

WÓJT GMINY CEGŁÓW



**UCHWAŁA NR.....
RADY GMINY CEGŁÓW
Z DNIA**

W SPRAWIE UCHWALENIA

**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI MIENIA- MIENIA ZACHÓD**

w związku z podjętą
uchwałą nr XXX/242/16 Rady Gminy Ceglów z dnia 17 listopada 2016 r.

Opracował :

mgr inż. gospodarki przestrzennej Kamil Filiński
- członek Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Warszawie nr WA-427

Ceglów, 2017 r.

UCHWAŁA NR
RADY GMINY CEGŁÓW
z dnia roku
w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części miejscowości Mienia- Mienia Zachód

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U.2016.446 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U.2016.778), w związku z uchwałą Nr XXX/242/16 Rady Gminy Cegłów z dnia 17 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Mienia - Mienia Zachód”,

po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Cegłów, uchwalonego przez Radę Gminą Cegłów uchwałą Nr XLI/204/10 Rady Gminy Cegłów z dnia 21 października 2010 r. z późniejszymi zmianami podjętymi uchwałami Rady Gminy Cegłów Nr XLII/349/14 z dnia 27 marca 2014 r. i Nr XI/90/2015 z dnia 27 sierpnia 2015 r., Rada Gminy Cegłów uchwała, co następuje:

DZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1
Zakres obowiązywania planu

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Mienia - Mienia Zachód, zwany dalej planem, obejmujący obszar określony granicą na rysunku planu.
2. Rysunek planu w skali 1:2000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i jest jej integralną częścią.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały jest jej integralną częścią.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2.

W uchwale nie określa się elementów zagospodarowania przestrzennego: granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, ustaleń w odniesieniu do krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, terenów z zakazem zabudowy, ponieważ takie obiekty, tereny i obszary nie występują w granicach planu oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ponieważ takie przestrzenie nie zostały określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Cegłów.

§ 3.

1. Oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) obowiązujące linie zabudowy;
 - 5) ścieżki rowerowe;
 - 6) strefa ochrony zachowanych elementów zabytkowych;
 - 5) strefa ochrony krajobrazowej;
 - 6) drzewa do zachowania;

- 5) strefa dopuszczenia stacji paliw;
 - 6) pas technologiczny od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia;
 - 7) wybrane odległości podane w metrach;
 - 8) przeznaczenie terenów określone symbolami terenów: od MN-1 do MN-6, MW-1, UP-1, U-1, od R-1 do R-9, RU-1, RM-1, RM-2, PMSU-1, PU-1, PU-2, WS-1, ZL-1, ZL-2, od ITK-1 do ITK-3, KDGP-1, KDZ-1, od KDL-1 do KDL-3, KDD-1, KDD-2, KDW-1, KDW-2, KK-1, KKJ-1, KKJ-2.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu w związku z przepisami odrębnymi :
 - 1) odległość 20m od osi skrajnego toru;
 - 2) odległość 10m od obszaru kolejowego.
 3. Oznaczenia graficzne nie wymienione w ustępie 1 na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi.

Rozdział 2 Terminy użyte w planie

§ 4.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony niniejszą uchwałą;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem;
- 4) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar w granicach planu;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie ustalone w planie w ustaleniach szczegółowych, dla którego możliwa jest realizacja i utrzymanie obiektów niekubaturowych i kubaturowych, których łączna powierzchnia całkowita budynków wynosi minimum 55% sumy łącznej powierzchni całkowitej wszystkich budynków możliwych do zrealizowania na działce budowlanej;
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie ustalone w planie w ustaleniach szczegółowych inne niż przeznaczenie podstawowe dla terenu, dla którego możliwa jest realizacja i utrzymanie obiektów, których udział w zagospodarowaniu działki budowlanej nie przekracza 45% jej obszaru w przypadku obiektów niekubaturowych lub suma powierzchni całkowitej budynków nie przekracza 45% sumy łącznej powierzchni całkowitej wszystkich budynków możliwych do zrealizowania na działce budowlanej w przypadku obiektów kubaturowych;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną granicę sytuowania budynków w stosunku do linii rozgraniczającej drogi. Poza linie zabudowy w kierunku drogi wykroczać mogą: schody, zadaszenia, wykusze, balkony i inne części budynku, lecz nie więcej niż 1,5m oraz zajmować powierzchnię nie większą niż 10m² w rzucie poziomym;
- 7) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linie, wzdłuż których obowiązuje sytuowanie lica ścian frontowych budynków, przy czym dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy, na odległość nie większą niż 5m, elementów wejść do budynków takich jak: schody, pochylnie, w tym pochylnie dla osób niepełnosprawnych, podesty, daszki;
- 8) **usługach** – należy przez to rozumieć budynki bądź lokale wbudowane w budynek w których prowadzi się działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 9) **szerokości frontu działki budowlanej** – należy przez to rozumieć długość boków działki budowlanej przylegających do linii rozgraniczających terenu komunikacji;
- 10) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wody powierzchniowe na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10m² urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację;
- 9) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw oraz aktów wykonawczych do ustaw;

- 10) **kiosku ulicznym** – należy przez to rozumieć obiekt demontowalny, nietrwale związany z gruntem, służący do prowadzenia handlu detalicznego, którego powierzchnia w rzucie poziomym nie przekracza 15m², a wysokość nie przekracza 4m.

DZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 1 Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów

§ 5.

Określa się linie rozgraniczające tereny na rysunku planu i określa się ich przeznaczenie jako:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: od **MN-1** do **MN-6**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem: **MW-1**;
- 3) teren usług publicznych, oznaczony symbolem: **UP-1**;
- 4) teren usług, oznaczony symbolem: **U-1**;
- 5) tereny rolnicze, oznaczone symbolami: od **R-1** do **R-9**;
- 6) teren produkcji hodowlanej, oznaczony symbolem: **RU-1**;
- 7) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami: **RM-1, RM-2**;
- 8) teren obiektów produkcji, magazynów, składów, usług, oznaczony symbolem: **PMSU-1**;
- 9) tereny obiektów produkcyjno-usługowych, oznaczone symbolami: **PU-1, PU-2**;
- 10) teren wody powierzchniowej, oznaczony symbolem: **WS-1**;
- 11) tereny lasów, oznaczone symbolami: **ZL-1, ZL-2**;
- 12) tereny infrastruktury kanalizacyjnej, oznaczone symbolami: od **ITK-1** do **ITK-3**;
- 13) teren drogi publicznej klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony symbolem: **KDGP-1**;
- 14) teren drogi publicznej klasy drogi zbiorczej, oznaczony symbolem: **KDZ-1**;
- 15) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej, oznaczone symbolami: od **KDL-1** do **KDL-3**;
- 16) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej, oznaczone symbolami: **KDD-1, KDD-2**;
- 17) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **KDW-1, KDW-2**;
- 18) teren kolei, oznaczony symbolem: **KK-1**;
- 19) tereny kolei jednotorowej, oznaczone symbolami: **KKJ-1, KKJ-2**.

§ 6.

Wyznacza się jako tereny do realizacji celów publicznych tereny oznaczone symbolami: **UP-1**, od **ITK-1** do **ITK-3**, **KDGP-1**, **KDZ-1**, od **KDL-1** do **KDL-3**, **KDD-1**, **KDD-2**, **KDW-1**, **KDW-2**, **KK-1**, **KKJ-1**, **KKJ-2**.

Rozdział 2 Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7.

1. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - 1) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
 - 2) na rysunku planu przebieg obowiązujących linii zabudowy i nieprzekraczalnych linii zabudowy, w tym również mającej na celu zachowanie osi widokowej na rzekę Mienia, oznaczonej na rysunku planu;
 - 3) nakaz stosowania stonowanej kolorystyki elewacji budynków, w tym w odcieniach koloru białego, kremowego, beżu, szarości, zieleni oliwkowej, zgaszonej żółci oraz zgaszonego różu.
2. Ustala się w związku z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego ograniczenia w zabudowie terenów i w związku z tym wskazuje się na rysunku planu odległość:
 - 1) 20m od osi skrajnego toru;
 - 2) 10m od granicy obszaru kolejowego.

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa i krajobrazu kulturowego, zabytków, oraz zasad ochrony i kształtowania krajobrazu

§ 8.

1. Ustala się strefę ochrony krajobrazowej, którą wskazuje się na rysunku planu, dla której ustala się :
 - 1) zachowanie istniejącego drzewostanu o wysokości powyżej 5m mierzonego od poziomu terenu do korony drzewa, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
 - 2) zakaz wprowadzania zwartych nasadzeń wysoką roślinnością;
 - 3) wysokości zabudowy, w tym budowli, w ustaleniach szczegółowych.
2. Ustala się strefę ochrony zachowanych elementów zabytkowych, którą wskazuje się na rysunku planu, dla której ustala się :
 - 1) przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy na terenie **MN-2** umożliwiający zachowanie osi widokowej, oznaczonej na rysunku planu, wskazującą perspektywę widokową z terenu **KDGP-1** na dolinę rzeki Mienia;
 - 2) ochronę ekspozycji widokowej obiektów wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków, wskazanych na rysunku planu, polegającą na zakazie realizacji obiektów przesłaniających te obiekty od strony terenów dróg publicznych;
 - 3) maksymalne odsunięcie elewacji frontowej budynków do 2m od nieprzekraczalnych linii zabudowy, wskazanych na rysunku planu, na terenie **MN-2** w obszarze strefy ochrony zachowanych elementów zabytkowych;
 - 4) zasadę realizacji wyłącznie dachów dwóch spadowych z kalenicą równoległą do nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż terenu **KDGP-1** na terenie **MN-2** w obszarze strefy ochrony zachowanych elementów zabytkowych.
3. Wskazuje się na rysunku planu na terenach **MN-3**, **UP-1**, **U-1**, **RM-1** obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków dla których ustala się :
 - 1) geometrie dachów zabudowy w ustaleniach szczegółowych;
 - 2) wysokości zabudowy w ustaleniach szczegółowych;
 - 3) zakaz stosowania elewacji z tworzyw sztucznych;
 - 4) zakaz stosowania różnych form wykonania elewacji na budynku;
 - 5) nakaz stosowania jednego białego koloru zewnętrznych ościeżnic okiennych.
4. Wskazuje się na rysunku planu na terenie **UP-1** :
 - 1) granicę ochrony konserwatorskiej : szpital z kaplicą, 1809, nr rej.: 50 z 16.06.1956;
 - 2) granicę ochrony konserwatorskiej : park, k. XIX, nr rej.: A-101 z 19.05.1976 i z 11.12.1997,wpisane do rejestru zabytków dla których obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
5. Wskazuje się na rysunku planu strefy „OW” obserwacji archeologicznej oznaczone symbolami *VII-OW* i *VIII-OW* na rysunku planu, w granicach których obowiązują przepisy odrębne w zakresie realizacji inwestycji i w których to granicach tych stref zakazuje się:
 - 1) realizacji zbiorników wodnych, w tym stawów rybnych, oczek wodnych;
 - 2) zmiany ukształtowania terenu w formie hałd, nasypów, zagłębień.
6. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego nakazuje się zachowanie i ochronę ekspozycji widokowej obiektów stanowiących dobra kultury od strony dróg publicznych, oznaczonych jako krzyże religijne, kapliczka przydrożna, wskazanych na rysunku planu.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody

§ 9.

1. Obszar planu znajduje się w Mińskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują ustalenia na podstawie przepisów odrębnych.
2. Na terenie **UP-1** wskazuje się na rysunku planu pomnik przyrody powołany Zarządzeniem Nr 24/86 Wojewody Siedleckiego z dnia 15 lipca 1986 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody (Dziennik Urzędowy Województwa Siedleckiego z 1990 r. Nr 7 poz. 117 ; Data publikacji : 1986-07-15), dla którego obowiązują ustalenia na podstawie przepisów odrębnych.

3. Na terenie objętym planem zakazuje się wprowadzania do środowiska nieoczyszczonych ścieków do ziemi i wód.
4. Na rysunki planu wskazuje się drzewa do zachowania dla których ustala się zakaz ich wycięcia.
5. Wskazuje się minimalne udziały procentowe powierzchni biologicznie czynnych w odniesieniu do powierzchni działek budowlanych w ustaleniach szczegółowych planu.
6. W obszarze objętym planem zakazuje się:
 - 1) budowy obiektów, których działalność powoduje przekroczenie standardów jakości środowiska wykraczających poza terenem prowadzonej działalności, a w szczególności stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, rozumianych jako zakłady o zwiększonym ryzyku albo zakłady o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
 - 2) składowania odpadów.
7. Na rysunku planu wskazuje się granicę obszaru szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Mienia o prawdopodobieństwie:
 - 1) 0,5%;
 - 2) 1%;
 - 3) 1% (płytki zalew);
 dla którego obowiązują przepisy odrębne.
8. Na rysunku planu wyznacza się pas technologiczny od linii wysokiego napięcia, w obrębie którego zakazuje się roślinności wysokiej oraz zmiany ukształtowania terenu w formie hałd i nasypów.
9. W zakresie ochrony środowiska ustala się maksymalne wartości wskaźników dużych jednostek przeliczeniowych (DJP) inwentarza na poziomie:
 - 1) 775 DJP w zakresie kur dla terenu **RU-1**;
 - 2) 150 DJP w zakresie trzody chlewnej dla terenu **RM-1**;
 - 3) 5 DJP dla terenu **RM-2**.

§ 10.

W zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych tereny:

- 1) od **MN-1** do **MN-6** należy traktować jako teren pod zabudowę mieszkaniową;
- 2) **MW-1** należy traktować jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) **UP-1** należy traktować jako teren pod domy opieki społecznej;
- 4) **RM-1, RM-2** należy traktować jako tereny zabudowy zagrodowej.

Rozdział 5

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 11.

1. Ustala się powiązania komunikacyjne z układem zewnętrznym poprzez tereny **KDGP-1, KDZ-1, KDL-3, KDD-1, KDD-2**.
2. W granicach planu tereny **KDGP-1, KDZ-1, od KDL-1 do KDL-3** stanowią główne powiązania komunikacyjne.
3. W granicach planu tereny **KDD-1, KDD-2, KDW-1, KDW-2** są elementami uzupełniającymi powiązań komunikacyjnych.
4. Na terenach **KDGP-1, KDZ-1, od KDL-1 do KDL-3, KDD-1, KDD-2** ustala się możliwość transportu zbiorowego.
5. Obsługę komunikacyjną terenów określa się w ustaleniach szczegółowych.

§ 12.

1. Ustala się ilość miejsc parkingowych łącznie z miejscami przeznaczonymi na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - 1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – minimum 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny lub lokal użytkowy w budynku;
 - 2) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – minimum 1 miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny lub lokal użytkowy w budynku;
 - 3) dla budynków zamieszkania zbiorowego : minimum 5 miejsc parkingowych/100 łózek;

- 4) dla zakładów produkcyjnych : minimum 35 miejsc parkingowych/100 zatrudnionych;
 - 5) dla obiektów administracji : minimum 25 miejsc parkingowych/1000m² powierzchni użytkowej;
 - 6) dla obiektów handlowych : minimum 25 miejsc parkingowych/1000m² powierzchni użytkowej;
 - 7) dla innych obiektów od wyżej wymienionych : minimum 1 miejsce parkingowe/200m² powierzchni użytkowej.
2. W zakresie miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych nakazuję się zachowanie 10% ogólnej liczby miejsc parkingowych przystosowanych dla osób niepełnosprawnych na działce budowlanej.
 3. Ustala się sposób realizacji miejsc parkingowych urządzonych w poziomie terenu, budynkach garażowych lub budynkach przeznaczonych głównie do innych celów.

Rozdział 6

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 13.

Ustala się budowę, przebudowę, montaż, remont obiektów, sieci, urządzeń i elementów infrastruktury technicznej w obszarze objętym planem, o których mowa w §14, §15, §16, §17, §18, §19, §20, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych oraz ustaleń szczegółowych planu, w tym dla terenów od **R-1** do **R-9**, **ZL-1**, **ZL-2** dla których ustala się odrębne ustalenia w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w ustaleniach szczegółowych.

§ 14.

W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się docelowe zaopatrzenie w wodę poprzez sieć wodociągową magistralną i rozdzielczą z wodociągu grupowego Piaseczno-Kuflew z wykorzystaniem rur o minimalnych średnicach Ø100mm.

§ 15.

W zakresie odprowadzenia ścieków bytowo-komunalnych i wód opadowych ustala się:

- 1) nakaz odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych poprzez sieć kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków, z zastrzeżeniem §15 pkt. 5;
- 2) nakaz docelowego wyposażenia budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w przyłącza kanalizacyjne, umożliwiające odprowadzenie ścieków bytowo-komunalnych;
- 3) zasadę rozdzielczego systemu skanalizowania obszaru planu;
- 4) zasadę zagospodarowania wód opadowych na terenie własnej działki lub odprowadzenie systemem kanalizacji deszczowej;
- 5) dopuszczenie realizacji i użytkowania szczelnych, atestowanych zbiorników na nieczystości lub indywidualnych ekologicznych oczyszczalni do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej;
- 6) parametry:
 - a) minimalnych średnic kanałów - Ø160mm;
 - b) minimalnych średnic podziemnych przepompowni w formie okrągłych studni – Ø0,3m.

§ 16.

W zakresie zasady zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) dopuszczenie możliwości zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia wszystkich obiektów budowlanych;
- 2) dopuszczenie możliwości zaopatrzenia w gaz z indywidualnych źródeł do czasu realizacji sieci gazowej;
- 3) dopuszczenie wykorzystania gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło lub w urządzeniach kogeneracji rozproszonej;
- 4) parametr minimalnej średnicy rur - Ø19mm.

§ 17.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) dopuszczenie zaopatrzenie w ciepło z odnawialnych źródeł energii, o mocy osiągalnej cieplnej w skojarzeniu nie większej niż 40 kW przypadającą na jedną działkę budowlaną, w tym

- z kolektorów słonecznych montowanych na budynkach, z pomp ciepła oraz z urządzeń kogeneracji rozproszonej oraz ogniw paliwowych;
- 2) dopuszczenie węgla, oleju opałowego o niskiej zawartości siarki, gazu płynnego lub innych paliw bezpiecznych ekologicznie, spełniających standardy emisji, dopuszczone w przepisach odrębnych;
 - 3) indywidualnych urządzeń wykorzystujących energię elektryczną.

§ 18.

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasadę że wszystkie obiekty budowlane zaopatrywane będą w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 2) utrzymanie linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie realizacji sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w wykonaniu kablowym i napowietrznym;
- 4) zasadę rozwoju systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegającą na utrzymaniu na budowie, przebudowie, remoncie istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowie nowych linii elektroenergetycznych, a także na odbudowie, modernizacji i wymianie istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych oraz budowie nowych stacji;
- 5) dopuszczenie stosowania odnawialnych źródeł energii, o łącznej mocy zainstalowanej nie większej niż 40 kW przypadającej na jedną działkę budowlaną, urządzeń kogeneracji rozproszonej;
- 6) parametry minimalnego napięcia znamionowego – 0,4 kV.

§ 19.

W zakresie gospodarki odpadami:

- 1) nakazuje się utrzymanie zorganizowanego systemu zbiórki odpadów;
- 2) dopuszcza się realizacji systemu selektywnej zbiórki odpadów.

§ 20.

W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną poprzez sieć kablową oraz za pomocą sieci radiowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych zewnętrznych nadawczo-odbiorczych urządzeń telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejących i realizację nowych zewnętrznych nadawczo-odbiorczych urządzeń telekomunikacyjnych;
- 3) ustala się parametr minimalnej częstotliwości szerokopasmowego internetu – 1 MHz.

Rozdział 7

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz określenia minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych

§ 21.

1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się minimalną szerokość frontów działek, ich minimalną powierzchnię oraz określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w ustaleniach szczegółowych dla terenów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, z zastrzeżeniem działek powstających w wyniku scalania i podziału dla terenów dróg oraz pod obiekty, urządzenia i elementy infrastruktury technicznej;
2. Określa się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych w ustaleniach szczegółowych, przy czym określenie minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych nie dotyczy nowo wydzielanych działek pod obiekty, urządzenia i elementy infrastruktury technicznej.

Rozdział 8

Ustalenia dotyczące sposobów i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem :

- 1) tymczasowych obiektów związanych z realizacją inwestycji, które dopuszcza się do czasu oddania do użytkowania inwestycji;
- 2) kiosków ulicznych, które dopuszcza się na czas trwania wydarzeń religijnych kulturalnych, świątecznych, obyczajowych, gminnych, powiatowych i wojewódzkich.

DZIAŁ III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1

Tereny od MN-1 do MN-6

§ 22.

1. W zakresie przeznaczenia podstawowego tereny od **MN-1** do **MN-6** przeznacza się na realizację i utrzymanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego na terenach od **MN-1** do **MN-6** dopuszcza się realizację i utrzymanie usług.
3. Na terenach od **MN-1** do **MN-6** dopuszcza się :
 - 1) realizację i utrzymanie obiektów towarzyszących takich jak : miejsca parkingowe, budynki gospodarcze, budynki garażowe, budynki gospodarczo-garażowe, infrastruktura techniczna, dojścia, dojazdy, przejazdy;
 - 2) rozbudowę, nadbudowę, odbudowę, przebudowę oraz remonty budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu, z zastrzeżeniem ustaleń dla terenu **MN-3**, o których mowa w §8 ust.3 oraz w §23 i §24.

§ 23.

Ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania na terenach od **MN-1** do **MN-6**:

- 1) poprzez wskazanie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem ustaleń dla terenu **MN-2**, o których mowa w §8 ust.2 pkt.3;
- 2) nakazuje się realizację zabudowy w formie budynków wolnostojących, z zastrzeżeniem punktu 3;
- 3) dopuszcza się realizację zabudowy w formie zabudowy bliźniaczej, szeregowej na terenie **MN-2**;
- 4) dopuszcza się utrzymanie i realizację więcej niż dwóch lokali mieszkalnych w istniejących budynkach mieszkaniowych na terenach **MN-3**, **MN-5**, przy zachowaniu wskaźników zagospodarowania, o których mowa w kolejnym paragrafie;
- 5) dopuszcza się realizację dachów płaskich o nachyleniu połaci dachowych do 12° oraz dachów jedno lub wielospadowych o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°, z zastrzeżeniem ustaleń dla terenu **MN-3**, o których mowa w §8 ust.3 oraz pkt.6 oraz z zastrzeżeniem ustaleń dla terenu **MN-2**, o których mowa w §8 ust.2 pkt.4;
- 6) dopuszcza się wyłącznie realizację dachów wielospadowych dla budynków wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków na terenie **MN-3** o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°;
- 7) na terenach **MN-2**, **MN-3**, **MN-4**, **MN-6** dopuszcza się remont i przebudowę istniejących budynków pozostających w części poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonych na rysunku planu, przy czym zakazuje się ich rozbudowy w kierunku terenów sąsiadujących o innym przeznaczeniu.

§ 24.

Ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania dla terenów od **MN-1** do **MN-6**:

- 1) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy – 0,7;

- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki : 45%;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 35%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków mieszkaniowych jednorodzinnych – 12m, z zastrzeżeniem ustaleń dla terenu **MN-3**, o których mowa w §8 ust.3 oraz pkt. 6;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków na terenie **MN-3** – 8m;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkaniowych jednorodzinnych - 3;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków garażowych, gospodarczych – 4m;
- 9) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków garażowych, gospodarczych – 1;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy w odniesieniu do obiektów pozostałych, niewymienionych w pkt. 5, 6, 8 – 12m.

§ 25.

1. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów **MN-1, MN-2** z zastrzeżeniem ustaleń ogólnych w zakresie strefy ochrony zachowanych elementów zabytkowych, **MN-4, MN-5, MN-6**:
 - 1) minimalna szerokość frontu działki - 18m;
 - 2) minimalna powierzchnia działki - 700m², z zastrzeżeniem terenu **MN-6** dla którego ustala się minimalną powierzchnię działki - 300m²;
 - 3) minimalny kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: 60⁰.
2. Ustala się minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek budowlanych dla terenów **MN-1, MN-4, MN-5**: 700m².
3. Ustala się minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek budowlanych dla terenu **MN-6**: 300m².
4. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenu **MN-3**:
 - 1) minimalna szerokość frontu działki - 60m;
 - 2) minimalna powierzchnia działki - 6000m²;
 - 3) minimalny kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: 60⁰.

§ 26.

Ustala się obsługę komunikacyjną terenów:

- 1) **MN-1** poprzez teren **KDGP-1**;
- 2) **MN-2** poprzez tereny **KDGP-1, KDL-1**;
- 3) **MN-3** poprzez tereny **KDGP-1, KDZ-1**;
- 4) **MN-4** poprzez tereny **KDL-3, KDD-1**;
- 5) **MN-5** poprzez teren **KDD-1**;
- 6) **MN-6** poprzez teren **KDL-3**.

§ 27.

1. Ustala się stawkę procentową o wysokości 0,1% służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu na dla terenów **MN-1, MN-3, MN-5, MN-6**.
2. Ustala się stawkę procentową o wysokości 20% służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu na dla terenów **MN-2, MN-4**.

Rozdział 2 Teren MW-1

§ 28.

1. W zakresie przeznaczenia podstawowego teren **MW-1** przeznaczony jest na realizację i utrzymanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
2. Na terenie **MW-1** dopuszcza się:
 - 1) realizację i utrzymanie obiektów towarzyszących takich jak: miejsca parkingowe, budynki gospodarcze, budynki garażowe, infrastruktura techniczna, dojścia, dojazdy, przejazdy.

- 2) rozbudowę, nadbudowę, odbudowę, przebudowę oraz remonty budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu, z zastrzeżeniem §29 pkt. 3.

§ 29.

Ustala się zasady kształtowania i zagospodarowania na terenie **MW-1**:

- 1) poprzez wskazanie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację dachów płaskich o nachyleniu połaci dachowych do 12° oraz dachów jedno lub wielospadowych o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°;
- 3) dopuszcza się remont i przebudowę istniejących budynków zlokalizowanych częściowo poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wskazanych na rysunku planu, przy czym zakazuje się ich rozbudowy w kierunku terenu **UP-1**.

§ 30.

Ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania dla terenu **MW-1**:

- 1) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5;
- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki : 40%;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków mieszkaniowych wielorodzinnych – 15m;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkaniowych wielorodzinnych - 4;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków garażowych, gospodarczych – 4m;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków garażowych, gospodarczych – 1;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy w odniesieniu do obiektów pozostałych, niewymienionych w pkt. 5, 7 – 12m.

§ 31.

1. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenu **MW-1**:
 - 1) minimalna szerokość frontu działki - 18m;
 - 2) minimalna powierzchnia działki - 1000m²;
 - 3) minimalny kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: 60°;
2. Ustala się minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek budowlanych dla terenu **MW-1** 1000m².

§ 32.

Ustala się obsługę komunikacyjną terenu **MW-1** poprzez teren **KDGP-1**.

§ 33.

Ustala się stawkę procentową o wysokości 0,1%, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu na dla terenu **MW-1**.

Rozdział 3 **Teren UP-1**

§ 34.

1. W zakresie przeznaczenia podstawowego teren **UP-1** przeznaczają się na realizację i utrzymanie usług publicznych z zakresu pomocy i opieki społecznej.
2. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego na terenie **UP-1** dopuszcza się realizację i utrzymanie usług handlu o powierzchni sprzedaży do 2000m², zdrowia, edukacji, kultury, sportu, rekreacji, turystyki.
3. Na terenie **UP-1** dopuszcza się:
 - 1) realizację i utrzymanie obiektów towarzyszących takich jak : miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, dojścia, dojazdy, przejazdy, budynki gospodarcze i garażowe;
 - 2) rozbudowę, nadbudowę, odbudowę, przebudowę oraz remonty budynków istniejących, w tym istniejącego budynku mieszkaniowego jednorodzinnego, w dniu wejścia w życie planu, z zastrzeżeniem

przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, §8 ust.3 oraz §35 pkt. 5 planu oraz pkt. 3;

3) przebudowę oraz remont istniejącego budynku wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego na rysunku planu, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, przy czym zakazuje się rozbudowy i nadbudowy budynku wpisanego do rejestru zabytków.

§ 35.

Ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania na terenie **UP-1**:

- 1) poprzez wskazanie obowiązujących linii zabudowy i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nakaz realizacji budynków usługowych w formie budynków wolnostojących, bądź zespołu zabudowy;
- 3) dopuszcza się realizację dachów płaskich o nachyleniu połaci dachowych do 12° oraz dachów jedno lub wielospadowych o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych oraz §8 ust.3 oraz pkt. 4, przy czym zakazuje się realizacji dachów płaskich w granicy ochrony konserwatorskiej : park, k. XIX, nr rej.: A-101 z 19.05.1976 i z 11.12.1997, wskazanej na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się wyłącznie realizację dachu wielospadowego dla budynku wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków niewpisanego do rejestru zabytków o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°;
- 5) dopuszcza się remont i przebudowę istniejących budynków zlokalizowanych w całości lub w części swojego obrysu poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wskazanych na rysunku planu, przy czym zakazuje się ich rozbudowy w kierunku terenów **KDGP-1, KDZ-1**.

§ 36.

Ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania dla terenu **UP-1**:

- 1) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy – 1;
- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki : 40%;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy w odniesieniu do budynków usługowych – 4, z wyłączeniem budynku wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków niewpisanego do rejestru zabytków;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji zabudowy w odniesieniu do budynku wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków niewpisanego do rejestru zabytków - 2;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy w odniesieniu do budynku wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków niewpisanego do rejestru zabytków – 8m;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków niegarażowych, niegospodarczych, z wyłączeniem budynku wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków niewpisanego do rejestru zabytków – 15m;
- 9) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków garażowych, gospodarczych – 2;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków garażowych, gospodarczych – 5m.
- 11) maksymalna wysokość zabudowy w odniesieniu do obiektów pozostałych, niewymienionych w pkt. 7, 8, 10 oraz z wyłączeniem budynku wpisanego do rejestru zabytków – 15m.

§ 37.

1. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenu **UP-1**:

- 1) minimalna szerokość frontu działki – 30m;
- 2) minimalna powierzchnia działki – 2000m²;
- 3) minimalny kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: 60°;

2. Ustala się minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek budowlanych dla terenu **UP-1** 10000m².

§ 38.

Ustala się obsługę komunikacyjną terenu **UP-1** poprzez teren **KDGP-1** oraz **KDZ-1**.

§ 39.

Ustala się stawkę procentową o wysokości 10% służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu dla terenu **UP-1**.

Rozdział 4

Terren U-1

§ 40.

1. W zakresie przeznaczenia podstawowego teren **U-1** przeznacza się na realizację i utrzymanie usług bytowych.
2. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego na terenie **U-1** dopuszcza się realizację i utrzymanie:
 - 1) usług handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 mkw. i gastronomii,
 - 2) zakładu produkcyjnego;
 - 3) budynku mieszkaniowego jednorodzinnego;
3. Na terenie **U-1** dopuszcza się:
 - 1) realizację i utrzymanie obiektów towarzyszących takich jak : miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, dojścia, dojazdy, przejazdy, budynki gospodarcze i garażowe;
 - 2) rozbudowę, nadbudowę, odbudowę, przebudowę oraz remonty budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu, z zastrzeżeniem ustaleń o których mowa w §8 ust.3.

§ 41.

Ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania na terenie **U-1**:

- 1) poprzez wskazanie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nakaz realizacji budynków usługowych w formie budynków wolnostojących, bądź zespołu zabudowy;
- 3) dopuszczenie realizacji budynku mieszkaniowego jednorodzinnego w formie wyłącznie budynku wolnostojącego;
- 4) dopuszcza się realizację dachów płaskich o nachyleniu połaci dachowych do 12° oraz dachów jedno lub wielospadowych o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°, z zastrzeżeniem ustaleń o których mowa w §8 ust.3 oraz pkt. 5;
- 5) dopuszcza się wyłącznie realizację dachu wielospadowego dla budynku wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków, oznaczonego na rysunku planu, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°.

§ 42.

Ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania dla terenu **U-1**:

- 1) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8;
- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki : 40%;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków usługowych - 3;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków usługowych – 12m, z zastrzeżeniem ustaleń o których mowa w §8 ust.3 oraz pkt. 7;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy w odniesieniu do budynku wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków – 8m;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków garażowych, gospodarczych – 2;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków garażowych, gospodarczych – 5m;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy w odniesieniu do obiektów pozostałych, niewymienionych w pkt. 6, 7, 9 – 12m.

§ 43.

1. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenu **U-1**:
 - 1) minimalna szerokość frontu działki - 40m;
 - 2) minimalna powierzchnia działki - 3500m²;
 - 3) minimalny kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: 60⁰;
2. Ustala się minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek budowlanych dla terenu **U-1** 3500m².

§ 44.

Ustala się obsługę komunikacyjną terenu **U-1** poprzez teren **KDGP-1**.

§ 45.

Ustala się stawkę procentową o wysokości 0,1% służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu dla terenu **U-1**.

Rozdział 5 **Tereny od R-1 do R-9**

§ 46.

1. W zakresie przeznaczenia podstawowego tereny od **R-1** do **R-9** przeznacza się na realizację i utrzymanie upraw rolnych, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego dla terenów **R-2, R-3, R-4, R-5, R-6, R-7** w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Mienia, wskazanego na rysunku planu.
2. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego na terenach **R-1** i **R-2** dopuszcza się realizację budynków gospodarczych, służących do produkcji rolniczej, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wskazanymi na rysunku planu.
3. Dopuszcza się na terenach od **R-1** do **R-9** realizację i utrzymanie na zasadach określonych w §14 i 15, z zastrzeżeniem §8 ust.5, §46 ust.4 oraz przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego dla terenów **R-2, R-3, R-4, R-5, R-6, R-7** w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Mienia, wskazanego na rysunku planu :
 - 1) zbiorników wodnych, w tym stawów rybnych służących wyłącznie dla potrzeb rolnictwa, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego dla terenów, o których mowa powyżej;
 - 2) infrastruktury technicznej z zakresu urządzeń melioracji wodnej, przeciwpowodziowej, przeciwpożarowej, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizację dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi.
4. Na terenach od **R-1** do **R-9** dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §14, §15, §16, §17, §18, §19, §20, z wyłączeniem terenów użytków rolnych klas I-III, oznaczonych na rysunku planu, z zastrzeżeniem §46 ust.5.
5. Dopuszcza się na terenach od **R-1** do **R-9** utrzymanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej wskazanej na rysunku planu jako „przebieg linii energetycznych na terenach rolnych”.

§ 47.

Ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania na terenach **R-1** i **R-2**:

- 1) poprzez wskazanie nieprzekraczalnych linii zabudowy na rysunku planu;
- 2) nakaz realizacji budynków gospodarczych w formie budynków wolnostojących, bądź zespołów zabudowy;
- 3) dopuszcza się realizację dachów płaskich o nachyleniu połaci dachowych do 12° oraz dachów jedno lub wielospadowych o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°.

§ 48.

Ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania na terenie **R-1**:

- 1) minimalna intensywność zabudowy – 0,0008;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy – 0,01;
- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki : 0,8%;

- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków – 2;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków – 12m;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy w odniesieniu do obiektów pozostałych, niewymienionych w pkt. 6 – 12m.

§ 49.

Ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania na terenie **R-2**:

- 1) minimalna intensywność zabudowy – 0,0003;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy – 0,004;
- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki : 0,4%;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków – 2;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków – 12m;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy w odniesieniu do obiektów pozostałych, niewymienionych w pkt. 6 – 12m.

§ 50.

Ustala się obsługę komunikacyjną:

- 1) terenów **R-1** i **R-2** poprzez tereny **KDGP-1**, **KDZ-1**;
- 2) terenów **R-3** poprzez teren **KDL-1**;
- 3) terenów **R-4** poprzez teren **KDL-2**;
- 4) terenów **R-5** i **R-6** poprzez teren poza granicami planu;
- 5) terenu **R-7** i **R-8** poprzez teren **KDGP-1**; ;
- 6) terenu **R-9** poprzez **RM-2** do terenu **KDGP-1**.

§ 51.

Ustala się stawkę procentową o wysokości 0,1%, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu na terenach od **R-1** do **R-9**.

Rozdział 6
Teren RU-1

§ 52.

1. Teren **RU-1** przeznacza się na realizację i utrzymanie zabudowy, w skład której wchodzi budynek inwentarskie, gospodarcze służące chowie i hodowli drobiu.
2. Na terenie **RU-1** dopuszcza się realizację i utrzymanie:
 - 1) zbiorników wodnych, w tym stawów rybnych służących wyłącznie dla potrzeb rolnictwa;
 - 2) infrastruktury technicznej, służącej wyłącznie produkcji rolniczej.
3. Na terenie **RU-1** dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, odbudowę, przebudowę oraz remonty budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu.

§ 53.

Ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania na terenie **RU-1**:

- 1) poprzez wskazanie nieprzekraczalnych linii zabudowy na rysunku planu;
- 2) nakaz realizacji budynków inwentarskich i gospodarczych w formie budynków wolnostojących, bądź zespołu zabudowy;
- 3) dopuszcza się realizację dachów płaskich o nachyleniu połaci dachowych do 12° oraz dachów jedno lub wielospadowych o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°;
- 4) dopuszcza się remont i przebudowę istniejących budynków zlokalizowanych całym obrysem budynku poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym zakazuje się ich rozbudowy w kierunku terenów sąsiadujących o innym przeznaczeniu.

§ 54.

Ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania na terenie **RU-1**:

- 1) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5;
- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki : 45%;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków - 2;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków – 15m;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy w odniesieniu do obiektów pozostałych, niewymienionych w pkt. 6 – 15m.

§ 55.

Ustala się obsługę komunikacyjną terenu **RU-1** poprzez teren **KDZ-1**.

§ 56.

Ustala się stawkę procentową o wysokości 0,1%, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu dla terenu **RU-1**.

Rozdział 7 **Tereny RM-1, RM-2**

§ 57.

1. Teren **RM-1** przeznacza się na realizację i utrzymanie zabudowy zagrodowej, w skład której mogą wchodzić budynki inwentarskie, gospodarcze z zakresu chowu i hodowli trzody chlewnej oraz budynek mieszkalny realizowany wyłącznie w ramach gospodarstwa rolnego.
2. Teren **RM-2** przeznacza się na realizację i utrzymanie zabudowy zagrodowej, w skład której mogą wchodzić obiekty budowlane, w tym budynki inwentarskie, gospodarcze oraz budynek mieszkalny realizowany wyłącznie w ramach gospodarstwa rolnego.
3. Na terenach **RM-1, RM-2** dopuszcza się realizację i utrzymanie:
 - 1) zbiorników wodnych, w tym stawów rybnych służących wyłącznie dla potrzeb rolnictwa;
 - 2) infrastruktury technicznej, służącej wyłącznie produkcji rolniczej..
4. Na terenie **RM-1** dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, odbudowę, przebudowę oraz remonty budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu, z zastrzeżeniem ustaleń o których mowa w §8 ust.3.

§ 58.

Ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania na terenach **RM-1, RM-2**:

- 1) poprzez wskazanie nieprzekraczalnych linii zabudowy na rysunku planu;
- 2) nakaz realizacji budynków inwentarskich i gospodarczych w formie budynków wolnostojących, bądź zespołów zabudowy;
- 3) nakaz realizacji budynków mieszkalnych wyłącznie w ramach gospodarstwa rolnego w formie budynków wolnostojących;
- 4) dopuszcza się realizację dachów płaskich o nachyleniu połaci dachowych do 12° oraz dachów jedno lub wielospadowych o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°, z zastrzeżeniem ustaleń dla terenu **RM-1**, o których mowa w §8 ust.3 oraz pkt. 5;
- 5) dopuszcza się wyłącznie realizację dachów wielospadowych dla budynków wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków na terenie **RM-1** o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°.

§ 59.

Ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania na terenach **RM-1, RM-2**:

- 1) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;
- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki : 50%;

- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków – 14m, z zastrzeżeniem pkt. 6;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków na terenie **RM-1** – 12m;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków – 3;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy w odniesieniu do obiektów pozostałych, niewymienionych w pkt. 5, 6 – 14m.

§ 60.

Ustala się obsługę komunikacyjną terenów **RM-1, RM-2** poprzez teren **KDGP-1**.

§ 61.

Ustala się stawkę procentową o wysokości 0,1% służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu dla terenów **RM-1, RM-2**.

Rozdział 8

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu **PMSU-1**

§ 62.

1. W zakresie przeznaczenia podstawowego teren **PMSU-1** przeznacza się na realizację i utrzymanie obiektów produkcji, magazynów, składów i usług, z zastrzeżeniem usług biurowych, handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m² oraz stacji paliw.
2. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego na terenie **PMSU-1** dopuszcza się realizację i utrzymanie usług biurowych i handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m² oraz stacji paliw.
3. Na terenie **PMSU-1** dopuszcza się realizację i utrzymanie obiektów towarzyszących takich jak : miejsca parkingowe, budynki gospodarcze, budynki garażowe, infrastruktura techniczna, dojścia, dojazdy, przejazdy, place manewrowe.

§ 63.

Ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania na terenie **PMSU-1**:

- 1) poprzez wskazanie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nakaz realizacji budynków produkcyjnych, magazynowych, usługowych w formie budynków wolnostojących, bądź zespołów zabudowy;
- 3) realizację stacji paliw dopuszcza się wyłącznie w strefie dopuszczenia stacji paliw, oznaczonej na rysunku planu, z zastrzeżeniem przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych, garażowych w formie budynków wolnostojących;
- 5) zakazuje się realizacji usług z zakresu ochrony zdrowia;
- 6) dopuszcza się realizację dachów płaskich o nachyleniu połaci dachowych do 12°, dachów jedno lub wielospadowych o nachyleniu głównych połaci dachowych do 40° oraz dachów kolebkowych o nachyleniu połaci dachowych do 45°.

§ 64.

Ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania dla terenu **PMSU-1**:

- 1) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2;
- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki : 60%;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków produkcyjnych, magazynowych, usługowych - 3;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków produkcyjnych, magazynowych, usługowych – 30m;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków garażowych, gospodarczych – 2;

- 8) maksymalna wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków garażowych, gospodarczych – 9m;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy w odniesieniu do obiektów telekomunikacyjnych, łączności radiowej – 50m.
- 10) maksymalna wysokość zabudowy w odniesieniu do obiektów pozostałych, niewymienionych w pkt. 6, 8, 9 – 30m.

§ 65.

1. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenu **PMSU-1**:
 - 1) minimalna szerokość frontu działki - 70m;
 - 2) minimalna powierzchnia działki - 5000m²;
 - 3) minimalny kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: 60⁰.
2. Ustala się minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek budowlanych dla terenu **PMSU-1** 5000m².

§ 66.

Ustala się obsługę komunikacyjną terenu **PMSU-1** poprzez teren **KDD-1, KDD-2**.

§ 67.

Ustala się stawkę procentową o wysokości 30% służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu dla terenu **PMSU-1**.

Rozdział 9
Tereny PU-1, PU-2

§ 68.

1. W zakresie przeznaczenia podstawowego tereny **PU-1, PU-2** przeznacza się na realizację i utrzymanie obiektów produkcji, usług.
2. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego na terenach **PU-1, PU-2** dopuszcza się realizację i utrzymanie obiektów magazynowych, składów, obiektów biurowych.
3. Na terenie **PU-2** w granicach działki o numerze ewidencyjnym 1077/2, oznaczonej na rysunku planu, dopuszcza się utrzymanie istniejącego budynku mieszkaniowego jednorodzinne w formie budynku wolnostojącego.
4. Na terenach **PU-1, PU-2** dopuszcza się :
 - 1) realizację i utrzymanie obiektów towarzyszących takich jak : miejsca parkingowe, budynki gospodarcze, budynki garażowe, infrastruktura techniczna, dojścia, dojazdy, przejazdy, place manewrowe;
 - 2) rozbudowę, nadbudowę, odbudowę, przebudowę oraz remonty budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu, z zastrzeżeniem §69 pkt.4.

§ 69.

Ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania na terenach **PU-1, PU-2**:

- 1) poprzez wskazanie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu; dopuszcza się realizację budynków produkcyjnych, magazynowych, usługowych w formie budynków wolnostojących;
- 2) nakaz realizacji budynków gospodarczych, garażowych jako wolnostojących lub wbudowanych w budynki produkcyjne, magazynowe lub usługowe;
- 3) zakazuje się realizacji usług z zakresu ochrony zdrowia;
- 4) na terenie **PU-2** dopuszcza się remont i przebudowę istniejących budynków zlokalizowanych częściowo poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym zakazuje się ich rozbudowy w kierunku terenów sąsiadujących o innym przeznaczeniu, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 5) dopuszcza się realizację dachów płaskich o nachyleniu połaci dachowych do 12° oraz dachów jedno lub wielospadowych o nachyleniu głównych połaci dachowych do 40°.

§ 70.

Ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania dla terenów **PU-1, PU-2**:

- 1) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0;
- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki : 60%;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków produkcyjnych, magazynowych, usługowych – 25m;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków produkcyjnych, magazynowych, usługowych - 3;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków garażowych, gospodarczych – 12m;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków garażowych, gospodarczych – 2;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy w odniesieniu do obiektów telekomunikacyjnych, łączności radiowej – 50m.
- 10) maksymalna wysokość zabudowy w odniesieniu do obiektów pozostałych, niewymienionych w pkt. 5, 7, 9 – 30m.

§ 71.

1. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów **PU-1, PU-2**:
 - 1) minimalna szerokość frontu działki - 40m;
 - 2) minimalna powierzchnia działki - 5000m²;
 - 3) minimalny kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego : 60⁰.
2. Ustala się minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek budowlanych dla terenów **PU-1, PU-2** 5000m².

§ 72.

Ustala się obsługę komunikacyjną terenu:

- 1) **PU-1** poprzez teren **KDD-1, KDD-2**;
- 2) **PU-2** poprzez teren **KDL-3, KDD-1**.

§ 73.

1. Ustala się stawkę procentową o wysokości 0,1% służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu dla terenu **PU-1**.
2. Ustala się stawkę procentową o wysokości 30% służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu dla terenu **PU-2**.

Rozdział 10 **Teren WS-1**

§ 74.

1. Teren **WS-1** przeznacza się na realizację funkcji związanej utrzymaniem funkcji związanej z wodami śródlądowymi, płynącymi rzeki Mienia.
2. Dopuszcza się na terenie **WS-1** realizację i utrzymanie infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.

§ 75.

Ustala się stawkę procentową o wysokości 0,1% służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu dla terenu **WS-1**.

Rozdział 11 **Tereny ZL-1, ZL-2**

§ 76.

1. Tereny **ZL-1, ZL-2** przeznacza się na realizację funkcji lasu.

2. Na terenie **ZL-1** dopuszcza się realizację i utrzymanie:
 - 1) jednego budynku;
 - 2) parkingu leśnego;
 - 3) urządzeń turystycznych;
 - 4) terenu pod liniami energetycznymi; związanych z gospodarką leśną na jej potrzeby.
3. Na terenach **ZL-1, ZL-2** dopuszcza się realizację i utrzymanie związanych z gospodarką leśną na jej potrzeby urządzeń melioracji wodnej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych dla terenu **ZL-2**.
4. Na terenie **ZL-2** w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Mienia w zakresie sadzenia drzew, krzewów obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.

§ 77.

Ustala się zasady kształtowania zagospodarowania i zabudowy na terenie **ZL-1**:

- 1) poprzez wskazanie nieprzekraczalnej linii zabudowy na rysunku planu;
- 2) nakaz realizacji budynku wyłącznie związanych z gospodarką leśną na jej potrzeby w formie budynku wolnostojącego;
- 3) dopuszcza się realizację dachu płaskiego o nachyleniu połaci dachowych do 12°;
- 4) nakazuje się realizację elewacji z drewna.

§ 78.

Ustala się wskaźniki zagospodarowania i zabudowy związanej wyłącznie z gospodarką leśną na jej potrzeby dla terenu **ZL-1**:

- 1) minimalna intensywność zabudowy – 0,001;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy – 0,2;
- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki : 10%;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 90%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy w odniesieniu do budynku – 4m;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku – 1;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy w odniesieniu do obiektów pozostałych, niewymienionych w pkt. 5 – 12m.

§ 79.

Ustala się obsługę komunikacyjną dla terenu:

- 1) **ZL-1** poprzez teren **KDW-1** z terenem **KDL-3** i **KDD-1**;
- 2) **ZL-2** poprzez teren poza granicami planu.

§ 80.

Ustala się stawkę procentową o wysokości 0,1% służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu dla terenów **ZL-1, ZL-2**.

Rozdział 12 **Tereny od ITK-1 do ITK-3**

§ 81.

1. Teren **ITK-1** przeznacza się na realizację i utrzymanie obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem sieci kanalizacyjnej, w tym oczyszczalnia ścieków.
2. Tereny **ITK-2** i **ITK-3** przeznacza się na realizację i utrzymanie infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem sieci kanalizacyjnej, w tym przepompowni ścieków, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego dla terenu **ITK-2** w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Mienia, wskazanego na rysunku planu.
3. Na terenie **ITK-1** dopuszcza się realizację i utrzymanie infrastruktury towarzyszącej, takiej jak: miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, dojścia, dojazdy, przejazdy, plac manewrowy.
4. Na terenie **ITK-2** i **ITK-3** dopuszcza się realizację i utrzymanie infrastruktury towarzyszącej, takiej jak: miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, dojścia, dojazdy, przejazdy, z zastrzeżeniem przepisów

odrębnych z zakresu prawa wodnego dla terenu **ITK-2** w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Mienia, wskazanego na rysunku planu.

5. Na terenie **ITK-1** dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, odbudowę, przebudowę oraz remonty budynku istniejącego i infrastruktury technicznej w dniu wejścia w życie planu.
6. Na terenach **ITK-2** i **ITK-3** dopuszcza się rozbudowę, odbudowę, przebudowę oraz remonty istniejącej infrastruktury technicznej w dniu wejścia w życie planu, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego dla terenu **ITK-2** w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Mienia, wskazanego na rysunku planu..

§ 82.

Ustala się zasady kształtowania zabudowy na terenie **ITK-1**:

- 1) poprzez wskazanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nakaz realizacji budynków w formie budynków wolnostojących;
- 3) dopuszcza się realizację dachów płaskich o nachyleniu połaci dachowych do 12° oraz dachów jedno lub wielospadowych o nachyleniu głównych połaci dachowych do 40°.

§ 83.

1. Ustala się wskaźniki zagospodarowania dla terenu **ITK-1**:

- 1) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5;
- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki : 70%;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków - 1;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków – 5m;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy w odniesieniu do obiektów pozostałych, niewymienionych w pkt. 6 – 12m.

2. Dla terenów **ITK-2** i **ITK-3** ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej : 10%.

§ 84.

1. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenu **ITK-1**:

- 1) minimalna szerokość frontu działki - 20m;
- 2) minimalna powierzchnia działki - 2000m²;
- 3) minimalny kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego : 60⁰.

2. Ustala się minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek budowlanych dla terenu **ITK-1** 2000m².

§ 85.

1. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenu **ITK-2**:

- 1) minimalna szerokość frontu działki - 5m;
- 2) minimalna powierzchnia działki - 45m²;
- 3) minimalny kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego : 60⁰.

2. Ustala się minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek budowlanych dla terenu **ITK-2** 45m².

§ 86.

1. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenu **ITK-3**:

- 1) minimalna szerokość frontu działki - 5m;
- 2) minimalna powierzchnia działki - 45m²;
- 3) minimalny kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego : 60⁰.

2. Ustala się minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek budowlanych dla terenu **ITK-3** 45m².

§ 87.

Ustala się obsługę komunikacyjną terenu:

- 1) **ITK-1** poprzez teren **KDW-1** z **KDZ-1**;
- 2) **ITK-2** poprzez teren **KDGP-1**;
- 3) **ITK-3** poprzez teren **KDZ-1**.

§ 88.

Ustala się stawkę procentową o wysokości 0,1% służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu dla terenów od **ITK-1** do **ITK-3**.

Rozdział 13

Tereny

KDGP-1, KDZ-1, od KDL-1 do KDL-3, KDD-1, KDD-2, KDW-1, KDW-2, KK-1, KKJ-1, KKJ-2

§ 89.

Dla terenów **KDGP-1, KDZ-1, od KDL-1 do KDL-3** oznaczonych na rysunku planu ustala się :

- 1) przeznaczenie pod budowę i utrzymanie drogi klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego : teren **KDGP-1**;
- 2) przeznaczenie pod budowę i utrzymanie drogi klasy drogi zbiorczej : teren **KDZ-1**;
- 3) przeznaczenie pod budowę i utrzymanie dróg klasy drogi lokalnej : tereny od **KDL-1** do **KDL-3**;
- 4) szerokość terenu **KDGP-1**: 30m ze zmiennymi szerokościami, zgodnie z wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;
- 5) szerokość terenu **KDZ-1**: 24m ze zmiennymi szerokościami, zgodnie z wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;
- 6) szerokość terenów od **KDL-1** do **KDL-3** ze zmiennymi szerokościami, zgodnie z wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:
 - a) 12m dla terenu **KDL-1**;
 - b) 15m dla terenu **KDL-2**;
 - c) 13m dla terenu **KDL-3**;
- 7) nakaz utrzymania dróg jako jedno-jezdniowych o dwóch pasach ruchu;
- 8) na terenie **KDL-3** dopuszcza się realizację skrzyżowania z terenami **KDD-1, KDD-2** w formie ronda;
- 9) dopuszczenie utrzymania i realizacji urządzeń przeciwpowodziowych, infrastruktury technicznej i melioracji wodnej z zastrzeżeniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego dla terenów **KDL-1** i **KDL-2** w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Mienia, wskazanego na rysunku planu.
- 10) nakaz zachowania rezerwy terenowej w terenie **KDL-1, KDL-2, KDL-3** pod ścieżki rowerowe;
- 11) dopuszczenie wyposażenia terenu **KDZ-1, KDL-1, KDL-2, KDL-3** w ścieżkę rowerową;
- 12) dopuszczenie ciągów pieszych;
- 13) dopuszczenie miejsc parkingowych;
- 14) nakaz zachowania na terenie **KDGP-1** istniejącej infrastruktury kolejowej, łączącej funkcjonalnie tereny **KKJ-1** i **KKJ-2**, z możliwością jej przebudowy oraz remontu.

§ 90.

Dla terenów **KDD-1, KDD-2** oznaczonych na rysunku planu ustala się :

- 1) przeznaczenie pod budowę i utrzymanie dróg klasy drogi dojazdowej;
- 2) szerokość terenów na rysunku planu:
 - a) 12m dla terenu **KDD-1**;
 - b) 23m dla terenu **KDD-2**;ze zmiennymi szerokościami, zgodnie z wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.
- 3) nakaz utrzymania i zachowania dróg jako jedno-jezdniowych o dwóch pasach ruchu;
- 4) nakaz zachowania rezerwy terenowej w terenie **KDD-1** pod ścieżki rowerowe;
- 5) dopuszczenie utrzymania i realizacji infrastruktury technicznej, urządzeń przeciwpowodziowych, melioracji wodnej;
- 6) dopuszczenie wyposażenia w ścieżki rowerowe;

7) dopuszczenie ciągów pieszych oraz miejsc parkingowych.

§ 91.

1. Dla terenu **KDW-1** oznaczonego na rysunku planu ustala się:
 - 1) przeznaczenie pod budowę i utrzymanie drogi wewnętrznej;
 - 2) szerokość terenu: 8m ze zmiennymi szerokościami, zgodnie z wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;
 - 3) dopuszczenie utrzymania i realizacji infrastruktury technicznej, urządzeń przeciwpowodziowych, melioracji wodnej;
 - 4) dopuszczenie zachowania istniejących zjazdów i realizacji nowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
2. Dla terenu **KDW-2** oznaczonego na rysunku planu ustala się:
 - 1) przeznaczenie pod budowę i utrzymanie drogi wewnętrznej;
 - 2) szerokość terenu: 9m ze zmiennymi szerokościami, zgodnie z wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;
 - 3) dopuszczenie utrzymania i realizacji budowli, urządzeń melioracji wodnych, parkingu leśnego, parkingi i urządzenia turystyczne.

§ 92.

1. Teren **KK-1** jest terenem wchodzącym w skład terenu zamkniętego, wskazanym na rysunku planu, ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu na podstawie przepisów odrębnych.
2. Dla terenu **KK-1** oznaczonego na rysunku planu ustala się:
 - 1) w ramach przeznaczenia podstawowego przeznaczenie pod utrzymanie i budowę linii kolejowej o znaczeniu państwowym Nr 2 Warszawa Zachodnia – Terespol;
 - 2) w ramach przeznaczenia dopuszczalnego dopuszczenie utrzymania i realizacji przystanków kolejowych, budynku kasy biletowej, budynku obsługi pasażerów, usług handlu o powierzchni sprzedaży do 2000m², obsługi kolejowej, wiaduktu, przejścia pieszego pod torami, przejścia pieszego podziemnego, przejazdu podziemnego, infrastruktury technicznej, urządzeń przeciwpowodziowych, melioracji wodnej, parkingów, budynków parkingów, w tym parkingów w systemie parkuj i jedź, dojeżdż, dojazdów, przejazdów;
 - 3) nakaz zachowania połączenia funkcjonalnego terenów **KDL-4** i **KDL-5** przez teren **KK-1** w formie ciągu drogowego z dopuszczeniem realizacji ścieżki rowerowej i ciągu pieszego;
 - 4) dopuszczenie połączenia funkcjonalnego z terenem **KKJ-1**.
3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania oraz wskaźniki zabudowy i zagospodarowania dla terenu **KK-1**:
 - 1) wskazuje się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszcza się realizację zabudowy w formie budynków wolnostojących, bądź zespołu zabudowy;
 - 3) minimalna intensywność zabudowy – 0,005;
 - 4) maksymalna intensywność zabudowy – 0,3;
 - 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki : 20%;
 - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%;
 - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku kas, budynku obsługi podróżnych - 1;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku parkingu – 2;
 - 9) maksymalna wysokość zabudowy w odniesieniu do budynku kas, budynku obsługi podróżnych, kolejowej, usług handlu o powierzchni sprzedaży do 2000m² – 6m;
 - 10) maksymalna wysokość zabudowy w odniesieniu do budynku parkingu – 8m;
 - 11) maksymalna wysokość zabudowy w odniesieniu do obiektów pozostałych, niewymienionych w pkt. 9, 10 – 20m.
4. Na terenie **KK-1** dopuszcza się rozbudowę, przebudowę oraz remonty obiektów istniejących w dniu wejścia w życie planu.

§ 93.

Dla terenów **KKJ-1** i **KKJ-2** oznaczonych na rysunku planu ustala się:

- 1) przeznaczenie pod budowę i utrzymanie drogi kolei jednotorowej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego dla terenu **KKJ-1** w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Mienia, wskazanego na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się elektryfikację drogi kolei jednotorowej;
- 3) szerokość terenu: 14m i 15m odpowiednio dla terenów **KKJ-1** i **KKJ-2**, ze zmiennymi szerokościami, zgodnie z wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;
- 4) dopuszczenie utrzymania połączenia funkcjonalnego z terenem **KK-1** w zakresie ruchu kolejowego;
- 5) dopuszczenie utrzymania i realizacji infrastruktury technicznej, urządzeń przeciwpowodziowych, melioracji wodnej, istniejącego mostu kolejowego, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego dla terenu **KKJ-1** w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Mienia, wskazanego na rysunku planu.

§ 94.

Ustala się zasady wyposażenia terenów dróg w ścieżki rowerowe:

- 1) dopuszcza się lokalizację jednostronną lub dwustronną ścieżek względem jezdni;
- 2) dopuszcza się lokalizację po stronie przeciwnej jezdni względem wskazania na rysunku planu;
- 3) szerokość ścieżek zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 95.

Ustala się stawkę procentową o wysokości 0,1% służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu dla terenów **KDGP-1**, **KDZ-1**, od **KDL-1** do **KDL-3**, **KDD-1**, **KDD-2**, **KDW-1**, **KDW-2**, **KK-1**, **KKJ-1**, **KKJ-2**.

**DZIAŁ IV
PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 96.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Cegłów.

§ 97.

Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Cegłów.

§ 98.

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

.....
-Przewodniczący Rady Gminy Cegłów/-

Uzasadnienie do uchwały Nr Rady Gminy Ceglów z dnia roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Mienia- Mienia Zachód

- 1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Wójt Gminy Ceglów jako organ sporządzający projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnił wymóg kształtowania ładu przestrzennego jako jeden z elementów wpływających na kształt przedłożonego do uchwalenia projektu planu miejscowego. Należy mieć na względzie, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest jednym z najważniejszych instrumentów kształtowania przestrzennego. Procedura uchwalania planu miejscowego, w tym udział społeczeństwa w przygotowaniu przedmiotowego dokumentu, jest ważnym elementem stymulującym rozwój społeczno-gospodarczy w zbieżności z rozwojem przestrzennym. Z innej strony uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpływa na zachowania zrównoważonego rozwoju poprzez kształtowanie ładu przestrzennego. Należy podkreślić, że zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym pierwszym zadaniem własnym jest zachowanie ładu przestrzennego. Zgodnie z zapisami art. 7 ust. 1 ład przestrzenny ma na celu zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnot – zadanie własne gminy. W tym przypadku przez wspólnotę należy rozumieć zwłaszcza mieszkańców Gminy, w tym mieszkańców miejscowości Mienia. Ład przestrzenny, który jest kształtowany poprzez zapisy miejscowego planu przestrzennego bierze pod uwagę wieloczynnikową aspektowość w skład której wchodzi m.in. sprawy z zakresu architektury, urbanistyki, ochrony środowiska, przyrody, ochrony gleb cennych rolniczo, konieczności zapewnienia dostarczenia mieszkańcom usług publicznych, realizacji i utrzymania ciągów komunikacyjnych, ochrony przed powodzią, potrzeb uwzględnienia interesu społecznego, prawa własności. Przy czym należy mieć na względzie, iż prawo własności nie jest prawem do zagospodarowania przestrzennego. Ponadto należy wskazać, że w kontekście ładu przestrzennego określono przeznaczenia podstawowe i dopuszczalne dla terenów. Przedmiotowy dokument nie wskazuje na kolejność zagospodarowania w kontekście przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego. Realizacja przeznaczenia dopuszczalnego jest możliwa zarówno po jak i przed realizacją przeznaczenia podstawowego, jednak zagospodarowanie/zabudowy powinna być tak zrealizowana, aby można było zrealizować założenia przeznaczenia podstawowego.

Przy sporządzaniu/opracowaniu projektu planu miejscowego uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe. W tym miejscu należy wskazać, że przedmiotowy obszar Mieni posiada bardzo ciekawe walory krajobrazowe : dolina rzeki Mieni, otwarte, niezabudowane obszary rolnicze lekko pofałdowane przestrzennie (północna część obszaru projektu planu), których perspektywy widokowe zamykane są ścianami lasów ochronnych. Elementy cenne krajobrazowe dopełnione są elementami zabytkowymi takim jak : pałac z początku XIX wieku (ok. 1809 r.) z parkiem przyszpitalnym, elementy zabudowy folwarcznej wraz z elementami małej architektury : przydrożne krzyże święte, figurka święta, rzeźba świętych, zabytkowy drzewostan, w tym park krajobrazowy. Elementy, które zostały powyżej wymienione zostały objęte w projekcie planu miejscowego ochroną zgodnie z dyspozycjami ustawowymi, a dla elementów które chronione są na podstawie przepisów odrębnych zapisy projektu planu wzięły je pod uwagę i wskazano je na podstawie przepisów odrębnych jako oznaczenia informacyjne. W projekcie planu wzięte również pod uwagę zagadnienia archeologiczne, które zostały odpowiednio uwzględnione zarówno w tekście jak i na rysunku projektu planu miejscowego.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wymagania ochrony środowiska, w tym wymagania odnośnie gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. W projekcie planu miejscowego wskazano, że obszar planu miejscowego położony jest w Mińskim Obszarze Ochrony Krajobrazu. Ponadto uwzględniono lokalizację pomnika przyrody (przy Domu Pomocy Społecznej). Poprzez ustalenia projektu planu miejscowego warunki aerosanitarnie będą mogły być zachowane. Projekt planu miejscowego zakazał wprowadzania do środowiska nieoczyszczonych

ścieków do ziemi i wód. Ponadto wskazał drzewa do zachowania dla których ustalono zakaz ich wycięcia. Dla zachowania powierzchni biologicznie czynnych wyznaczono minimalne udziały procentowe powierzchni biologicznie czynnych w odniesieniu do powierzchni działek budowlanych. Na obszar projektu planu miejscowego zakazano budowy obiektów, których działalność powoduje przekroczenie standardów jakości środowiska wykraczających poza terenem prowadzonej działalności, a w szczególności stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, rozumianych jako zakłady o zwiększonym ryzyku albo zakłady o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych oraz składowania odpadów. Ponadto na rysunku planu wskazano granicę obszaru szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Mienia, dla którego obowiązują przepisy odrębne. Projekt planu miejscowego ustalił pas technologiczny od linii wysokiego napięcia, w obrębie którego zakazuje się roślinności wysokiej oraz zmiany ukształtowania terenu w formie hałd i nasypów. Niewątpliwie ważnym elementem wpływającym na środowisko są ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej odnośnie systemów wodociągów, kanalizacyjnych, zaopatrzenia ciepła. Wskazać należy że rozwiązania odnośnie infrastruktury technicznej mają charakter proekologiczny. Przy projektowaniu niniejszego projektu planu miejscowego zapoznano się procedurami w kontekście złożonych wniosków o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację :

- Tuczarni wraz z niezbędną infrastrukturą na działce 1021/2 (Mienia);
- Dziesięciu obiektów inwentarskich dla hodowli brojlera kurzego o obsadzie 60 szt. Każdy (łącznie 2400 DJP) na działce 1006/3 (Mienia).

Mając powyższe na względzie, rozpatrując możliwe inne warianty zabudowy w projekcie planu miejscowego należy poinformować, że przeanalizowano Kodeks Dobrych Praktyk Rolniczych oraz Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie szczegółowych wymagań, jakim powinny odpowiadać programy działań mających na celu ograniczenie odpływu azotu ze źródeł rolniczych. Nie podlega dyskusji, że każda inwestycja związana z działalnością ferm kurzych czy tuczarni ma swoją pojemność środowiskową. Pojemność ta odnosi się do odpływu azotu ze źródeł rolniczych i wynosi około 45m³/rok na jeden hektar. Przy sporządzeniu niniejszego dokumentu zapoznano się z opiniami Instytutu Uprawy Nawożenia i Gleboznawstwa w Puławach w kontekście dwóch wyżej wymienionych inwestycji. Ponadto w kontekście złożonych ww. wniosków o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach należy wskazać, że uwzględnienie tych wniosków w projekcie planu miejscowego wymagałoby dokonania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ze względu na ukształtowanie terenu, rodzaj podłoża glebowego oraz konieczność zachowania zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przedkłada się do uchwalenia plan w takim kształcie.

W projekcie planu miejscowego wskazano dopuszczalne wskaźniki DJP. Jego wartości zostały zaczerpnięte z opracowanych raportów środowiskowych na zlecenie inwestorów prywatnych. Ustalenie to w projekcie planu ma na celu ochronę środowiska.

W zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych należy zauważyć, że projekt planu miejscowego nie przewiduje zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W zakresie gruntów rolnych należy poinformować, że zmiana przeznaczenia gruntów rolnych wynika m.in. z polityki przestrzennej Gminy Ceglów, która została zawarta w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Studium Gminy zostało przyjęte przez Radę Gminę Ceglów. Zapisy Studium zostały uzgodnione/zaopiniowane z właściwymi organami, m.in. takimi jak Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny, a także były przedmiotem udziału społeczeństwa w procedurze przygotowania przedmiotowego dokumentu. Projekt planu miejscowego nie może być sprzeczny z przyjętą polityką przestrzenną zawartą w Studium. Część gruntów przeznaczona do zmiany przeznaczenia związana jest z zaplanowaną realizacją inwestycji celów publicznych, określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Przyjęto założenie aby „odrolnić” jak najmniejszą część gruntów rolnych, zachowując zasady racjonalności działań, z poszanowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Wybrano wariant, który najmniej ingeruje w zmianę przeznaczenia. Zmiana przeznaczenia podyktowana jest

koniecznością zapewnienia właściwej obsługi mieszkańców w usługi publiczne jak i zapewnienia właściwych warunków do rozwoju rolnictwa na obszarze objętym planem. Kolejnym powodem zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne są obowiązujące przepisy prawa. W tym miejscu należy mieć na względzie, że istniejący układ komunikacyjny należy dostosować do obowiązujących przepisów prawa, w tym zwłaszcza zapewnienie właściwych szerokości dróg publicznych. Szerokości tych dróg zostały określone w przepisów wyższego szczebla niż plan miejscowy. Projekt planu miejscowego musi być zgodny z przepisami wyższego szczebla, o których mowa powyżej.

Projekt planu miejscowego uwzględnił wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Dobra kultury współczesnej na terenie projektu nie występują i nie zostały określone w studium. W projekcie planu miejscowego ustalono ochronę dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków. Zabytki chronione z mocy prawa wyższego rzędu niż plan miejscowy zostały wskazane w projekcie planu. Dodatkowo ustalono dwie strefy związane z ochroną zabytków i krajobrazu. Plan uwzględnił takie wyróżniki przestrzenne jak krzyże święte, rzeźba świętych, figurka święta. Projekt planu uwzględnił zapisy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu uwzględnia wymagania związane z ochroną zdrowia bezpieczeństwa ludzi i mienia. Ochrona zdrowia związana jest z odpowiednimi zapisami odnośnie ochrony środowiska, a także zachowania znaczącej powierzchni gruntów rolniczych na cele rolne związane z uprawą rolną. W projekcie planu miejscowego zakazano budowy obiektów, których działalność powoduje przekroczenie standardów jakości środowiska wykraczających poza terenem prowadzonej działalności, a w szczególności stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, rozumianych jako zakłady o zwiększonym ryzyku albo zakłady o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych. Te zapisy z pewnością wpłyną pozytywnie na ochronę zdrowia. W zakresie bezpieczeństwa ludzi należy mieć na względzie, że wszystkie tereny funkcjonalne zostały wyznaczone przy istniejących drogach publicznych, a to niewątpliwie będzie miało pozytywny wpływ na bezpieczeństwo ludności.

W projekcie planu miejscowego wzięto pod uwagę walory ekonomiczne przestrzeni. W tym miejscu należy mieć na względzie, że w obszarze planu miejscowego znaczny odsetek gruntów rolnych to grunty mieszczące się w przedziale klas I-III. W związku z tym grunty są predysponowane do prowadzenia na nich upraw rolnych. Wykorzystanie walorów ekonomicznych ma związek z polityką przestrzenną zawartą w studium w zakresie planowanego rozszerzenia strefy produkcyjno-usługowej w południowej części obszaru planu. W zakresie terenów pod mieszkalnictwo, obszar jest predysponowany z racji na dogodne położenie blisko stacji kolejowej Mienia, zapewniającej sprawny dojazd do m.in. Cegłowa, Mińska Mazowieckiego, Siedlec, a także Warszawy.

Projekt planu miejscowego uwzględnia prawo własności. Należy mieć na względzie, iż w projekcie planu miejscowego przyjęto zasadę ograniczania wyznaczania gruntów pod cele publiczne (tereny komunikacyjne) na terenach, które nie są we własności Gminy, Starostwa bądź Skarbu Państwa. Ponadto tereny funkcjonalne starano wyznaczyć się liniami rozgraniczającymi w miarę możliwości zgodnie z przebiegiem granic działek ewidencyjnych, z zastrzeżeniem konieczności uwzględnienia polityki przestrzennej zawartej w studium oraz uwzględnienia obowiązujących przepisów prawa.

Ponadto projekt planu miejscowego uwzględnia :

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (projekt sporządzony w taki sposób, aby potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa byłyby uwzględnione) ;
- potrzeby interesu publicznego (projekt sporządzony w założeniu uwzględnienia tej potrzeby) ;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (uwzględniono poprzez zapisy zawarte w przepisach planu miejscowego);

- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej (Biuletyn Informacji Publicznej);
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (wszelkie wymagane przepisami prawa obowiązki zostają spełnione);
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (w planie określono zasady zaopatrzenia ludności w wodę).

Ustalając przeznaczenia terenów i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, Wójt Gminy Cegłów ważył interes publiczny i interesy prywatne. Uwzględniono zgłoszony wniosek proceduralny w zakresie przeznaczenia terenów, który zmierza do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu. Przy opracowaniu przedmiotowego projektu planu miejscowego opracowano analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Przy sytuowaniu nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, ponadto przyjęto zasadę efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz wykorzystania walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez :

- a) ograniczenie transportochłonności układu przestrzennego;
- b) ograniczenie kosztów realizacji infrastruktury komunalnej;
- c) przeznaczanie terenów pod nową zabudowę mieszkaniową w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu (m.in. wykorzystanie bliskości stacji kolejowej)
- d) zapewnianie w miarę możliwości terenowych rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Ponadto należy mieć na względzie, że przy wyznaczeniu terenów pod zabudowę wzięto pod uwagę możliwość obsługi komunikacyjnej z dróg publicznych, wyposażenia w infrastrukturę techniczną, bliskość środków komunikacji publicznej.

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

Na etapie uzyskiwania i opiniowania przedmiotowa analiza nie została wykonana. Zgodnie z informacją od Przewodniczącego Rady Gminy Cegłów planowane jest przedłożenie na sesję Rady Gminy uchwały w związku z art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przed uchwaleniem przedmiotowej uchwały.

- 3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy Cegłów

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy Cegłów wskazuje się w prognozie skutków finansowych uchwalenie planu miejscowego, która stanowi składową dokumentacji prac planistycznych.

- 4) Wyjaśnienia co do wybranych ustaleń planu miejscowego w świetle zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Studium ustala wskaźniki zabudowy oraz minimalne powierzchnie biologicznie czynnych. Przy ustalaniu parametrów w planie miejscowym te wskaźniki były analizowane. Jednocześnie były analizowane wskaźniki, które wynikają z dotychczasowego zagospodarowania. Należy mieć na względzie, że w Studium określono maksymalny wskaźnik zabudowy, nie określono natomiast minimalnego wskaźnika zabudowy. Natomiast w przypadku wskaźnika powierzchni minimalnej

powierzchni biologicznie czynnej wyznaczono jej minimalne wartości, natomiast nie ustalono maksymalnych. Studium wskazuje, że „*dopuszcza się wyznaczenie innych wskaźników, jeżeli wynika to ze szczegółowej analizy terenu przy zachowaniu przepisów odrębnych*”. W zakresie terenu RU-1 należy zwrócić uwagę, że po dokonaniu szczegółowej analizy wynika, że wskaźnik zabudowy należy ustalić na poziomie maksymalnym 45% a minimalny wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej na poziomie min. 30% ze względu na konieczność zachowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska w związku z bliską odległością od zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz sąsiedniego domu opieki pomocy społecznej.

Odnośnie terenów R-1 i R-2 należy wskazać, iż zgodnie z zapisami Studium ustalono enklawy na których dopuszcza się zabudowę związaną z funkcjonowaniem działalności rolniczej na rysunku planu. Należy mieć na względzie, że Studium nie wskazuje wskaźników zabudowy. Ustalone wskaźniki są relatywnie bardzo niskie w porównaniu z innymi terenami, ponieważ wskaźniki odniesione są do całego terenu funkcjonalnego. Przy wyznaczaniu enklaw pod zabudowę na terenach R-1 i R-2 brano pod uwagę dostępność infrastruktury technicznej, w tym również niższe koszty jej realizacji niż w porównaniu z lokalizacjami alternatywnymi. W tym przypadku oszczędność finansów publicznych na realizację infrastruktury technicznej była brana pod uwagę – dotyczy enklawy pod zabudowę na terenie R-1. Ponadto brano pod uwagę przy wyznaczaniu lokalizacji tych enklaw pod zabudowę, aby nie znalazły się na gruntach klas I-III, co wpływa korzystnie na ochronę gruntów rolnych o najwyższych klasach, co jest zgodne również z zasadami ochrony środowiska, ładu przestrzennego oraz zrównoważonego rozwoju. Należy zwrócić uwagę, że enklawy pod zabudowę znajdują się w znacznych odległościach od ścian lasów ochronnych.

Należy mieć na względzie, że w studium teren zabudowy specjalistycznej produkcji rolnej został wskazany jako teren o wyjątkowej funkcji. Wydaje się racjonalnym uzasadnieniem, że taki specjalistyczny teren o charakterze wielkopowierzchniowym powinien być oznaczony, nie tylko dla istniejącej zabudowy, ale także do planowanej nowej zabudowy ze względu na bardzo dużą ingerencję w zagospodarowaniu przestrzennego Gminy. Wyznaczenie takich terenów specjalistycznych o charakterze wielkopowierzchniowym na nowych obszarach powinno być oparte o uwzględnienie w sposób bardzo skonkretyzowany w studium jako element prowadzonej polityki przestrzennej. Po analizie Studium nie znaleziono zapisów w którym wyraźnie jest wskazana taka funkcja specjalistyczna do realizacji na nowych terenach w formacie wielkopowierzchniowym.

5) Wyjaśnienia w kontekście przyjętych rozwiązań dla drogi KDGP-1

Przy projektowaniu terenów dróg publicznych analizowano istniejące szerokości dróg z wymogami przepisów prawnych dla dróg publicznych. Niestety w przypadku dróg publicznej KDGP-1 nie istnieje możliwość zapewnienia szerokości zgodnej z przepisami prawa, dlatego sporządzono dla tej drogi sporządzono formalną analizę na podstawie §6 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie oraz zgodnie z §7 ust. 1.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr Rady Gminy Cegłów z dnia roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Mienia-Mienia Zachód

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Projekt planu był wykładany do publicznego wglądu w dniach z dyskusją publiczną, która odbyła się w dniu w Cegłowie, ul.....

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającej uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie uwag	
						Stanowisko Wójta	Stanowisko Rady Gminy

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr Rady Gminy Cegłów z dnia roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Mienia- Mienia Zachód

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

§1.

Inwestycje Gminy z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ustalonych w planie, w granicach obszaru planu obejmują:

- 1) infrastruktura wodociągowa;
- 2) Infrastruktura kanalizacyjna;
- 3) Infrastruktura drogowa.

§2.

W zakresie sposobu realizacji:

- 1) wskazuje się realizację inwestycji zgodnie między innymi z przepisami o samorządzie gminnym, prawa zamówień publicznych, prawa budowlanego, ochrony środowiska;
- 2) dopuszcza się etapowe realizacje inwestycji.

§3.

1. W zakresie zasad finansowania realizacji, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, wskazuje się finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy poprzez:

- 1) wydatki inwestycyjne z budżetu gminy, zgodnie z uchwałami budżetowymi;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi poprzez budżet gminy, w ramach między innymi:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów, pożyczek bankowych,
 - e) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
 - f) innych środków zewnętrznych.
- 3) wydatki majątkowe gminy określone odrębnymi uchwałami Rady Gminy Cegłów

2. Wydatki na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą ujęte w wieloletniej prognozie finansowej Gminy Cegłów.