

**UCHWAŁA NR XVI/179/2020
RADY MIEJSKIEJ W DROBINIE**

z dnia 6 lutego 2020 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu
Kuchary Kryski**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jt. Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1571, 1696 i 1815) 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, 1009, 1524, 1696, 1716 i 1815) w związku z uchwałą Nr L/428/2018 Rady Miejskiej w Drobinie z dnia 28 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Kuchary Kryski, 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 I.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Kuchary Kryski, 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 do uchwały.

2. Nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu; stwierdza się, iż do projektu planu nie wniesiono żadnych uwag. 3. Nie rozstrzyga się o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania; plan nie zawiera ustaleń dotyczących realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

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

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

- 1) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, ustaloną planem, oznaczoną na rysunku planu;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą 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;
- 3) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 4) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 6) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć ustalone planem dla terenu kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektów;
- 7) **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 literowym oznaczającym przeznaczenie terenu;

- 8) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Drobinie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 9) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

§ 4. 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) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) oznaczenia graficzne i literowe przeznaczenia terenów;
- 5) strefa zieleni.

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 usług sportu, oznaczony symbolem **ST**;
- 2) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW**.

2. Dopuszcza się realizację w obszarze celów publicznych, w ramach przeznaczenia i warunków zagospodarowania terenu określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych; przepis ustępu nie stanowi przeznaczenia terenów na cele publiczne w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

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

2. Dla terenów, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, ustala się przeznaczenie zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

3. Na terenach dopuszcza się realizację obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu zgodnego z ustalonym przeznaczeniem oraz towarzyszących im obiektów takich jak: uzbrojenie terenu, parkingi, dojścia i dojazdy, zieleń, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej.

§ 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) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – zgodnie z powierzchniami określonymi dla działek powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 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,
 - c) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem uzbrojenia terenu, w tym urządzeń telekomunikacyjnych oraz instalacji do obróbki metali żelaznych i parków rozrywki związanych z bronią i strzelectwem,
 - d) zakaz lokalizacji zakładów i instalacji powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, przy czym instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny; zakazu dotyczącego instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie stosuje się do uzbrojenia terenu będącego realizacją inwestycji celu publicznego – obowiązują warunki realizacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem:
- a) obowiązek ochrony przed hałasem dla istniejącej i projektowanej zabudowy oraz zapewnienia właściwego standardu akustycznego w istniejących i projektowanych budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu budownictwa,
 - b) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren nie podlega ochronie akustycznej;
- 4) ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 6;
- 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 § 16 pkt 3,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 4;
- 6) 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.

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

- 1) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków – zgodnie z ustaleniami wysokości budynków zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - b) wiat, altan i zadaszeń – zgodnie z ustaleniami wysokości budynków zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - c) budowli innych niż wiaty, altany i zadaszenia – nieprzekraczającą 100,0 m;
- 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 nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 5) ustala się warunki lokalizacji budynków na działkach budowlanych w obszarze określone łącznie przez:
 - a) wyznaczone w planie, oznaczone na rysunku planu: nieprzekraczalną linię zabudowy oraz strefę zieleni,
 - b) wymogi przepisów odrębnych z zakresu budownictwa oraz ochrony środowiska;
- 6) w stosunku do obiektu istniejącego dopuszcza się:
 - a) przebudowę i rozbudowę z zachowaniem jego dotychczasowej funkcji,
 - b) zachowanie dotychczasowej formy architektonicznej w przypadku rozbudowy.

§ 12. W zakresie 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: nakazuje się, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących lotnictwa, zgłoszenie właściwym organom nadzoru nad lotnictwem przed wydaniem pozwolenia na budowę, lokalizacji obiektów o wysokości 50,0 m n.p.t. i większej w celu ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego.

§ 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 scalenia i podziału 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. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, dla wyznaczonej na rysunku planu strefy zieleni ustala się:

- 1) obowiązek urządzenia poprzez wprowadzenie zieleni na nie mniej niż 70% powierzchni strefy na działce budowlanej;
- 2) zakaz dokonywania niwelacji terenu powodujących wyniesienie poziomu terenu o więcej niż 0,3 m w stosunku do istniejącego poziomu terenu; 3) możliwość lokalizowania uzbrojenia terenu;
- 4) zakaz lokalizowania budynków.

§ 15. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) powiązanie obszaru z układem zewnętrznym poprzez teren drogi wewnętrznej częściowo zlokalizowanej w obszarze, oznaczony symbolem **KDW**;
- 2) obsługę obszaru z terenu drogi wewnętrznej częściowo zlokalizowanej w obszarze, oznaczonego symbolem **KDW**.

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

3. W zakresie miejsc parkingowych dla samochodów i rowerów:

- 1) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania samochodów w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) dla pracowników – 1 na każdym 3 zatrudnionych na zmianie,
 - b) dla klientów:
 - 1 na każde stanowisko strzeleckie,
 - 1 na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych dostępnej dla klientów;

- 2) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania rowerów w liczbie nie mniejszej niż 1 na każde 3 miejsca postojowe dla samochodów;
- 3) obowiązuje urządzenie stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15,
 - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40,
 - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 – 100,
 - d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- 4) miejsca parkingowe dla samochodów nakazuje się urządzić w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub garaży.

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

1) w zakresie uzbrojenia terenu:

- a) możliwość zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ich przebudowy, odbudowy, rozbudowy lub wymiany,
- b) dla rozwoju urządzeń infrastruktury technicznej ustala się rezerwy terenu w liniach rozgraniczających terenu drogi wewnętrznej oznaczonych na rysunku planu,
- c) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej w granicach terenu przeznaczonego pod zabudowę w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi i linią zabudowy, w przypadku braku możliwości lokalizacji w liniach rozgraniczających drogi,
- d) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza terenem, o którym mowa w lit. b, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych i w taki sposób, aby zminimalizować koszty usuwania kolizji mogących wystąpić z zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz przy zachowaniu wzajemnych normatywnych odległości, stosownie do wymogów przepisów odrębnych; lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem,
- e) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez przewody istniejące i przewody lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami lit. b - d;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) możliwość rozbudowy sieci wodociągowej,
- b) minimalna średnica rur sieci wodociągowej $\varnothing 60$ mm,
- c) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej; dopuszcza się budowę i zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wód podziemnych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami,
- d) parametry sieci wodociągowej muszą zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych;

3) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych:

- a) możliwość budowy sieci kanalizacji sanitarnej,
- b) minimalna średnica rur sieci kanalizacji sanitarnej $\varnothing 150$ mm,
- c) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych ze wszystkich obiektów budowlanych do sieci kanalizacji sanitarnej, bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do ziemi po ich oczyszczeniu w indywidualnych oczyszczalniach ścieków, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach,
- d) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych i przemysłowych do wód lub do ziemi;

4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- a) możliwość budowy sieci kanalizacji deszczowej,

- b) minimalna średnica rur sieci kanalizacji deszczowej $\varnothing 200$ mm,
 - c) obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania; wody te należy odprowadzić do ziemi z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami:
 - do ziemi na nieutwardzony teren działki budowlanej,
 - do zbiorników,
 - d) dopuszcza się odprowadzanie do gminnej sieci kanalizacji deszczowej wód opadowych i roztopowych, które nie zostaną zagospodarowane na terenie działki, w zgodzie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami,
 - e) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych nawierzchni dróg do gminnej sieci kanalizacji deszczowej, rowów przydrożnych, zbiorników lub na teren nieutwardzony w granicach drogi,
 - f) przed odprowadzeniem do ziemi wody opadowe i roztopowe ze szczelnych powierzchni zanieczyszczonych muszą zostać podczyszczone zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu odprowadzania ścieków,
 - g) sposób zagospodarowania wód opadowych w obrębie działki budowlanej nie może zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach budowlanych;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w gaz i systemu gazowniczego:**
- a) możliwość budowy sieci gazowej,
 - b) minimalna średnica przewodów sieci $\varnothing 32$ mm,
 - c) parametry sieci gazowej muszą zapewniać możliwość wykorzystania gazu do celów grzewczych,
 - d) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło:**
- a) możliwość budowy obiektów i urządzeń służących zaopatrzeniu w energię cieplną,
 - b) możliwość budowy sieci ciepłowniczej,
 - c) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z sieci ciepłowniczej lub 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 zachowaniem wymogów pkt 8;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną i systemu elektroenergetycznego** ustala się:
- a) możliwość rozbudowy sieci elektroenergetycznej w systemie kablowym lub napowietrznym,
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - z sieci elektroenergetycznej,
 - z instalacji odnawialnego źródła energii, z zachowaniem wymogów pkt 8,
 - z urządzeń kogeneracyjnych;
- 8) w zakresie **energetyki odnawialnej:**
- a) możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW jako urządzeń towarzyszących zabudowie zgodnej z przeznaczeniem terenu, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię elektryczną z energii wiatru o mocy generatora przekraczającej 20 kW;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w łącza telekomunikacyjne:**
- a) możliwość rozbudowy sieci teletechnicznych w systemie kablowym lub napowietrznym,
 - b) nie wprowadza się szczególnych warunków w zakresie budowy i montażu urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych – warunki realizacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

§ 17. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się możliwość wykorzystania terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, w zakresie zachowania funkcji terenu, funkcji i formy zabudowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

§ 18. 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

§ 19. 1. Dla terenu usług sportu, oznaczonego symbolem ST, ustala się przeznaczenie: obiekty sportowe, strzelnica, obiekty usługowe związane z bronią i strzelectwem, usługi gastronomiczne.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,2;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,6;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 4) maksymalna wysokość budynków: 10,0 m;
- 5) geometria dachów: dachy o nachyleniu połaci nieprzekraczającym 40°.

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

- 1) minimalna powierzchnia: 5 000,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu: 50,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 80° – 100°.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przylegającej drogi wewnętrznej KDW;
- 2) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów i rowerów zgodnie z ustaleniami § 15 ust. 3.

5. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 15%.

§ 20. 1. Dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego symbolem KDW, ustala się przeznaczenie: droga wewnętrzna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze: 5,0 m;
- 2) podstawowy przekrój drogi: jednojezdniowy;
- 3) szerokość jezdni: zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) obsługa komunikacyjna przylegających terenów i działek budowlanych.

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

Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

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



Przewodniczący Rady
Miejskiej w Drobinie

Adam Zbigniew Kłosiński



UZASADNIENIE

do uchwały Nr XVI/179/2020 Rady Miejskiej w Drobinie z dnia 06 lutego 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Kuchary Kryski

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 L/428/2018 z dnia 28 września 2018 r. przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Kuchary Kryski.

Przedmiotowy obszar składa się z działki o nr 79 oraz fragmentu drogi wewnętrznej położonej na działce nr 78. Obie nieruchomości znajdują się w obrębie Kuchary Kryski, bezpośrednio przy północnej granicy administracyjnej Gminy, oddzielającej ją od gminy Raciąż. Łączna powierzchnia obszaru objętego planem to ok. 2,5 ha. Stanowi on część dawnego obiektu wojskowego – posterunku radiolokacyjnego położonego obecnie po dwóch stronach granicy pomiędzy gminami Drobin i Raciąż. Analizowany obszar należy do prywatnego właściciela, który prowadzi w jego obrębie strzelnicę. Teren zagospodarowany jest w sposób charakterystyczny dla tego typu obiektów. Znajduje się na nim niewielki, parterowy budynek oraz budowle ziemne – wały. Z trzech stron teren oddzielony jest od gruntów rolniczych zadrzewieniami. Wzdłuż południowo – zachodniej granicy obszaru biegnie droga wewnętrzna łącząca drogę powiatową nr 2994W z miejscowością Druchowo (gm. Raciąż, pow. płoński). W sąsiedztwie przedmiotowych nieruchomości występują głównie: pola uprawne oraz zabudowa zagrodowa.

Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie określonym w ww. uchwale było podyktowane m.in. wnioskiem mieszkańców miejscowości. Konieczność opracowania przedmiotowego dokumentu uzasadniona została potrzebą właściwego kształtowania ładu przestrzennego miejscowości, zachowania walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz wykluczenia rozwoju funkcji, potencjalnie uciążliwych dla środowiska i mieszkańców oraz kolizyjnych z funkcjami, do których pełnienia obszar jest predysponowany. Powyższe postulaty stanowią jednocześnie cele opracowania przedmiotowego dokumentu.

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 ze zm.) 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 15 listopada 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 15 stycznia 2020 r. jako końcowy termin ich składania;
 - b) organie właściwym do rozpatrzenia uwag;
 - c) dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie Planu rozwiązaniami zaplanowanej na dzień 12 grudnia 2019 r.

W dniu 12 grudnia 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 15 stycznia 2020 r. W przewidzianym okresie, tj. w dniach od 25 listopada 2019 r. do 15 stycznia 2020 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 fragmentu obrębu Kuchary Kryski*, stanowiący treść uchwały, wraz z załącznikiem nr 1 w postaci rysunku planu.

W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęła żadna uwaga dotycząca jego ustaleń. W związku z tym odstąpiono od rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag zgłoszonych do projektu planu. Ze względu na brak w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, odstąpiono również od rozstrzygnięcia o sposobie ich realizacji 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 usługowej (U),
- 2) w projekcie planu miejscowego ustalono przeznaczenia:
 - a) teren usług sportu (ST),
 - b) teren drogi wewnętrznej (KDW).

W związku z powyższym należy stwierdzić, że projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Kuchary Kryski* 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 znacząco oddziaływać na środowisko; zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko z wyjątkiem uzbrojenia terenu, w tym urządzeń telekomunikacyjnych, oraz instalacji do obróbki metali żelaznych i parków rozrywki związanych z bronią i strzelectwem; ograniczeń w 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, a także ochrony powierzchni ziemi; poprzez ustalenie strefy zieleni zapewniającej zachowanie roślinności rosnącej wzdłuż granic nieruchomości;
- 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 25 listopada 2019 r. do 20 grudnia 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 12 grudnia 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 – rozwój zagospodarowania terenu przewiduje się w obszarze posiadającym pośredni dostęp (poprzez drogę wewnętrzną) do dróg publicznych, w granicach wskazanego w Studium obszaru przewidzianego pod zabudowę; zakłada się intensyfikację zagospodarowania obszaru obiektami sportowymi;
- 2) ustalenie warunków dla zachowania i rozwoju publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – obszar objęty planem stanowi niewielki fragment gminy, na którym nie wyznaczono terenów dróg publicznych. Jest on jednak położony w ich sąsiedztwie, co umożliwia obsługę tego rejonu przez transport zbiorowy;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez lokalizację obszaru w sąsiedztwie drogi wewnętrznej połączonej z układem drogowym Gminy;
- 4) zaplanowanie nowej zabudowy jako uzupełnienie istniejącej zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru – zarówno projektowane tereny obiektów sportowych, jak i sąsiadująca z nią zabudowa zagrodowa posiadają dostęp do sieci komunikacyjnej oraz są wyposażone w podstawowe sieci infrastruktury technicznej. Projektowane zagospodarowanie związane ze sportem urozmaica i uzupełnia dotychczasowe użytkowanie tego rejonu Gminy. Jednocześnie ustalone wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu minimalizują ryzyko wystąpienia kolizji pomiędzy nowymi inwestycjami, a istniejącą zabudową.

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. W przypadku sprzedaży nieruchomości objętej planem w ciągu 5 lat od momentu jego uchwalenia budżet Gminy zasilą również środki związane z rentą planistyczną (opłatą z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek przyjęcia dokumentu).

Opracowywany akt prawa miejscowego nie powoduje obciążeń dla gminnego budżetu związanych z realizacją inwestycji celu publicznego. Wydatki mogą wygenerować natomiast przedsięwzięcia z zakresu budowy dodatkowych i przebudowy istniejących urządzeń infrastruktury technicznej służących obsłudze przedmiotowej nieruchomości. Ze względu na możliwość pozyskania zewnętrznych środków finansowych na realizację tych inwestycji oraz niepewność dotyczącą zakresu ich wykonania, jakiegokolwiek oszacowanie rzeczywistego obciążenia budżetowego mogłoby jednak być obarczone dużym błędem.

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

za podjęciem Uchwały Nr XVI/179/2020 w dniu 06 lutego 2020 r.

Lp.	Nazwisko i imię radnego	głosowanie		
		„za”	„przeciw”	„wstrzymuje się”
1.	Bucior Agnieszka	X		
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	X		
10.	Olendrzyński Benedykt	X		
11.	Samoraj Waldemar			
12.	Sobociński Sławomir	X		
13.	Stępień Agnieszka	X		
14.	Wawrowski Andrzej Krzysztof	X		
15.	Zajączkowski Ireneusz	X		

Frekwencja radnych:

- ustawowy skład Rady – 15 radnych
- obecni podczas głosowania - 14 radnych
- głosowało - 14 radnych
- nieobecny radny poz. 11

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”.

