictwa – znajdują się na niej pola uprawne. Przez teren przebiega również napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV. Działka sąsiaduje z innymi terenami upraw rolnych, zabudową mieszkaniową jednorodziną oraz obiektami sportowymi.

Ostatni z fragmentów obszaru położony jest przy ulicy Spółdzielczej. Jego powierzchnię, która wynosi ok. 1,1 ha, ograniczają: ciek przepływający w tej części miasta, tereny garaży oraz ww. ulica. Teren jest częściowo zabudowany. W południowo – zachodniej jego części zlokalizowany jest niewielki jednorodzinny obiekt mieszkalny, natomiast w północnej części stoją budynki zaadaptowane do pełnienia funkcji klubu dziecięcego. Pozostałe powierzchnie terenu są porośnięte nieurządzoną roślinnością. Sąsiedztwo terenu składa się głównie z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów otwartych.

Dla całego miasta Drobin, a zatem również dla obszaru objętego niniejszym planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Drobin, przyjęty uchwałą Nr XXXV/282/2017 Rady Miejskiej w Drobinie z dnia 22 maja 2017 r. Tereny objęte niniejszym planem zostały w ww. dokumencie przeznaczone kolejno na: nieruchomości o nr ewid. 219/1 i 291/2 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; działka o nr o nr 426/19 – teren sportu i rekreacji; działki o nr 429/1 i 431/1 – teren zieleni urządzonej z możliwością zachowania istniejących obiektów.

Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla ww. działek było podyktowane potrzebą dostosowania zapisów dokumentu do zamierzeń inwestycyjnych właściciela nieruchomości – Miasta i Gminy Drobin. Zmiana przeznaczenia terenu położonego przy ul. Zaleskiej nie tylko umożliwi realizację nowych wielorodzinnych budynków mieszkalnych, ale również pozwoli na dostosowanie zapisów planu miejscowego do rzeczywistego zagospodarowania nieruchomości oraz rozbudowę istniejących obiektów. Przeznaczenie jakie zaplanowano dla działki o nr 426/19 umożliwi realizację w tym miejscu nowych wielorodzinnych lub jednorodzinnych budynków mieszkaniowych. Zmiana w obrębie terenu zielonego położonego przy ul. Spółdzielczej ma z kolei wprowadzić możliwość rozbudowy istniejącego obiektu użytkowanego na cele klubu dziecięcego.

Wprowadzone zmiany pozwolą na dalsze prowadzenie polityki inwestycyjnej Miasta i Gminy Drobin, realizacja której powinna przełożyć się na poprawę warunków mieszkaniowych, wzrost dostępności usług świadczonych dla mieszkańców, a w rezultacie pozytywnie wpłynąć na jakość ich życia.

Zgodnie z artykułem 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* Burmistrz Miasta i Gminy Drobin dokonał analizy dotyczącej przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drobin. W wyniku analizy stwierdzono, że zasadne jest podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego

planu zagospodarowania przestrzennego oraz że przewidywane rozwiązania nie będą naruszały ustaleń Studium.

Procedura sporządzania planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o *udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*. Poszczególne jej etapy zostały zrealizowane w następujący sposób:

- Burmistrz Miasta i Gminy Drobin w dniu 11 stycznia 2019 r. ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy w Drobinie, w trybie art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 39, art. 46 pkt 1, art. 54 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o *udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081) o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków. Wnioski mogły być składane na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w terminie do dnia 6 lutego 2019 r. w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Drobinie, ul. Marszałka Piłsudskiego 12, 09-210 Drobin. W odpowiedzi na ogłoszenie do Urzędu Miasta i Gminy w Drobinie nie wpłynął żaden wniosek;
 - Opracowany projekt planu został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. W wyniku przeprowadzonej procedury projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez wszystkie upoważnione do tego instytucje;
 - W trybie art. 17 pkt. 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 39 ust. 1 pkt 2-5 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o *udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*, dnia 10 maja 2019 r. Burmistrz ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy w Drobinie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniu Burmistrz poinformował o:
 - a) możliwości składania uwag do projektu Planu oraz Prognozy bezpośrednio lub listownie do Urzędu Miasta i Gminy w Drobinie, a także w postaci elektronicznej: opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu na adres e-mail urzędu lub za pomocą elektronicznej skrzynki podawczej, z podaniem imienia i nazwiska lub nazwy jednostki organizacyjnej i adresu, oznaczenia nieruchomości, której uwaga dotyczy, wyznaczając dzień 24 czerwca 2019 r. jako końcowy termin ich składania;
 - b) organie właściwym do rozpatrzenia uwag;
 - c) dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie Planu rozwiązaniami zaplanowanej na dzień 30 maja 2019 r.
- W dniu 30 maja 2019 r. przeprowadzono dyskusję publiczną. Na zorganizowaną dyskusję publiczną, poza pracownikami Urzędu Miasta i Gminy nie przybył żaden zainteresowany. Uwagi do projektu Planu mogły być zgłaszane do dnia 24 czerwca 2019 r. W przewidzianym okresie, tj. w dniach od 20 maja 2019 r. do 24 czerwca 2019 r. do Urzędu Miasta i Gminy w Drobinie nie wpłynęła żadna uwaga;
- Radzie Miejskiej w Drobinie przedstawiono do uchwalenia projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 219/1, 219/2, 426/19, 429/1 i 431/1 w Drobinie*, stanowiący treść uchwały, wraz z załącznikiem nr 1 w postaci rysunku planu oraz załącznikiem nr 2 w postaci rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* uchwalenie planu przez radę gminy może nastąpić po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

W celu stwierdzenia ww. zgodności dokonano badania rozwiązań przyjętych w projekcie planu w zakresie nienaruszania ustaleń *zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania*

przestrzennego gminy Drobin, przyjętej uchwałą Nr L/418/2018 Rady Miejskiej w Drobinie z dnia 28 września 2018 r. W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono:

- 1) w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drobin dla terenu objętego planem wskazano funkcje:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usługowej (MWU),
 - b) zieleni parkowa (ZP);
- 2) w projekcie planu miejscowego ustalono przeznaczenia:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW),
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej (MNW),
 - c) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN),
 - d) tereny zieleni urządzonej (ZP),
 - e) tereny dróg publicznych (KDZ, KDL i KDD).

W związku z powyższym należy stwierdzić, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 219/1, 219/2, 426/19, 429/1 i 431/1 w Drobinie nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drobin, przyjętej uchwałą Nr L/418/2018 Rady Miejskiej w Drobinie z dnia 28 września 2018 r.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Projekt planu został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy w następujący sposób:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, przeznaczenia poszczególnych terenów oraz zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania w ich obrębie;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w dostosowaniu do formy istniejącej zabudowy, zarówno w obszarze planu, jak i na terenach z nim sąsiadujących, posiadających walory architektoniczne;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez ustalenie: ograniczeń w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów; zakazu lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej; zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej; zakazu lokalizacji obiektów, których funkcjonowanie będzie powodowało przekroczenie standardów jakości środowiska; wymogów w zakresie ochrony przed hałasem; wymogów w zakresie ochrony powietrza, ochrony wód powierzchniowych i podziemnych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie wprowadzono, ze względu na ich nie występowanie w obszarze planu;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez ustalenie: zasad ochrony środowiska, obowiązku kształtowania zagospodarowania w zgodzie z wymogami przepisów prawa, w tym urządzenia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez umożliwienie realizacji inwestycji zaspokajających potrzeby właścicieli nieruchomości położonych w obszarze oraz mieszkańców gminy;
- 7) prawo własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, możliwie w jak najmniejszym stopniu ingerującym w prawo własności, uzasadnionym wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez dopuszczenie realizacji inwestycji celu publicznego w obszarze objętym planem, w tym stworzenie warunków dla rozwoju sieci wodociągowej i telekomunikacyjnej, oraz umożliwienie dywersyfikacji źródeł pozyskiwania energii elektrycznej z wykorzystaniem źródeł odnawialnych;
- 9) potrzeby interesu publicznego – poprzez dopuszczenie realizacji inwestycji celu publicznego w obszarze objętym planem, ustalenie zasad rozwoju sieci infrastruktury technicznej oraz umożliwienie dywersyfikacji źródeł pozyskiwania energii elektrycznej z wykorzystaniem źródeł odnawialnych;

- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenie: możliwości zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ich przebudowy, odbudowy, rozbudowy lub wymiany; możliwości lokalizowania nowych urządzeń infrastruktury technicznej na określonych w planie zasadach;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:
 - a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia dokumentu oraz wyłożeniu do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*, w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zawieszonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta i Gminy Drobin,
 - b) udostępnienie projektu planu do wglądu w dniach od 20 maja 2019 r. do 10 czerwca 2019 r. w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Drobinie,
 - c) zorganizowanie i przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 30 maja 2019 r.,
 - d) umożliwienie składania wniosków do planu i uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu,
 - e) bieżące informowanie osób zainteresowanych o prowadzonych pracach projektowych oraz udostępnianie dokumentacji prac planistycznych przez Urząd Miasta i Gminy w Drobinie;
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w tym w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Ponadto, dla potrzeb projektu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy - prognozę skutków finansowych uchwalenia Planu. Zakres sporządzonego dokumentu jest również zgodny z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

Przy sporządzaniu projektu planu organ uwzględnił zagadnienia wymienione w art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Przyjęte wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikają z istniejącego stanu zagospodarowania oraz ustaleń Studium. Ich dobór służy kontynuacji cech istniejącej zabudowy i tym samym zachowaniu ładu przestrzennego. W toku prac nad planem rozważane były różne rozwiązania przestrzenne. Spośród rozpatrywanych wariantów, zarówno w zakresie rozwiązań przestrzennych jak i sformułowań ustaleń planu wybrano te najbardziej optymalne biorąc pod uwagę potrzeby ochrony środowiska, interes Miasta i Gminy oraz oczekiwania mieszkańców i potencjalnych inwestorów.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* sytuując nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – intensyfikację zabudowy przewiduje się w obszarze posiadającym bezpośredni dostęp do dróg publicznych, w granicach wskazanego w Studium obszaru przewidzianego pod zabudowę; zakłada się intensyfikację zagospodarowania obszaru wielorodzinnymi i jednorodzinными obiektami mieszkaniowymi;
- 2) ustalenie warunków dla zachowania i rozwoju publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – obszar objęty planem stanowi niewielki fragment gminy, na którym wyznaczono tereny dróg publicznych stanowiące fragmenty istniejących ulic. Nieruchomości położone w obszarze posiadają bezpośredni dostęp do istniejących lub projektowanych dróg publicznych, po których bieżą trasy publicznego transportu zbiorowego lub możliwe jest ich doprowadzenie;

- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez lokalizację obszaru w strefie zurbanizowanej miasta Drobin, w sąsiedztwie istniejących i projektowanych ulic stanowiących elementy jego układu komunikacyjnego;
- 4) zaplanowanie nowej zabudowy jako uzupełnienie istniejącej zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru – projektowane tereny posiadają dostęp do sieci komunikacyjnej oraz są wyposażone w podstawowe sieci infrastruktury technicznej. Są one zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy, a ich zagospodarowanie będzie stanowiło uzupełnienie struktury miasta. Zapisane w planie wskaźniki dotyczące ich zabudowy uniemożliwiają realizację obiektów kolizyjnych – powstające obiekty będą stanowiły kontynuację zabudowy tej części miasta.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Sporządzona dla potrzeb projektu planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, prognoza skutków finansowych uchwalenia planu wykazała, iż realizacja ustaleń projektu planu może skutkować zwiększeniem wpływów do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości. Dodatkowe wpływy mogą wystąpić również w przypadku ew. sprzedaży części nieruchomości gminnych objętych planem.

Niniejszy plan nie powoduje natomiast żadnych nowych obciążeń dla gminnego budżetu związanych z realizacją infrastruktury technicznej. Wskazane w dokumencie tereny dróg zostały już uwzględnione w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla całego miasta Drobin. Stanowią one fragmenty istniejących lub projektowanych ciągów komunikacyjnych, które będą realizowane jako większe, kompleksowe inwestycje, a koszty ich urządzenia/przebudowy zostały uwzględnione w prognozie finansowej obowiązującego do tej pory dokumentu.

Wydatki mogą pojawić się na etapie realizacji planowanych inwestycji gminnych, związanych z budową nowych i rozbudową istniejących obiektów mieszkaniowych i usługowych. Ze względu na brak szczegółowych informacji dotyczących zakresu tych przedsięwzięć oszacowanie kosztów ich realizacji jest jednak obecnie niemożliwe.

**Wykaz imienny radnych Rady Miejskiej w Drobinie
głosujących na VIII sesji Rady Miejskiej w Drobinie**

za podjęciem Uchwały Nr VIII/ 78/2019 w dniu 27 czerwca 2019 r.

Lp.	Nazwisko i imię radnego	głosowanie		
		„za”	„przeciw”	„wstrzymuje się”
1.	Bucior Agnieszka			
2.	Chrobocińska Renata	X		
3.	Dąbkowski Krzysztof	X		
4.	Kanigowski Ryszard	X		
5.	Kłosiński Adam Zbigniew	X		
6.	Lemanowicz Agnieszka	X		
7.	Lewicki Mariusz	X		
8.	Makomaski Ireneusz	X		
9.	Mielczarek Andrzej			
10.	Olendrzyński Benedykt	X		
11.	Samoraj Waldemar	X		
12.	Sobociński Sławomir	X		
13.	Stępień Agnieszka	X		
14.	Wawrowski Andrzej Krzysztof			
15.	Zajączkowski Ireneusz	X		

Frekwencja radnych:

- ustawowy skład Rady – 15 radnych
- obecni podczas głosowania - 12 radnych
- nieobecni radni – 3 - poz.1, 9 i 14

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Drobinie

Adam Zbigniew Kłosiński

Znak X postawiony w okienku przy nazwisku radnego oznacza oddanie przez niego głosu „za”, „przeciw” lub „wstrzymuje się”.