

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY W SIENNICY**  
z dnia .....

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Siennica dla obszaru w granicach administracyjnych miejscowości: Grzebowilk, Nowa Pogorzel, Dąbrowa, Borówek, Nowe Zalesie, Chelst, Zalesie, Kośminy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566) oraz w związku z uchwałą Nr IV.0007.29.2015 Rady Gminy w Siennicy z dnia 26 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Siennica dla obszaru w granicach administracyjnych miejscowości: Grzebowilk, Nowa Pogorzel, Dąbrowa, Borówek, Nowe Zalesie, Chelst, Zalesie, Kośminy, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siennica, uchwalonego uchwałą Nr XXXIII.0007.266.2014, z dnia 26 czerwca 2014 r. – Rady Gminy w Siennicy uchwała, co następuje:

### **Rozdział 1**

#### **Zakres spraw regulowanych uchwałą i objaśnienie użytych w uchwale określeń**

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Siennica dla obszaru w granicach administracyjnych miejscowości: Grzebowilk, Nowa Pogorzel, Dąbrowa, Borówek, Nowe Zalesie, Chelst, Zalesie, Kośminy, zwany dalej planem wraz z:

- 1) rysunkiem planu stanowiącym Załącznik nr 1 do uchwały- będący integralną częścią planu;
- 2) rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiącym Załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięciem o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiącym Załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu w skali 1:2000.

§ 3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) określenie przeznaczenia terenów oraz ustalenie zasad ich zabudowy i zagospodarowania;
- 2) kształtowanie ładu przestrzennego;
- 3) tworzenie warunków sprzyjających wielofunkcyjnemu rozwojowi gminy z uwzględnieniem zasady zrównoważonego rozwoju;
- 4) ochrona wartości środowiska przyrodniczego oraz dziedzictwa historyczno-kulturowego;
- 5) stworzenie podstaw materialno-prawnych do wydawania decyzji administracyjnych;

§ 4. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, usytuowanych na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

2. W planie nie określa się ze względu na niewystępowanie:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 5. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia i rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonany w skali 1:2000 określony w § 1 niniejszej uchwały, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonym symbolem literowym i cyfrowym;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które dominuje na danym terenie;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe i nie jest z nim sprzeczne, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu uzupełniającym nie może być wyższa niż 40 % powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym - nie większa niż 40 % powierzchni działki budowlanej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 7) **zabudowie istniejącej**- należy przez to rozumieć obiekty budowlane istniejące na dzień uchwalenia planu;
- 8) **liniach rozgraniczających**- należy przez to rozumieć ustalone niniejszym planem granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu terenu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy**- należy przez to rozumieć linię określającą możliwość swobodnego sytuowania obiektów budowlanych w granicach działki, bez prawa przekroczenia tej linii, za wyjątkiem budowli oraz części nadziemnych budynków takich jak: balkony, loggie, niezabudowane ganki, daszki nad furtkami, schody do budynku, z zastrzeżeniem ustaleń § 8 pkt 1) lit. b);
- 10) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące na dzień uchwalenia planu przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia cyfrowe i literowe dotyczące przeznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków;
- 6) obiekty wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- 7) strefy ochrony konserwatorskiej;
- 8) stanowiska archeologiczne (OW) ze strefami ochrony stanowisk archeologicznych (OWD);
- 9) obszarowe tereny ochrony przyrody;
- 10) pomniki przyrody;
- 11) granice obszaru oddziaływania od cmentarza;
- 12) linia elektroenergetyczna 110 kV wraz ze strefą oddziaływania.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) granica gminy;
- 2) granice sołectw;
- 3) obszary występowania złóż surowców ilastych ceramiki budowlanej;
- 4) obszary występowania złóż piasków;
- ~~5) linia elektroenergetyczna 110 kV wraz ze strefą oddziaływania;~~
- 5) maszt telefonii komórkowej.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne dla całego obszaru**

§ 7. Ustala się tereny oznaczone następującymi symbolami określającymi w planie podstawowe formy ich przeznaczenia i zasady zagospodarowania:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) RM – tereny zabudowy zagrodowej;
- 3) ML – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej;
- 4) U – tereny zabudowy usługowej;
- 5) UO – tereny zabudowy usługowej – usługi oświaty;
- 6) UK – teren zabudowy usługowej – usługi sakralne
- 7) US – tereny usług sportu i rekreacji;
- 8) P – tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowej, składowej i logistycznej oraz przetwórstwa;
- 9) NO – teren projektowanej oczyszczalni ścieków;
- 10) ZL – tereny lasów i zadrzewień;
- 11) ZLZ – tereny zalesień;
- 12) ZPU – tereny zieleni urządzonej – zespoły parkowo-dworskie;
- 13) ZC – teren cmentarza;
- 14) R – tereny upraw polowych;
- 15) RŁ – tereny łąk i pastwisk;
- 16) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 17) KDG – teren drogi publicznej klasy głównej
- 18) KDZ – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 19) KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;

- 20) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 21) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 22) KK – tereny kolejowe – teren zamknięty.

**§ 8.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, ustala się:

- 1) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
  - a) przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dla obiektów budowlanych lub ich fragmentów znajdujących się w pasie między drogą publiczną a linią zabudowy – możliwość remontu, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy bez zbliżania się do drogi publicznej z zachowaniem ustaleń niniejszego planu dotyczących zasad kształtowania zabudowy w danym terenie,
  - c) w terenach zabudowy mieszkaniowej – dopuszczenie lokalizacji nowych i utrzymanie istniejących budynków gospodarczych w granicach działek budowlanych,
  - d) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z niniejszym planem dopuszcza się ich wykorzystanie w sposób dotychczasowy,
  - e) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych w celu umożliwienia dostępu do dróg publicznych, o szerokości nie mniejszej niż 5 m;
- 2) w zakresie kolorystyki i materiałów wykończeniowych budynków mieszkalnych:
  - a) przy realizacji elewacji budynków zakaz stosowania substandardowych materiałów wykończeniowych takich jak: siding, stłuczka szklana, z zakazem stosowania kolorów intensywnych i kontrastujących z otoczeniem,
  - b) obowiązuje użycie jednorodnej kolorystyki dla wszystkich połaci dachowych danego budynku;
- 3) w zakresie realizacji ogrodzeń:
  - a) stosowanie ogrodzeń ażurowych o prześwicie minimum 50 % od strony dróg, placów i innych miejsc publicznych oraz dróg wewnętrznych,
  - b) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych przęsł betonowych oraz z tworzyw sztucznych od strony terenów publicznych,
  - c) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar;
- 4) w zakresie realizacji nośników reklamowych i tablic informacyjnych;
- 5) w zakresie lokalizacji urządzeń obrony cywilnej ustala się:
  - a) możliwość lokalizacji urządzeń sygnalizacji alarmowej obrony cywilnej,
  - b) przy projektowaniu i realizacji nowej zabudowy – uwzględnienie wymogów obrony cywilnej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 6) dla obiektów o wysokości 50 m n.p.t. i większej, przed wydaniem pozwolenia na budowę, ustala się konieczność zgłoszenia celem uzgodnienia lokalizacji i sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 9. 1.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, podjętych w trybie przepisów odrębnych, ustala się:

- 1) minimalna szerokości frontu działki – 20,0 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki – 1500 m<sup>2</sup>, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 100°.

2. Ustalenia zawarte w ust. 1 nie dotyczą terenów upraw polowych z możliwością lokalizacji zabudowy zagrodowej (R), łąk i pastwisk (RŁ), zabudowy zagrodowej (RM), lasów (ZL) i zalesień (ZLZ).

**§ 10.** W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody ustala się:

- 1) w obrębie Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują ustalenia Rozporządzenia Nr 68 Wojewody Mazowieckiego z dnia 23 czerwca 2005 r.;
- 2) w obrębie Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują ustalenia Rozporządzenia Nr 39 Wojewody Mazowieckiego z dnia 5 maja 2005 r.;
- 3) ochronę systemu rowów melioracyjnych, poprzez wprowadzenie zakazu zabudowy w odległości mniejszej niż 5m od górnej krawędzi rowu;
- 4) w przypadku zmiany sposobu użytkowania terenów, na których występują urządzenia drenarskie, nakaz przebudowy lub likwidacji w sposób umożliwiający prawidłowe funkcjonowanie systemu melioracyjnego poza obszarem zagospodarowania, natomiast w przypadku rowów melioracyjnych istnieje możliwość przebudowy w sposób zapewniający prawidłowe ich funkcjonowanie;
- 5) zakaz wprowadzenia nieoczyszczonych ścieków komunalnych i przemysłowych do ziemi i wód;
- 6) zakaz lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenu związanego z gospodarką odpadami, o ile ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 5 uchwały nie stanowią inaczej;
- 7) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięcia polegającego na wydobywaniu kopaliny ze złoża;
- 8) na terenach zabudowy mieszkaniowej (MN, RM, ML) - zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji; zakaz dotyczy również rozbudowy obiektów istniejących;
- 9) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej i zakładów stwarzających zagrożenie dla życia zdrowia i ludzi;
- 10) utrzymanie podlegających ochronie pomników przyrody- dąb szypułkowy i modrzew europejski w Parku przypałacowym w Nowej Pogorzeli;
- 11) działalność wydobywcza nie może powodować skażenia wód powierzchniowych i gruntów ściekami bądź wodami zanieczyszczonymi pochodzącymi z procesów technologicznych;
- 12) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi dla następujących rodzajów, oznaczonych:
  - a) MN – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,,
  - b) UO – jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - c) RM i ML – jak dla terenów zabudowy zagrodowej i rekreacyjno - wypoczynkowej,
  - d) U – w przypadku wystąpienia zabudowy mieszkaniowej - jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - e) R – w przypadku wystąpienia zabudowy mieszkaniowej – jak dla zabudowy zagrodowej;
- 13) na terenach objętych obowiązkiem zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wymienionych w pkt 12) a położonych wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 802, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG obowiązuje wprowadzenie zagospodarowania zielenią izolacyjną wzdłuż ogrodzeń od strony w/w drogi;
- 14) na obszarze objętym planem nie stwierdzono terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 15) w obszarze oddziaływania cmentarza, wyznaczonym wzdłuż jego granic w odległości do 150 m, a do 50 m po wyposażeniu w wodociąg zbiorczy, przy uwzględnianiu przepisów odrębnych – obowiązuje zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe i studzien.

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

- 1) obiekty wpisane do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, pokazane na rysunku planu:
  - a) Grzebowilk:
    - zespół dworski (dwór drewniany), koniec XVIII lub początek XIX w., przebudowany XX w., wpis do rejestru nr A-171/695 z 14.04.1962 r., park o charakterze krajobrazowym, około połowy XIX w., wpis do rejestru nr A-171/695 z 14.04.1962 r.,
    - cegielnia, murowana, lata 20 XX w., wpis do rejestru nr A-1050 z 13.12.2011 r.,
    - kapliczka, murowana, lata 20. XX w.;
  - b) Dąbrowa:
    - dom drewniany nr 7 z początku XX w.,
  - c) Kośminy:
    - budynek szkoły (obecnie nr 24), drewniany, lata 30-te XX w.,
    - dom drewniany nr 19, lata 30-te XX w. oraz dom drewniany nr 22 z 1936 r.,
  - d) Nowa Pogorzel:
    - kapliczka przydrożna z figurą Matki Boskiej z 1882 r.,
    - zespół dworski - dwór murowany ok. poł. XVIII w. z dobudowaną oranżerią i balkonem ok. 1900 r., wpis do rejestru nr A-153/650 z dnia 09.04.1962 r. oraz park dworski z XVIII w.,
  - e) Zalesie:
    - dom drewniany nr 1, lata 20-te XX w.
- 2) prace budowlane w obrębie obiektów wymienionych w pkt 1) wymagają pozwolenia w zakresie określonym w przepisach odrębnych;
- 3) strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, pokazaną na rysunku planu, obejmującą zespoły dworsko-parkowe w miejscowości Grzebowilk i miejscowości Nowa Pogorzel oraz cegielnię w miejscowości Grzebowilk, w której obowiązuje:
  - a) zasada działania w oparciu o przepisy odrębne dla prac inwestycyjnych, w tym również zmiany funkcji,
  - b) nakaz ochrony drzewostanu, stanowiącego elementy pierwotnego zagospodarowania parków; dopuszcza się wycinkę drzew ze względów sanitarnych oraz związanych z bezpieczeństwem ludzi i mienia;
- 4) strefę „B” ochrony zachowanych elementów zabytkowych, pokazaną na rysunku planu, służącą ochronie wartości przestrzennych i krajobrazowych, obejmującą teren kapliczki z figurą Matki Boskiej w Nowej Pogorzeli, w której obowiązuje zakaz nasadzenia nowej zieleni wysokiej;
- 5) strefę „K” ochrony krajobrazu, pokazaną na rysunku planu, obejmującą tereny przy zespołach dworsko-parkowych w Grzebowilku i Nowej Pogorzeli, w której obowiązuje:
  - a) zachowanie wglądów i powiązań widokowych w krajobrazie,
  - b) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy wyłącznie: w sposób uwzględniający jej dostosowanie do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie usytuowania budynków, ich skali i bryły do lokalnej tradycji architektonicznej;
- 6) strefę „E” ochrony ekspozycji zespołu zabytkowego, pokazaną na rysunku planu - widok na cegielnię w Grzebowilku, w której obowiązuje:
  - a) zakaz nasadzania zieleni wysokiej,
  - b) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy wyłącznie: w sposób uwzględniający jej dostosowanie do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie usytuowania budynków, ich skali i bryły do lokalnej tradycji architektonicznej;
- 7) strefę „OW” udokumentowanych stanowisk archeologicznych, pokazaną na rysunku planu, w której obowiązuje zasada ~~przeprowadzenia na warunkach określonych w~~

~~przepisach odrębnych, archeologicznych badań ratowniczych, wyprzedzających zamierzone inwestycje i obejmujących inwestorski nadzór archeologiczny przy wszystkich robotach ziemnych związanych z inwestycją~~ działania w oparciu o przepisy odrębne;

- 8) strefę ochrony stanowisk archeologicznych „OWD”, pokazaną na rysunku planu, w granicach której obowiązują zasady ~~sprawowania nadzoru archeologiczno-konserwatorskiego podczas prac inwestycyjnych na warunkach określonych ustawowo w przepisach odrębnych;~~
- 9) wykaz udokumentowanych stanowisk archeologicznych:

Lp.	Miejscowość	Stanowisko w miejscowości	Rodzaj stanowiska	Chronologia stanowiska	Obszar AZP
1	Grzebowilk	9	śląd osadnictwa śląd osadnictwa śląd osadnictwa	nieokreślony XIII-XV w. późne średniowiecze- okres nowożytny	59-71
2	Grzebowilk	10	śląd osadnictwa	epoka kamienna - epoka żelaza	
3	Grzebowilk	15	wieś historyczna	okres nowożytny (1576 r.)	
4	Dąbrowa	13	karczma - wieś historyczna	okres nowożytny XIX w.	
5	Grzebowilk	3	punkt osadniczy punkt osadniczy	wczesne średniowiecze średniowiecze	60-71
6	Grzebowilk	4	osada	okres nowożytny	
7	Chełst	30	punkt osadniczy	starożytność	
8	Chełst	31	punkt osadniczy	starożytność	
9	Chełst	32	punkt osadniczy	wczesne średniowiecze	
10	Kośminy	33	osada punkt osadniczy	okres nowożytny wczesne średniowiecze	
11	Kośminy	35	osada	średniowiecze, okres nowożytny	

§ 12. Jako tereny przestrzeni publicznych wskazuje się tereny dróg publicznych, których zagospodarowanie określają przepisy odrębne.

### Rozdział 3 Ustalenia dotyczące komunikacji

§ 13. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów, o których mowa w Rozdziale 5 uchwały z przylegających ulic: głównej, zbiorczych, lokalnych, dojazdowych i dróg wewnętrznych.

§ 14. 1. Dla terenów przeznaczonych na realizację celów komunikacji, ustala się następujące warunki funkcjonalno-techniczne:



Lp.	Symbol odcinka drogi (zgodnie z oznaczeniem na rys. planu)	Klasa drogi	Szerokość w liniach rozgraniczających	Informacje , ustalenia dodatkowe
<b>Droga główna</b>				
1.	1KDG	G – główna	25 m	droga nr 802 – wojewódzka, (ul. Pałacowa)
<b>Drogi zbiorcze</b>				
2.	1KDZ	Z – zbiorcza	20 m	droga powiatowa 2245W, 2736W (ul. Szkolna, ul. Mazowiecka)
3.	2KDZ	Z – zbiorcza	20 m	droga powiatowa DP3336W
4.	3KDZ	Z – zbiorcza	20 m	droga powiatowa DP 22738W
<b>Drogi lokalne</b>				
5.	1KDL	L – lokalna	12,0 - 15,0 m	ul. Parkowa
6.	2KDL	L – lokalna	12,0 - 15,0 m	ul. Graniczna lokalne przewężenia wynikające ze stanu własności i zainwestowania terenów
7.	3KDL	L – lokalna	12,0 - 15,0 m	istniejąca
8.	4KDL	L – lokalna	12,0 - 15,0 m	istniejąca
9.	5KDL	L – lokalna	12,0 - 15,0 m	istniejąca
10.	6KDL	L – lokalna	12,0 - 15,0 m	istniejąca
<b>Drogi dojazdowe</b>				
11.	1KDD	D – dojazdowa	10,0 m	ul. Długa
12.	2KDD	D – dojazdowa	10,0 m	ul. Krótka
13.	3KDD	D – dojazdowa	10,0 m	istniejąca
14.	4KDD	D – dojazdowa	10,0 m	projektowana z podłączeniem do drogi wojewódzkiej
15.	5KDD	D – dojazdowa	10,0 m	ul. Świerkowa z przedłużeniem do ul. Mazowieckiej
16.	6KDD	D – dojazdowa	10,0 m	projektowana
17.	7KDD	D – dojazdowa	10,0 m	projektowana z podłączeniem do DP2245W
18.	8KDD	D – dojazdowa	10,0 m	ul. Lipowa
19.	9KDD	D – dojazdowa	10,0 m	ul. Mińska
20.	10KDD	D – dojazdowa	10,0 m	ul. Dąbrówki, projektowana
21.	11KDD	D – dojazdowa	10,0 m	ul. Kościelna
22.	12KDD	D – dojazdowa	10,0 m	ul. Kolejowa
23.	13KDD	D – dojazdowa	10,0 m	projektowane przedłużenie ul. Kolejowej
24.	14KDD	D – dojazdowa	10,0 m	istniejąca i projektowana
25.	15KDD	D – dojazdowa	10,0 m	istniejąca i projektowana
26.	16KDD	D – dojazdowa	10,0 m	istniejąca i projektowana
27.	17KDD	D – dojazdowa	10,0 m	istniejąca
28.	18KDD	D – dojazdowa	10,0 m	istniejąca
29.	19KDD	D – dojazdowa	10,0 m	istniejąca i projektowana
30.	20KDD	D – dojazdowa	10,0 m	istniejąca
<b>Drogi wewnętrzne</b>				



31.	1KDW	W – wewnętrzna	8,0 m	projektowana
32.	2KDW	W – wewnętrzna	6,0 m	projektowana
33.	3KDW	W – wewnętrzna	6,0 m	projektowana
34.	4KDW	W – wewnętrzna	8,0 m	projektowana
35.	5KDW	W – wewnętrzna	8,0 m	projektowana
36.	6KDW	W – wewnętrzna	6,0 m	projektowana
37.	7KDW	W – wewnętrzna	8,0 m	ul. Zachodnia
38.	8KDW	W – wewnętrzna	15,0 m	szerokość w stanie istniejącym
39.	9KDW	W – wewnętrzna	5,0 - 6,0 m	istniejąca (leśna)
40.	10KDW	W – wewnętrzna	5,0 - 6,0 m	istniejąca (leśna)
41.	11KDW	W – wewnętrzna	5,0 - 6,0 m	projektowana
42.	12KDW	W – wewnętrzna	5,0 - 6,0 m	istniejąca
43.	13KDW	W – wewnętrzna	8,0 m	projektowana
44.	14KDW	W – wewnętrzna	5,0 - 6,0 m	istniejąca, projektowana
45.	15KDW	W – wewnętrzna	6,0 - 9,0 m	istniejąca
46.	16KDW	W - wewnętrzna	6,0 m	istniejąca
47.	17KDW	W - wewnętrzna	6,0 m	istniejąca, projektowana
48.	18KDW	W - wewnętrzna	7,0 m z przewężeniami	istniejąca
49.	19KDW	W - wewnętrzna	6,0 m	projektowana

2. Dla terenów przeznaczonych pod realizację dróg publicznych ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) realizację jednej jezdni z dwoma pasami ruchu;
- 2) możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych, ~~przy czym dla drogi oznaczonej symbolem 1KDG wyłącznie za zgodą zarządcy drogi;~~
- 3) dopuszcza się lokalizację zieleni przy zachowaniu pola wymaganej widoczności;
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, w tym obiektów obsługi ruchu zbiorowego, parkingów i sygnalizacji drogowej przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 5) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych w terenach dróg oznaczonych symbolami: KDZ, KDL, z możliwością sytuowania w terenach dróg pozostałych;
- 6) zagospodarowanie w sposób umożliwiający dostęp osobom niepełnosprawnym ruchowo.

§ 15. 1. Przy realizacji nowych inwestycji ustala się konieczność zapewnienia miejsc parkingowych (w tym postojowych i garażowych) w następujących ilościach:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej minimum 1 stanowisko na każde mieszkanie;
- 2) dla obiektów usługowych przy zabudowie mieszkaniowej – minimum 1 stanowisko na każdy obiekt;
- 3) dla obiektów usługowych i handlowych – minimum 3 stanowiska na pełne 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej każdego obiektu;
- 4) dla obiektów produkcyjnych – minimum 10 stanowisk na 100 osób zatrudnionych w obiekcie oraz dodatkowe stanowiska dla samochodów ciężarowych w ilości związanej z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 5) dla lokali gastronomicznych – minimum 1 stanowisko na 4 miejsca konsumpcyjne i 1 stanowisko na 10 zatrudnionych;
- 6) dla terenów usług sportowych – 5 stanowisk na 100 użytkowników.

2. Dla terenów wymienionych w pkt. 2, 3 i 5 ustala się obowiązek lokalizacji minimum 1 stanowiska dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową; sposób realizacji w ramach przeznaczenia podstawowego.

## **Rozdział 4**

### **Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej**

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

- 1) wymóg modernizacji, rozbudowy i budowy nowych odcinków sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) rozbudowę prowadzoną na bazie istniejących układów i systemów;
- 3) pasy dróg i ulic wyznaczonych w planie w liniach rozgraniczających jako podstawowy układ korytarzy dla prowadzenia sieci lokalnych, z uwzględnieniem ustaleń § 14 ust. 2 pkt 2);
- 4) inny przebieg dla projektowanych sieci uzbrojenia technicznego dopuszcza się jedynie ze względów technologicznych lub technicznych, z uwzględnieniem ustaleń § 14 ust. 2 pkt 2).
- 5) maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej – 20,0 m.

**§ 17.** W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:

- 1) objęcie wszystkich mieszkańców zorganizowanymi systemami zaopatrzenia w wodę, za pośrednictwem wodociągu zbiorczego z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej o przekroju minimum  $\varnothing$  90;
- 2) do czasu rozbudowy sieci wodociągowej, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych, przy spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych;
- 3) w zabudowie o charakterze przemysłowym dopuszcza się własne systemy zaopatrzenia w wodę.

**§ 18.** W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków bytowych oraz przemysłowych podczyszczonych do parametrów, zgodnych z przepisami odrębnymi, do istniejącej i projektowanej kanalizacji sanitarnej o przekroju minimum  $\varnothing$  110;
- 2) dopuszcza się zastosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych;
- 3) wody opadowe, roztopowe odprowadzane będą przez spływ powierzchniowy (rowy przydrożne, rowy melioracyjne, cieki wodne) oraz infiltracje do gruntu, przy czym:
  - a) ciągi kanalizacji deszczowej mogą występować przy zabudowie mieszkaniowej zwartej i przemysłowej o przekroju minimum  $\varnothing$  150,
  - b) wymóg podczyszczenia ścieków deszczowych z zanieczyszczeniami z powierzchni szczelnej terenów przemysłowych, składowisk, baz transportowych oraz parkingów powyżej 0,1 ha,
  - c) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny teren z retencjonowaniem do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych;
  - d) zakaz odprowadzania wód opadowych na tereny kolejowe i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających.

**§ 19.** W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) obowiązek urządzenia na każdej posesji miejsca do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z umożliwieniem ich segregacji;
- 2) wywóz odpadów oraz postępowanie z różnego rodzaju odpadami zgodnie z przyjętymi przez Radę Gminy aktami prawa lokalnego.

**§ 20.** W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zasilenie poprzez indywidualne przyłącza w oparciu o sieć gazową średniego ciśnienia;

- 2) rozbudowę sieci gazowej średniego ciśnienia o przekroju minimum  $\varnothing$  32 w dostosowaniu do zainwestowania nowych terenów i potrzeb odbiorców, przy uwzględnieniu warunków technicznych wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) odległość między gazociągiem średniego ciśnienia, a linią ogrodzeń minimum 0,5 m;
- 4) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z butli lub zbiorników zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 21.** W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) zaopatrzenie z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła;
- 2) wprowadzenie wymogu stosowania urządzeń o niskoemisyjnych technologiach spalania.

**§ 22.** W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia oraz budowę niezbędnych stacji transformatorowo-rozdzielczych 15/0,4 kV dla zaopatrzenia w energię elektryczną terenów planowanych pod zabudowę i komunikację;
- 2) linie kablowe średniego i niskiego napięcia oraz linie oświetlenia ulicznego lokalizować w obszarze zabudowy w pasach drogowych, z uwzględnieniem ustaleń § 14 ust. 2 pkt 2);
- 3) strefę oddziaływania dla przebiegu ~~napowietrznej~~ linii elektroenergetycznej ~~110 kV~~, ~~pokazanej na rysunku planu~~, w której ~~obowiązuje~~: zakaz lokalizacji budynków ~~przeznaczonych~~ na pobyt ludzi,
  - ~~a) zakaz nasadzeń pod liniami roślinności, której wysokość może przekraczać 3 m;~~
  - ~~b) nakaz przycinania drzew i krzewów rosnących pod liniami;~~
  - ~~e) ewentualne odstępstwa możliwe przy spełnieniu przepisów odrębnych;~~
- 4) szerokość strefy oddziaływania wynosi: dla LN 110 kV - 19 m od osi linii w każdą stronę,
  - ~~a) dla LN 15 kV - 5 m od skrajnej linii w każdą stronę.~~

**§ 23.** W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) obsługę z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych z rozszerzeniem świadczonych usług z dopuszczeniem wszystkich operatorów,
- 2) dopuszcza się lokalizację naziemnych obiektów kubaturowych, urządzeń telekomunikacyjnych;
- 3) lokalizację sieci telekomunikacyjnych w obszarze zabudowanym w pasach drogowych, z uwzględnieniem ustaleń § 14 ust. 2 pkt 2),
- 4) możliwość realizacji sieci telekomunikacyjnych poza liniami rozgraniczającymi dróg.

**§ 24.** W zakresie melioracji ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej sieci rowów, cieków wodnych i znajdujących się na nich budowli oraz ich ochrony i konserwacji;
- 2) możliwość przebudowy fragmentów systemu melioracyjnego bez naruszania jego sprawnego działania na terenach przyległych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

## Rozdział 5

### Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

**§ 25.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 5MN, 7MN, 21MN, 22MN, 26MN, 28MN, 32MN, 35MN, 37MN, 46MN, 48MN, 49MN, 50MN, 53MN, 57MN, 61MN, 62MN, 66MN, 71MN, 72MN, 73MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa i rzemieślnicza wbudowana lub dobudowana do budynku mieszkalnego z dopuszczeniem budynków gospodarczych i garażowych, obsługa komunikacyjna, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń towarzysząca;
- 3) zakaz prowadzenia działalności, której oddziaływanie zewnętrzne przekracza normy określone w przepisach odrębnych dla terenów mieszkaniowych;
- 4) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 0,8 dla działki budowlanej,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40 % powierzchni działki budowlanej,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 % powierzchni działki budowlanej,
  - d) realizację ogrodzeń o wysokości nieprzekraczającej 2,0 m, z uwzględnieniem zapisów § 8 pkt 3) uchwały,
  - e) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15 uchwały;
- 5) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy z wyłączeniem budowli, nieprzekraczającą 9,0 m,
  - b) geometrię dachów – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połąci dachów głównych od 21° do 45°, z wyłączeniem budynków gospodarczych i garażowych,
  - c) możliwość lokalizacji garaży i obiektów gospodarczych w granicach działki budowlanej o wysokości do 6,0 m i dachach ze spadkiem na własną posesję;
- 6) dopuszcza się utrzymanie zabudowy istniejącej, w tym usługowej i rzemieślniczej z możliwością jej nadbudowy, rozbudowy i przebudowy przy zachowaniu parametrów i wskaźników wymienionych w pkt 4) i 5);
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 800 m<sup>2</sup>, a przy zabudowie bliźniaczej powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej minimum 500 m<sup>2</sup>;
- 8) obowiązek zachowania obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków w terenie 49MN, pokazanego na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 11 uchwały;
- 9) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, na terenach 3MN, 22MN, w części pokazanej na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 11 uchwały;
- 10) zapewnienie obsługi komunikacyjnej z dróg publicznych przyległych do terenów, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem dojazdów i ciągów pieszo-jezdnym o minimalnej szerokości 5,0 m;
- 11) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4 uchwały.

**§ 26.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 17MN, 20MN, 23MN, 24MN, 25MN, 42MN, 44MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa i rzemieślnicza wbudowana lub dobudowana do budynku mieszkalnego, z dopuszczeniem budynków gospodarczych

- i garażowych, obsługa komunikacyjna, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń towarzysząca;
- 3) zakaz prowadzenia działalności, której oddziaływanie zewnętrzne przekracza normy określone w przepisach odrębnych dla terenów mieszkaniowych;
  - 4) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
    - a) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 0,8 dla działki budowlanej,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50 % powierzchni działki budowlanej,
    - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej,
    - d) realizację ogrodzeń o wysokości nieprzekraczającej 2,0 m, z uwzględnieniem zapisów § 8 pkt 3) uchwały,
    - e) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15 uchwały;
  - 5) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej z wyłączeniem budowli, nieprzekraczającą 9,0 m,
    - b) geometrię dachów – dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachów głównych od 21° do 45°, z wyłączeniem budynków gospodarczych i garażowych,
    - c) możliwość lokalizacji, w granicach działki budowlanej, garaży i obiektów gospodarczych, o wysokości do 6,0 m i dachach ze spadkiem na własną posesję;
  - 6) dopuszcza się utrzymanie zabudowy istniejącej, w tym rekreacji indywidualnej, zagrodowej i usługowej - z możliwością jej remontu, nadbudowy, rozbudowy i przebudowy, przy zachowaniu parametrów i wskaźników wymienionych w pkt 4) i 5); dla zabudowy zagrodowej ustala się wysokość nieprzekraczającą 11,0 m;
  - 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1200 m<sup>2</sup>;
  - 8) obowiązek zachowania obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków na terenach 24MN, 44MN, pokazanych na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 11 uchwały;
  - 9) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, na terenach 17MN, 23MN, 24MN, 25MN, w części pokazanej na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 11 uchwały;
  - 10) zapewnienie obsługi komunikacyjnej z dróg publicznych przyległych do terenów na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem dojazdów i ciągów pieszo-jezdnymi o minimalnej szerokości 5,0 m;
  - 11) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4 uchwały.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **4MN, 6MN, 8MN, 9MN, 14MN, 15MN, 16MN, 18MN, 19MN, 27MN, 29MN, 30MN, 31MN, 33MN, 34MN, 36MN, 38MN, 39MN, 40MN, 41MN, 43MN, 45MN, 47MN, 51MN, 52MN, 54MN, 55MN, 56MN, 58MN, 59MN, 60MN, 63MN, 64MN, 65MN, 67MN, 68MN, 69MN, 70MN, 74MN, 75MN, 76MN, 77MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa i rzemieślnicza wbudowana lub dobudowana do budynku mieszkalnego z dopuszczeniem budynków gospodarczych i garażowych, obsługa komunikacyjna, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń towarzysząca;
- 3) zakaz prowadzenia działalności, której oddziaływanie zewnętrzne przekracza normy określone w przepisach odrębnych dla terenów mieszkaniowych;
- 4) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 0,8 dla działki budowlanej,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40 % powierzchni działki budowlanej,

- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - d) realizację ogrodzeń o wysokości nieprzekraczającej 2,0 m, z uwzględnieniem zapisów § 8 pkt 3) uchwały,
  - e) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15 uchwały;
- 5) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej z wyłączeniem budowli, nieprzekraczającą 9,0 m,
    - b) geometrię dachów – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachów głównych od 21° do 45°,
    - c) możliwość lokalizacji, w granicach działki, garaży i obiektów gospodarczych o wysokości do 6,0 m i dachach ze spadkiem na własną posesję;
  - 6) dopuszcza się utrzymanie zabudowy istniejącej, w tym rekreacji indywidualnej, usługowej i zagrodowej, z możliwością jej nadbudowy, rozbudowy i przebudowy przy zachowaniu parametrów i wskaźników wymienionych w pkt 4) i 5); dla zabudowy zagrodowej ustala się wysokość nieprzekraczającą 11,0 m;
  - 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1000 m<sup>2</sup>;
  - 8) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, na terenach 4MN, 15MN, 30MN, 40MN, 51MN, 56MN, w części pokazanej na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 11 uchwały;
  - 9) zapewnienie obsługi komunikacyjnej z dróg publicznych przyległych do terenów na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem dojazdów i ciągów pieszo-jezdnych o minimalnej szerokości 5,0 m;
  - 10) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4 uchwały.

§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1RM** do **32RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty i urządzenia rekreacyjne związane z funkcją agroturystyczną gospodarstwa rolnego, ~~budynki-gospodarcze~~, urządzenia infrastruktury technicznej, obsługa komunikacyjna, zielen towarzysząca;
- 3) dopuszcza się przekształcenie istniejącej zabudowy lub jej dopełnienie w granicach działki budowlanej na funkcje agroturystyczne **w gospodarstwie rolnym**;
- 4) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 0,8 dla działki budowlanej,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40 % powierzchni działki budowlanej,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 % powierzchni działki budowlanej,
  - d) lokalizacja zabudowy w ramach gospodarstw rolnych, przyjmując zasadę lokalizacji budynków mieszkaniowych od strony drogi, budynków gospodarczych w głębi działki,
  - e) realizację ogrodzeń o wysokości nieprzekraczającej 2,0 m z uwzględnieniem zapisów § 8 pkt 3) uchwały,
  - f) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15 uchwały;
- 5) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy mieszkaniowej, **zabudowy zagrodowej** i usługowej **związanej wyłącznie z funkcją rolniczą** nieprzekraczająca 9,0 m,

- b) wysokość zabudowy gospodarczej i inwentarskiej, z wyłączeniem budowli, nieprzekraczająca 12,0 m,
- c) geometrię dachów – dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachów głównych od 21° do 45°;
- 6) dopuszcza się utrzymanie zabudowy istniejącej z możliwością jej remontu, nadbudowy, rozbudowy i przebudowy przy zachowaniu parametrów i wskaźników wymienionych w pkt 4) i 5);
- ~~7) na terenach oznaczonych symbolami 9RM i 28RM dopuszcza się zabudowę w granicach wyznaczonego terenu;~~
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1500 m<sup>2</sup>;
- 8) obowiązek zachowania obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków w terenach 11RM i 31RM, pokazanych na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 11 uchwały;
- 9) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, na terenach 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 10RM, 11RM, 17RM w części pokazanej na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 11 uchwały;
- 10) zapewnienie obsługi komunikacyjnej z dróg publicznych przyległych do terenów na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem dojazdów i ciągów pieszo-jezdnych o minimalnej szerokości 5,0 m;
- 11) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4 uchwały.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1ML** od **26ML** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – budynki gospodarcze i garażowe, obsługa komunikacyjna, urządzenia infrastruktury technicznej i zieleń towarzysząca;
- 3) zakaz prowadzenia działalności, której oddziaływanie zewnętrzne przekracza normy określone w przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 0,5 dla działki budowlanej,
  - b) maksymalną powierzchnię zabudowy – 20 % powierzchni działki budowlanej,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60 % powierzchni działki budowlanej,
  - d) realizację ogrodzeń o wysokości nieprzekraczającej 1,8 m z uwzględnieniem zapisów § 8 pkt 3) uchwały,
  - e) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15 uchwały;
- 5) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy, nieprzekraczająca 9,0 m,
  - b) geometrię dachów – dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachów głównych od 25° do 45°;
- 6) możliwość lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych w granicach działki budowlanej o wysokości nieprzekraczającej 5,0 m i dachach ze spadkiem na własną posesję;
- 7) dopuszcza się utrzymanie zabudowy istniejącej w tym mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością jej remontu, nadbudowy, rozbudowy i przebudowy przy zachowaniu parametrów i wskaźników wymienionych w pkt 4) i 5);
- 8) dopuszcza się realizację budynków rekreacji indywidualnej jako całorocznych;
- ~~9) dla terenu oznaczonego symbolem 10ML dopuszcza się zabudowę w granicach wyznaczonego terenu;~~
- 9) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1000 m<sup>2</sup>;



- 10) zapewnienie obsługi komunikacyjnej z dróg publicznych przyległych do terenów na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem dojazdów i ciągów pieszo-jezdnych o minimalnej szerokości 5,0 m;
- 11) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4 uchwały.

**§ 30.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami od **1U** do **13 U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, obsługa komunikacyjna, urządzenia infrastruktury technicznej, budynki gospodarcze i garażowe, zielen towarzysząca;
- 3) zakaz prowadzenia działalności, której oddziaływanie zewnętrzne przekracza normy określone w przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,2 do 1,5 dla działki budowlanej,
  - b) maksymalną powierzchnię zabudowy – 60 % powierzchni działki budowlanej,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 % powierzchni działki budowlanej,
  - d) realizację ogrodzeń o wysokości nieprzekraczającej 2,0 m z uwzględnieniem zapisów § 8 pkt 3) uchwały,
  - e) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15 uchwały;
- 5) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy z wyłączeniem budowli, nieprzekraczająca 12,0 m,
  - b) geometrię dachów – dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połąci do 45°;
  - c) możliwość lokalizacji budynków gospodarczych i garaży w wysokości nieprzekraczającej 6,0 m;
- 6) dopuszcza się utrzymanie zabudowy istniejącej z możliwością jej nadbudowy, rozbudowy i przebudowy, przy zachowaniu parametrów i wskaźników wymienionych w pkt 4) i 5);
- 7) dla terenu **13U** położonego w sąsiedztwie linii kolejowej obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy 20,0 m liczona od osi skrajnego toru;
- 8) obowiązek zachowania obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków w terenie 11U, pokazanego na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 11 uchwały;
- 9) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, na terenach 4U, 5U, 6U, w części pokazanej na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 11 uchwały;
- 10) zapewnienie obsługi komunikacyjnej z dróg publicznych przyległych do terenów na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem dojazdów i ciągów pieszo-jezdnych o minimalnej szerokości 5,0 m;
- 11) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4 uchwały.

**§ 31.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **1UO**, **2UO** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług oświaty;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe, niekolidujące z funkcją podstawową, parkingi, urządzenia sportowe, ~~oraz obiekty małej architektury~~, obsługa komunikacyjna, urządzenia infrastruktury technicznej i zielen towarzysząca;
- 3) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, przy czym nie obowiązują one w stosunku do urządzeń sportowych,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,2 do 0,8,
  - c) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40 % powierzchni terenu,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50 % powierzchni ~~terenu~~ **działki budowlanej**,
  - e) realizację ogrodzeń o wysokości nieprzekraczającej 2,0 m z uwzględnieniem zapisów § 8 pkt 3) uchwały,
  - f) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15 uchwały;
- 4) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy z wyłączeniem budowli, nieprzekraczająca 15,0 m,
    - b) geometrię dachów – dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połąci do 35°;
  - 5) dopuszcza się utrzymanie zabudowy istniejącej z możliwością jej nadbudowy, rozbudowy i przebudowy, przy zachowaniu parametrów i wskaźników wymienionych w pkt 3) i 4);
  - 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 800 m<sup>2</sup>;
  - 7) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, na terenie 2UO, w części pokazanej na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 11 uchwały;
  - 8) zapewnienie obsługi komunikacyjnej z dróg publicznych przyległych do terenów na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem dojazdów i ciągów pieszo-jezdnymi o minimalnej szerokości 5,0 m;
  - 9) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4 uchwały.

**§ 32.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **1US, 2US** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty gospodarcze, zaplecza socjalnego, parkingi, zieleń urzędowa, obsługa komunikacyjna, urządzenia infrastruktury technicznej i zieleń towarzysząca;
- 3) urządzenie terenów elementami takimi jak:
  - a) terenowe urządzenia rekreacyjno-sportowe,
  - b) ciągi piesze;
- 4) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 0,8 dla działki budowlanej,
  - b) maksymalną powierzchnię zabudowy – 20 % powierzchni działki budowlanej,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 % powierzchni działki budowlanej,
  - d) realizację ogrodzeń o wysokości nieprzekraczającej 2,0 m z uwzględnieniem zapisów § 8 pkt 3) uchwały,
  - e) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15 uchwały;
- 5) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy z wyłączeniem budowli, nieprzekraczająca 9,0 m,
  - b) geometrię dachów – dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połąci do 30°;
- 6) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, na terenach w części pokazanej na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 11 uchwały;

- 7) zapewnienie obsługi komunikacyjnej z dróg publicznych przyległych do terenów na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem dojazdów i ciągów pieszo-jezdnymi o minimalnej szerokości 5,0 m;
- 8) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4 uchwały.

**§ 33.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UK** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej – usługi sakralne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – plebania, obiekty gospodarcze, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń towarzysząca;
- 3) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 0,4 dla działki budowlanej,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40 % powierzchni działki **budowlanej**,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 % powierzchni działki **budowlanej**,
  - d) realizacja ogrodzeń o wysokości nieprzekraczającej 2,0 m, z uwzględnieniem zapisów § 8 pkt 3) uchwały;
- 4) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy oraz przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy - nieprzekraczająca 14,0 m, przy czym nie dotyczy to elementów stanowiących akcenty wysokościowe, tj. dzwonnica, jednak nie więcej niż 30,0 m,
  - b) geometria dachów – dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 60°,
  - c) możliwość lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych o wysokości nieprzekraczającej 5,0 m i dachach ze spadkiem na własną posesję;
- 5) zapewnienie obsługi komunikacyjnej z dróg przyległych do terenu, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem dojazdów i ciągów pieszo-jezdnymi o minimalnej szerokości 5,0 m;
- 6) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4 uchwały;
- 7) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, w części pokazanej na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 11 uchwały;
- 8) zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

**§ 34.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1P, 2P, 3P, 4P, 5P, 6P** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy produkcyjnej;
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające – obiekty magazynowe, składy, obiekty przetwórczo-usługowe, obsługa komunikacyjna, urządzenia infrastruktury technicznej i zieleń towarzysząca;
- 3) możliwość wprowadzenia funkcji mieszkaniowej wynikającej z charakteru prowadzonej działalności lub z potrzeb dozoru i nadzoru;
- 4) zakaz prowadzenia działalności, której oddziaływanie zewnętrzne przekracza normy określone w przepisach odrębnych;
- 5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 6) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,3 do 1,2 **dla działki budowlanej**,
  - b) maksymalną powierzchnię zabudowy – 60 % ~~terenu~~ **powierzchni działki budowlanej**,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10 % ~~terenu~~ **powierzchni działki budowlanej**,
  - d) realizację ogrodzeń o wysokości nieprzekraczającej 2,0 m z uwzględnieniem zapisów § 8 pkt 3) uchwały,

- e) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15 uchwały;
- 7) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy:
- wysokość zabudowy nieprzekraczającą 18,0 m z wyłączeniem budowli i urządzeń technicznych, których wysokość wynika bezpośrednio z wymogów technologicznych,
  - geometrię dachów – dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połąci do 35°;
- 8) na terenie oznaczonym symbolem 1P dopuszcza się utrzymanie zabudowy istniejącej z możliwością jej remontu, nadbudowy, rozbudowy i przebudowy, przy zachowaniu parametrów i wskaźników wymienionych w pkt 6) i 7);
- 9) dla terenu 1P obowiązek zachowania obiektów istniejącej cegielni w Grzebowilku wpisanej do rejestru zabytków, wpis A-1050 z 13.12.2011 r. wraz ze strefą „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, pokazanej na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 11 uchwały;
- 10) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1500 m<sup>2</sup>;
- 11) zapewnienie obsługi komunikacyjnej z dróg publicznych przyległych do terenu na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem dojazdów i ciągów pieszo-jezdnych o minimalnej szerokości 5,0 m;
- 12) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4 uchwały.

**§ 35.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1NO** ustala się:

- przeznaczenie podstawowe – teren oczyszczalni ścieków – projektowana, gminna oczyszczalnia ścieków;
- przeznaczenie uzupełniające – obiekty socjalne, urządzenia i budynki związane z utylizacją ścieków, urządzenia infrastruktury technicznej, pasy zieleni izolacyjnej wzdłuż wschodniej granicy terenu, obsługa komunikacyjna i zieleń towarzysząca;
- w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
  - wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 0,6,
  - maksymalna powierzchnia zabudowy – 40 % powierzchni ~~terenu~~ działki budowlanej,
  - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 % powierzchni ~~terenu~~ działki budowlanej,
  - realizacja ogrodzeń o wysokości nieprzekraczającej 2,0 m z uwzględnieniem zapisów § 8 pkt 3) uchwały;
- w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy:
  - wysokość zabudowy nieprzekraczającą 10,0 m,
  - geometrii dachów – nie ustala się;
- zapewnienie obsługi komunikacyjnej z drogi oznaczonej symbolem 16KDW;
- obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4 uchwały.

**§ 36.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KK** ustala się:

- przeznaczenie podstawowe – tereny kolejowe;
- przeznaczenie uzupełniające – możliwość lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu – zagospodarowanie terenów z uwzględnieniem przepisów odrębnych w zakresie zagospodarowania terenów w sąsiedztwie linii kolejowych;
- ~~w zakresie zasad zagospodarowania terenów – zachowanie infrastruktury kolejowej z możliwością rozbudowy istniejących oraz realizacji nowych obiektów wynikających z potrzeb funkcjonowania linii kolejowej;~~

- 4) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,01 do 0,8 dla działki budowlanej,
  - b) maksymalną powierzchnię zabudowy - 20 % powierzchni działki budowlanej,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 % powierzchni działki budowlanej,
  - d) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15 uchwały;
- 5) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy z wyłączeniem budowli, nieprzekraczająca 9,0 m,
  - b) geometrię dachów - dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 30°;
- 6) ~~w zakresie zasad kształtowania zabudowy~~ – możliwość lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 7) w zakresie komunikacji - obsługa z przyległych dróg;
- 8) w zakresie zasad obsługi infrastrukturą techniczną – uwzględnienie ustaleń rozdziału 4 uchwały.

§ 37. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1ZL do 100ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny lasów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty i urządzenia związane z gospodarką leśną;
- 3) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, na terenach 31ZL, 41ZL, 43ZL, 60ZL, 82ZL, 95ZL, w części pokazanej na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 11 uchwały.

§ 38. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZPU, 2ZPU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej, zespoły parkowo-dworskie;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – urządzenia rekreacji, usług, gastronomii i handlu, ~~obiekty małej architektury~~, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) obowiązek zachowania istniejących zespołów dworskich, dwór i park w Grzebowilku, wpisane do rejestru zabytków, (wpis A-171/695 z dnia 14.04.1962 r.) oraz dwór z oranżerią i balkonem wpisany do rejestru zabytków (wpis A-153/650 z dnia 09.04.1962 r.) oraz park dworski w Nowej Pogorzeli wraz ze strefą „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 11 uchwały;
- 4) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy 0,1 – 0,3 dla działki budowlanej,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 20 % powierzchni działki budowlanej,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 70 % działki budowlanej;
- 5) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy, z wyłączeniem budynki, nieprzekraczająca 12,0 m,
  - b) geometria dachów - dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°,
  - c) możliwość lokalizacji garaży wolnostojących i obiektów gospodarczych o wysokości nieprzekraczającej 60,0 m;
- 6) dopuszcza się utrzymanie zabudowy istniejącej, z możliwością jej rozbudowy i przebudowy, przy zachowaniu parametrów i wskaźników wymienionych w pkt 4 i 5;
- 7) ~~zasady i warunki zagospodarowania terenu~~: zapewnienie obsługi komunikacyjnej z dróg publicznych przyległych do terenów na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem dojazdów i ciągów pieszo-jezdnymi o minimalnej szerokości 5,0 m;
- 8) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4 uchwały.



**§ 39.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZC** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – cmentarz;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa obsługująca przeznaczenie podstawowe, sieci infrastruktury technicznej;
- 3) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu dla obiektów kubaturowych:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 0,2,
  - b) maksymalną powierzchnię zabudowy – 10 % powierzchni terenu,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 % powierzchni ~~terenu~~ **działki budowlanej**,
  - d) wysokość zabudowy nieprzekraczająca 9,0 m,
  - e) geometrię dachów – dachy dowolne,
  - f) realizację ogrodzeń o wysokości nieprzekraczającej 2,0 m z uwzględnieniem zapisów § 8 pkt 3) uchwały;
- 4) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, w części pokazanej na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 11 uchwały;
- 5) zapewnienie obsługi komunikacyjnej z drogi publicznej przyległej do terenu na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem dojazdów i ciągów pieszo-jezdnymi o minimalnej szerokości 5,0 m.

**§ 40.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1R** do **53R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny upraw polowych;
- 2) dopuszcza się inwestycje w zakresie infrastruktury technicznej, w tym budowę urządzeń fotowoltaicznych na terenach gruntów V i VI klasy bonitacyjnej;
- 3) możliwość lokalizacji stawów hodowlanych oraz zbiorników retencyjnych;
- 4) możliwość lokalizacji zabudowy zagrodowej, związanej z **nowym** gospodarstwem rolnym o powierzchni przekraczającej średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w gminie Siennica, pod warunkiem, ~~że działka posiada ustalony dojazd wiążący się z układem dróg publicznych~~ **iz jest usytuowana w całości lub w częściach w obszarze gminy Siennica - powyższe nie dotyczy terenów oznaczonych symbolami 12R, 15R, 16R, 18R, 51R;**
- 5) dla zabudowy wymienionej w pkt. 4) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy ~~o~~ **drogi 1KDG i 3KDZ**, pokazane na rysunku planu,
- 6) dla zabudowy zagrodowej obowiązują ustalenia określone w § 28 pkt 4) i 5) uchwały;
- 7) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, na terenach 10R, 16R, 24R, 30R, 35R, 47R, w części pokazanej na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 11 uchwały.

**§ 41.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1ZLZ** do **50ZLZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zalesień;
- 2) przy zalesianiu gruntów obowiązuje ochrona istniejących zalesień naturalnych, oczek wodnych, urządzeń infrastruktury technicznej i dojazdów do pól;
- 3) zakaz zabudowy za wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
- 4) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, na terenie 38ZLZ, 39ZLZ, w części pokazanej na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 11 uchwały.

**§ 42.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1RŁ** do **44RŁ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny łąk i pastwisk;
- 2) zachowanie istniejących cieków;

- 3) dopuszcza się inwestycje w zakresie infrastruktury technicznej, w tym budowę urządzeń fotowoltaicznych na terenach gruntów V i VI klasy bonitacyjnej;
- 4) zachowanie zadrzewień tworzących zwarte grupy;
- 5) możliwość lokalizacji stawów hodowlanych oraz urządzania zbiorników retencyjnych z wykorzystaniem dla funkcji rekreacyjnych;
- 6) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, na terenach 8RŁ, 9RŁ, 14RŁ, 16RŁ, 25RŁ, 36RŁ, 41RŁ, w części pokazanej na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 11 uchwały.

**§ 43.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zachowanie koryta rzeki i zbiorników w obecnym użytkowaniu i stanie naturalnym, z dopuszczeniem funkcji rekreacyjnej i hodowlanej;
- 3) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, na terenie 1WS, w części pokazanej na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 11 uchwały.

## **Rozdział 6**

### **Ustalenia końcowe**

**§ 44.** Ustala się stawkę procentową do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 20 %.

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



## **Uzasadnienie**

do Uchwały Nr ..... Rady Gminy w Siennicy z dnia .....  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Siennica, dla obszaru w granicach administracyjnych miejscowości: Grzebowilk, Nowa Pogorzal, Dąbrowa, Borówek, Nowe Zalesie, Chełst, Zalesie, Kośminy

### **1. Wstęp**

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Siennica, dla obszaru w granicach administracyjnych miejscowości: Grzebowilk, Nowa Pogorzal, Dąbrowa, Borówek, Nowe Zalesie, Chełst, Zalesie, Kośminy i zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566).

### **2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

#### **1) Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

Projekt planu miejscowego w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, natomiast w Rozdziale 5 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

#### **2) Walory architektoniczne i krajobrazowe**

Projekt planu miejscowego w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, w § 10 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, natomiast w Rozdziale 5 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Wyżej wymienione ustalenia zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym walorów architektonicznych i krajobrazowych.

#### **3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**

Projekt planu miejscowego w § 10 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, odnosząc się między innymi do gospodarowania wodami, natomiast w § 43 zawarto ustalenia dotyczące terenów wód otwartych. Projekt planu miejscowego w § 37 zawiera ustalenia ochronne dotyczące terenów leśnych, a § 40 i § 42 regulują zasady użytkowania terenów upraw polowych i terenów łąk. Tereny rolne i leśne w części przeznaczonej do zainwestowania zostały ujęte we wniosku o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

#### **4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Projekt planu miejscowego w § 11 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych. W obszarze

objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej, w związku z czym plan nie ustala wymogów ich ochrony.

**5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych**

Projekt planu miejscowego w § 8 pkt 5 i 6 oraz § 10 pkt 12 zawiera ustalenia odnoszące się między innymi do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały w planie miejscowym uwzględnione poprzez ustalenia § 14 ust. 2 pkt 6).

**6) Walory ekonomiczne przestrzeni**

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie w Rozdziale 5 przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. Z uwagi na fakt, iż w wyniku zmian w przeznaczeniu terenów poszczególne nieruchomości zyskają na wartości, ustalono w projekcie planu w § 44 jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 20 %.

**7) Prawo własności**

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, w maksymalnie możliwy sposób szanuje prawa własności terenów i granice poszczególnych nieruchomości. Przy ustalaniu przeznaczenia terenów uwzględniono wnioski do planu złożone przez właścicieli, za wyjątkiem tych, gdzie brak było zgodności ze studium.

**8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

Projekt planu miejscowego w § 8 zawiera ustalenia w zakresie zapewnienia wymogów bezpieczeństwa i obronności państwa.

**9) Potrzeby interesu publicznego**

Projekt planu w § 12 jako przestrzenie publiczne wskazuje tereny dróg publicznych. Niezależnie, plan zabezpiecza interes publiczny poprzez koncentrację zabudowy i jej powiązanie z istniejącym układem drogowym oraz ochronę terenów rolnych i leśnych w maksymalnie możliwym zakresie zgodnie z zapisami studium. Interes publiczny zabezpieczają zapisy planu dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego (§ 11) oraz środowiska naturalnego i przyrody (§ 10).

**10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej**

Projekt planu w Rozdziale 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzanie ścieków, gospodarki odpadami, zaopatrzenia w gaz, energię elektryczną i telekomunikacji.

**11) Udział społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

W ramach sporządzania planu miejscowego podjęto i przeprowadzono następujące czynności:

- ogłoszono w prasie lokalnej, BIP oraz w sposób zwyczajowo przyjęty o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
  - zawiadomiono na piśmie instytucje i organy o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
  - rozpatrzono wnioski do planu miejscowego instytucji i organów,
  - sporządzono opracowanie ekofizjograficzne,
  - sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
  - sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,
- Wykonano czynności wynikające z 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, tj.:

- podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, oraz o możliwości składania uwag i wniosków,
- wystąpiono do Powiatowego Państwowego Inspektora Sanitarnego w Mińsku Mazowieckim oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie o zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko przed jej sporządzeniem.

W dniu 26 stycznia 2016 r. odbyło się posiedzenie Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Siennicy, celem zaopiniowania projektu, następnie poddano projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko opiniowaniu i uzgadnianiu przez organy.

Następnie projekt planu poddany był wyłożeniu do publicznego wglądu w terminie od 13 kwietnia 2017 r. do 16 maja 2017 r., z dyskusją publiczną 25 kwietnia 2017 r. i terminem składania uwag do 31 maja 2017 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły uwagi, które zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Siennica.

W związku z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego z 31 października 2017 r. LEX-I.4131.285.2017.MO do uchwały Nr XXXIX.0007.213.2017 Rady Gminy w Siennicy z dnia 28 września 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Siennica dla obszaru w granicach administracyjnych miejscowości: Grzebowilk, Nowa Pogorzelska, Dąbrowa, Borówek, Nowe Zalesie, Chelst, Zalesie, Kośminy - ponowiona została procedura w niezbędnym zakresie. Ponowiono, w ograniczonym zakresie, wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu w terminie od 8.02.2018 r. do 8.03.2018 r., z dyskusją publiczną nad przyjętymi rozwiązaniami w planie w dniu 20.02.2018 r., z terminem składania uwag do 23.03.2018 r.

Prace nad projektem planu prowadzone są z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

## **12) Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności**

Projekt planu w § 17 ustala objęcie wszystkich mieszkańców zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę za pośrednictwem wodociągu zbiorczego, co zapewnia właściwą ilość i wysoką jakość wody.

## **13) Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych**

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i sposobu jego zagospodarowania, organ sporządzający projekt planu ważył interes publiczny i interesy prywatne. Powyższe

znalazło swoje odbicie między innymi przy rozpatrywaniu wniosków złożonych do planu, które rozstrzygane były przy uwzględnieniu interesu publicznego, wyrażonego w polityce ochrony gminy, tak w odniesieniu do środowiska, zabytków, terenów leśnych czy terenów rolnych wysokich klas bonitacyjnych. Rozpatrzenie wniosków oraz projekt planu uwzględniły zarówno zapisy studium jak i stan dotychczasowych zobowiązań planistycznych.

#### **14) Wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy**

Tereny przeznaczone do sytuowania nowej zabudowy wyznaczone zostały w nawiązaniu do istniejących koncentracji w poszczególnych wsiach objętych planem. Nowe tereny pod zabudowę, wyznaczone jako rozwinięcie terenów objętych dotychczas obowiązującym planem miejscowym, są zgodne z zapisami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siennica, przyjętego Uchwałą Nr XXXIII.0007.266.2014 z dnia 26 czerwca 2014 r., w ramach którego rozstrzygnięto złożone wnioski o nowe tereny budowlane. Powiązanie nowej zabudowy z istniejącym układem drogowym oraz sieciami infrastruktury technicznej wykorzystuje walory ekonomiczne tych przestrzeni. Zwraca się uwagę na łatwą dostępność z tych terenów do usług zlokalizowanych na terenie gminy.

### **3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art.32 ust. 1 wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

W oparciu o art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zmianami) w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych, Wójt Gminy Siennica dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Siennica.

Analizie poddano studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siennica oraz pięć zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy oraz wydaną w 2013 roku decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a także złożone wnioski w sprawie zmiany planu miejscowego.

Stosownie do zapisów art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przeprowadzona Analiza przedstawiona została Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej Gminy Siennica, która na posiedzeniu w dniu 11 lutego 2015 r. pozytywnie zaopiniowała przedłożony dokument.

Zgodnie z przedłożoną Analizą – stwierdzono, że:

- obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siennica jest aktualne i zgodne zarówno z przepisami ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak i z przepisami odrębnymi,
- obowiązujące na terenie gminy zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są nieaktualne i wymagają aktualizacji zarówno w odniesieniu do potrzeb inwestycyjnych (między innymi właścicieli nieruchomości), jak też w odniesieniu do obowiązujących przepisów.

Po zapoznaniu się z przedłożoną przez Wójta Gminy Siennica „Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym” Rada Gminy w Siennicy podjęła Uchwałę Nr III.0007.21.2015 z dnia 26 lutego 2015 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siennica oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Siennica.

W konsekwencji stwierdzenia braku aktualności obowiązujących planów miejscowych Rada Gminy w Siennicy podjęła Uchwałę Nr IV.0007.29.2015 z dnia 26 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Siennica, dla obszaru w granicach administracyjnych miejscowości: Grzebowilk, Nowa Pogorzela, Dąbrowa, Borówek, Nowe Zalesie, Chełst, Zalesie, Kośminy.

#### **4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Wpływ na finanse publiczne został wykazany w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykazane w prognozie dochody wiążą się głównie z wpływami z opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości oraz z podatku od nieruchomości, którego wysokość ustalono przy uwzględnieniu zapisów w ewidencji gruntów, oraz rocznych stawek podatku określanych w stosownej uchwale rady gminy. Wydatki wykazane w prognozie obejmują koszty wykupu gruntów pod drogi oraz koszt budowy dróg publicznych zaliczonych do dróg gminnych, oraz koszt budowy infrastruktury technicznej, której realizacja stanowi zadania własne Gminy.