

**UCHWAŁA NR LV/480/18**  
**RADY GMINY CEGŁÓW**  
**z dnia 04 października 2018 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.2018. 994 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U.2017.1073 z późn. zm.), 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, ponieważ takie obiekty, tereny i obszary nie występują w granicach planu oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ponieważ obszary przestrzeni publicznych w obszarze planu 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) obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków;
  - 6) ścieżki rowerowe;
  - 7) strefa ochrony zachowanych elementów zabytkowych;
  - 8) strefa ochrony krajobrazowej;
  - 9) drzewa do zachowania;
  - 10) strefa dopuszczenia stacji paliw;
  - 11) wybrane odległości podane w metrach;

- 12) zieleń izolacyjna;
  - 13) 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 nie wymienione w ustępie 1 na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi.

## Rozdział 2 Terminy użyte w planie

### § 4.

Ilekróć 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 kubaturowych, których łączna powierzchnia całkowita budynków wynosi minimum 55% sumy łącznej powierzchni całkowitej wszystkich budynków możliwych do zrealizowania na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniejsza niż 60% udziału w zagospodarowaniu powierzchni działki budowlanej;
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie ustalone w planie w ustaleniach szczegółowych, dla którego możliwa jest realizacja i utrzymanie obiektów kubaturowych, których łączna powierzchnia całkowita budynków wynosi maksimum 45% sumy łącznej powierzchni całkowitej wszystkich budynków możliwych do zrealizowania na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie większa niż 40% udziału w zagospodarowaniu powierzchni działki budowlanej;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną granicę sytuowania budynków. Poza linie zabudowy w kierunku drogi wykraczać mogą: schody, zadaszenia, wykusze, balkony i inne części budynku, lecz nie więcej niż 1,5m oraz zajmować powierzchnię nie większą niż 10m<sup>2</sup> w rzucie poziomym, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych;
- 8) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linie, wzdłuż których obowiązuje sytuowanie łańcuchów 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 oraz elementy termomodernizacji budynków;
- 9) **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;
- 10) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zdefiniowany w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 11) **zabudowie bliźniaczej** – należy przez to rozumieć zespół dwóch budynków, w którym jedna ze ścian zewnętrznych budynku przylega do drugiego budynku;
- 12) **zabudowie szeregowej** – należy przez to rozumieć zespół co najmniej trzech budynków, w którym jedna ze ścian zewnętrznych w każdym budynku przylega do kolejnego budynku;
- 13) **pasie technologicznym od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia** - należy przez to rozumieć strefę techniczną i ochronną od napowietrznej linii elektroenergetycznej, w której obowiązują ograniczenia dla lokalizacji obiektów budowlanych i zadrzewień, według wymagań przepisów odrębnych z zakresu prawa energetycznego;
- 14) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw oraz aktów wykonawczych do ustaw.

## DZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE

### Rozdział 1 Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów

#### § 5.

Określa się linie rozgraniczające terenów 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 mających 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. Obowiązują ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1) w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy lasu w której to obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego;
  - 2) w oznaczonych na rysunku planu strefach oznaczonych na rysunku planu symbolami „odległość 20m od osi skrajnego toru” oraz „odległość 10m od granicy obszaru kolejowego w których to strefach obowiązują przepisy odrębne z zakresu transportu kolejowego;
  - 3) w oznaczonych na rysunku planu pasach technologicznych od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, w których to obowiązują ograniczenia dla lokalizacji obiektów budowlanych i zadrzewień, według wymagań przepisów odrębnych z zakresu prawa energetycznego.

### **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:
  - 1) ustala się zachowanie istniejącego drzewostanu o wysokości powyżej 5m mierzonego od poziomu terenu do korony drzewa, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
  - 2) zakazuje się wprowadzania zwartych nasadzeń wysoką roślinnością powyżej 1,5m;
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** umożliwiające 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, za wyjątkiem terenu **RM-1**;
  - 3) zasadę realizacji wyłącznie dachów dwu spadowych z kalenicą równoległą do nieprzekraczalnej linii zabudowy realizowanych 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 graniach 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 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, przy czym w oznaczonym na rysunku planu obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów związanych z niezbędną ochroną przeciwpowodziową, urządzeń infrastruktury technicznej oraz innego zagospodarowania na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego dotyczących ochrony przed powodzią. Dopuszcza się wyłącznie remonty i przebudowę istniejących obiektów budowlanych.
8. W zakresie ochrony środowiska ustala się maksymalne wartości wskaźników dużych jednostek przeliczeniowych (DJP) inwentarza na poziomie:
- 1) 825 DJP w zakresie kur dla terenu **RU-1**;
  - 2) 278 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 łóżek;
  - 4) dla zakładów produkcyjnych : minimum 35 miejsc parkingowych/100 zatrudnionych;
  - 5) dla obiektów administracji : minimum 25 miejsc parkingowych/1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 6) dla obiektów handlowych : minimum 25 miejsc parkingowych/1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 7) dla innych obiektów od wyżej wymienionych : minimum 1 miejsce parkingowe/200m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

2. W zakresie miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych nakazuje 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, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.

#### § 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 zaopatrzenia 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, z wyłączeniami, o których mowa w §46 ust. 4, 5 i 6;
- 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, z wyłączeniami, o których mowa w §46 ust. 4, 5 i 6;
- 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, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejących i realizację nowych zewnętrznych nadawczo-odbiorczych urządzeń telekomunikacyjnych, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 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 oraz ustalenia dotyczące sposobów i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

#### § 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, 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.
3. 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** przeznaczają 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 §23 pkt.7 oraz 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;
- 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.3;
- 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, za wyjątkiem **MN-6** – 0,9;
- 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%, za wyjątkiem **MN-6** – 25%;
- 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, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6**:
  - 1) minimalna szerokość frontu działki - 18m;
  - 2) minimalna powierzchnia działki - 700m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem terenu **MN-6** dla którego ustala się minimalną powierzchnię działki - 300m<sup>2</sup>;
  - 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: 60<sup>0</sup> - 120<sup>0</sup>.
2. Ustala się minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek budowlanych dla terenów **MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5**: 700m<sup>2</sup>.
3. Ustala się minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek budowlanych dla terenu **MN-6**: 300m<sup>2</sup>.

§ 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. Określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów **MN-1, MN-3, MN-5, MN-6**, na poziomie 0,1%.
2. Określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów **MN-2, MN-4**, na poziomie 15%.

**Rozdział 2**  
**Terren 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 tym istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, 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 : 50%;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;

- 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 - 1000m<sup>2</sup>;
  - 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: 60<sup>0</sup> - 120<sup>0</sup>.
2. Ustala się minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek budowlanych dla terenu **MW-1** 1000m<sup>2</sup>.

§ 32.

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

§ 33.

Określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **MW-1**, na poziomie 0,1%.

**Rozdział 3**  
**Terren UP-1**

§ 34.

1. W zakresie przeznaczenia podstawowego teren **UP-1** przeznacza 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 2000m<sup>2</sup>, 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, oznaczonego na rysunku planu, 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 : 50%;
- 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 – 2000m<sup>2</sup>;
  - 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: 60<sup>0</sup> - 120<sup>0</sup>.
2. Ustala się minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek budowlanych dla terenu **UP-1** 2000m<sup>2</sup>.

#### § 38.

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

#### § 39.

Określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **UP-1**, na poziomie 15%.

### **Rozdział 4 Teren U-1**

#### § 40.

1. W zakresie przeznaczenia podstawowego teren **U-1** przeznaczony jest 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 m<sup>2</sup>. 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 : 50%;
- 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 - 30m;
  - 2) minimalna powierzchnia działki - 3500m<sup>2</sup>;
  - 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: 60° - 120°.
2. Ustala się minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek budowlanych dla terenu **U-1** 3500m<sup>2</sup>.

#### § 44.

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

#### § 45.

Określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **U-1**, na poziomie 0,1%.

### **Rozdział 5** **Tereny od R-1 do R-9**

#### § 46.

1. W zakresie przeznaczenia podstawowego tereny od **R-1** do **R-9** przeznaczają 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.7 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 oraz z zastrzeżeniem przepisów z zakresu transportu kolejowego dla terenów **R-1, R-3, R-4, R-5, R-6, R-7, R-8, R-9** w granicach stref oznaczonych na rysunku planu symbolem „odległość 20m od osi skrajnego toru” oraz „odległość 10m od granicy obszaru kolejowego”:
  - 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 w wodę, kanalizację dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi.
4. Na terenie oznaczonym symbolem **R-3**, za wyjątkiem obszaru szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Mienia, oznaczonego na rysunku planu oraz obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem „użytki rolne klas I-III, dopuszcza się realizację i utrzymanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z zakresu fotowoltaiki o mocy nieprzekraczającej 100 kW.
5. Na terenie oznaczonym symbolem **R-4**, za wyjątkiem obszaru szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Mienia, oznaczonego na rysunku planu, dopuszcza się realizację i utrzymanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z zakresu fotowoltaiki o mocy nieprzekraczającej 100 kW.
6. Na terenie oznaczonym symbolem **R-8** dopuszcza się realizację i utrzymanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z zakresu fotowoltaiki o mocy nieprzekraczającej 100 kW.
7. 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.8.
8. Dopuszcza się na terenach **R-1, R-2, R-3, R-8, 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 terenu : 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 terenu : 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) terenu **R-3** poprzez teren **KDL-1**;
- 3) terenu **R-4** poprzez teren **KDL-2**;
- 4) terenów **R-5** i **R-6** poprzez teren poza granicami planu;
- 5) terenów **R-7** i **R-8** poprzez teren **KDGP-1**; ;
- 6) terenu **R-9** poprzez **RM-2** do terenu **KDGP-1**.

#### § 51.

Określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów od **R-1** do **R-9**, na poziomie 0,1%.

### **Rozdział 6** **Teren RU-1**

#### § 52.

1. Teren **RU-1** przeznacza się na realizację i utrzymanie zabudowy, w skład której wchodzi budynki 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 oraz mieszkańcom wsi;
3. Na terenie **RU-1** dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, odbudowę, przebudowę oraz remonty budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu, z zastrzeżeniem §53 pkt.4.

#### § 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 obrysem budynku częściowo poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym zakazuje się ich rozbudowy w kierunku terenów sąsiadujących o innym przeznaczeniu;
- 5) nakazuje się realizację zieleni izolacyjnej, oznaczonej na rysunku planu, w formie zadrzewień przeciwwietrznych o wysokości drzewostanu co najmniej 3m.

#### § 54.

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

- 1) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
- 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.

Określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **RU-1**, na poziomie 0,1%.

**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 budynki mieszkalny realizowany wyłącznie w ramach gospodarstwa rolnego.
2. Teren **RM-2** przeznacza się na realizację i utrzymanie zabudowy zagrodowej, w skład której mogą wchodzić 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 oraz §58 pkt.7.

§ 58.

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

- 1) poprzez wskazanie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem 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°;
- 6) dla terenu **RM-1** obowiązują ustalenia, o których mowa w §7 ust. 2 pkt 2;
- 7) na terenie **RM-1** dopuszcza się remont i przebudowę istniejącego budynku pozostającego w części poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonego na rysunku planu, przy czym zakazuje się jego rozbudowy w kierunku terenu **KDGP-1**.

§ 59.

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

- 1) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;
- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki : 30%;
- 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** – 17m;
- 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.

Określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów **RM-1, RM-2**, na poziomie 0,1%.

**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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> oraz stacji paliw, z zastrzeżeniem §63 pkt.3.
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;
- 4) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych, garażowych w formie budynków wolnostojących, bądź zespołów zabudowy;
- 5) zakazuje się realizacji biogazowni, spalarni śmieci, instalacji utylizacji odpadów
- 6) zakazuje się składowania materiałów niebezpiecznych i odpadów z jedynie wyłączeniem paliw ciekłych i gazowych w strefie dopuszczenia stacji paliw;
- 7) 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°;
- 8) dla terenu **PMSU-1** obowiązują ustalenia, o których mowa w §7 ust. 2 pkt. 1.

§ 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 - 5000m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: 60<sup>0</sup> - 120<sup>0</sup>.
2. Ustala się minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek budowlanych dla terenu **PMSU-1** 5000m<sup>2</sup>.

§ 66.

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

§ 67.

Określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **PMSU-1**, na poziomie 30%.

## **Rozdział 9** **Tereny PU-1, PU-2**

§ 68.

1. W zakresie przeznaczenia podstawowego tereny **PU-1, PU-2** przeznaczają 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 1077/1 oraz 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.5.

§ 69.

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

- 1) poprzez wskazanie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację budynków produkcyjnych, magazynowych, usługowych w formie budynków wolnostojących;
- 3) nakaz realizacji budynków gospodarczych, garażowych jako wolnostojących lub wbudowanych w budynki produkcyjne, magazynowe lub usługowe;
- 4) zakazuje się realizacji usług z zakresu ochrony zdrowia;
- 5) na terenie **PU-1** i **PU-2** dopuszcza się remont i przebudowę istniejących budynków zlokalizowanych częściowo poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i oznaczonych na rysunku planu, przy czym zakazuje się ich rozbudowy w kierunku terenów sąsiadujących o innym przeznaczeniu, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 6) dopuszcza się realizację dachów płaskich o nachyleniu połaci dachowych do 12° oraz dachów jedno lub wielospadowych o nachyleniu głównych połaci dachowych do 40°;
- 7) dla terenu **PU-2** obowiązują ustalenia, o których mowa w §7 ust. 2 pkt 1.

§ 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 - 5000m<sup>2</sup>;
  - 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego : 60<sup>0</sup> - 120<sup>0</sup>.
2. Ustala się minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek budowlanych dla terenów **PU-1, PU-2** 5000m<sup>2</sup>.

§ 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. Określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **PU-1**, na poziomie 0,1%.
2. Określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **PU-2**, na poziomie 0,1%.

## **Rozdział 10** **Terren WS-1**

§ 74.

1. Teren **WS-1** przeznacza się na realizację 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.

Określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **WS-1**, na poziomie 0,1%.

## **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**.

§ 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 związanego 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 terenu: 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.

Określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów **ZL-1**, **ZL-2**, na poziomie 0,1%.

## **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 oczyszczalni 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 - 15m;
  - 2) minimalna powierzchnia działki - 1000m<sup>2</sup>;
  - 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego : 60° - 120°.
2. Ustala się minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek budowlanych dla terenu **ITK-1** 2000m<sup>2</sup>.

§ 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 - 45m<sup>2</sup>;
  - 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego : 60° - 120°.
2. Ustala się minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek budowlanych dla terenu **ITK-2** 45m<sup>2</sup>.

§ 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 - 30m<sup>2</sup>;
  - 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego : 60° - 120°.
2. Ustala się minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek budowlanych dla terenu **ITK-3** 30m<sup>2</sup>.

§ 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.

Określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu od **ITK-1** do **ITK-3**, na poziomie 0,1%.

**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**: od 13m do 35m, zgodnie z wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;
- 5) szerokość terenu **KDZ-1**: od 13m do 24m, zgodnie z wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;
- 6) szerokość terenów od **KDL-1** do **KDL-3** zgodnie z wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, przy czym dla terenu **KDL-1** od 11m do 22m, dla terenu **KDL-2** od 14m do 16m oraz dla terenu **KDL-3** od 13m do 35m;
- 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) dopuszczenie wyposażenia terenu w ścieżkę rowerową;
- 11) dopuszczenie ciągów pieszych;
- 12) dopuszczenie miejsc parkingowych;
- 13) 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) od 11m do 13m dla terenu **KDD-1**;
  - b) od 13m do 27m dla terenu **KDD-2**;zgodnie z wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.
- 3) nakaz utrzymania i zachowania dróg jako jedno-jezdniowych o dwóch pasach ruchu;
- 4) dopuszczenie utrzymania i realizacji infrastruktury technicznej, urządzeń przeciwpowodziowych, melioracji wodnej;
- 5) dopuszczenie wyposażenia w ścieżki rowerowe;
- 6) 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: od 7m do 13m, 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: od 8m do 9m, zgodnie z wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;

- 3) dopuszczenie utrzymania i realizacji budowli, urządzeń melioracji wodnych, parkingu leśnego oraz urządzeń turystycznych.

#### § 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 2000m<sup>2</sup>, 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, obiekty telekomunikacyjne oraz łączności radiowej;
  - 3) nakaz zachowania połączenia funkcjonalnego terenów **KDL-2** i **KDL-3** 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 – 0,8;
  - 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki : 50%;
  - 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 2000m<sup>2</sup> – 9m;
  - 10) maksymalna wysokość zabudowy w odniesieniu do budynku parkingu – 8m;
  - 11) maksymalna wysokość zabudowy w odniesieniu do obiektów pozostałych, niewymienionych w pkt. 9, 10 – 35m.
4. Na terenie **KK-1** dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, 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) dopuszczenie utrzymania połączenia funkcjonalnego z terenem **KK-1** w zakresie ruchu kolejowego;
- 4) 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.

Określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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**, na poziomie 0,1%.

**DZIAŁ IV  
PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 96.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Cegłów.

§ 97.

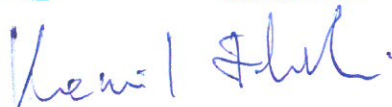
Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Cegłów.

§ 98.

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

Kamil Filiński  
mgr inż.

 OKRĘGOWA IZBA URBANISTÓW z/s w WARSZAWIE  
numer wpisu VA-427




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

## **Uzasadnienie do uchwały Nr LV/480/18 Rady Gminy Cegłów z dnia 04 października 2018 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 Cegłów 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.

Rysunek planu sporządzono na kopii mapy zasadniczej pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zgodnie z §5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2003 Nr 80 poz. 717, z późn. zm.). Ponadto rysunek planu sporządzono w skali 1:2000, ponieważ w jego granicach znacznie przeważają pod kątem wielkości areali tereny rolne (upraw rolniczych) oraz obszar planu dotyczy bardzo dużego terenu, w związku z powyższym przyjęto tą skalę opracowania.

Należy poinformować, iż dopuszczenie na terenach MN-3 i MN-5 w ustaleniach szczegółowych utrzymania i realizacji więcej niż dwóch lokali mieszkalnych wynika ze obecnego stanu zamieszkania w dniu uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego. Na terenie MN-6 ustalona jest inna wysokość parametru pow. biol. czynnej oraz intensywności zabudowanej niż dla pozostałych terenów MN ze względu na istniejący stan zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości. W przypadku terenu MW-1 należy mieć na względzie, iż na tym terenie zlokalizowany jest istniejący budynek jednorodzinny w związku z powyższym należało go uwzględnić w ustaleniach planu.

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 toku prac nad oceną aktualności studium zweryfikowano parametry maksymalnych wskaźników zabudowy przyjętych w studium w kontekście ustaleń przedmiotowego projektu planu. W związku z powyższym zaszła potrzeba, aby na terenach RM-1 i RM-2 uwzględnić ustalenia odnośnie ww. wskaźnika poprzez dokonanie stosownej korekty w części tekstowej projektu planu.

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 aerasanitarnie 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 uwzględnia pas technologiczny, który został uwzględniony na rysunku planu, a który wynika z przepisów odrębnych. 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 60000 szt. Każdy (łącznie 2400 DJP) na działce 1006/3 (Mienia).

Na etapie wyłożenia publicznego lokalne społeczeństwo wskazało na konieczność dbania o środowisko w związku z uchwalanym planem. Wpłynęła również uwaga proceduralna, w tym kontekście dotycząca uwzględnienia w przedmiotowym planie miejscowym decyzji wykonawczej Komisji (UE) 2017/302 z dnia 15 lutego 2017 r. ustanawiająca konkluzje dotyczące najlepszych dostępnych technik (BAT) w odniesieniu do intensywnego chowu drobiu lub świń zgodnie z dyrektywą Parlamentu Europejskiego i Rady 2010/75/UE. W tym przypadku należy zwrócić uwagę, iż prawo unijne jest uwzględniane niezależnie od ustaleń planu miejscowego, a wszelkie zalecenia, rekomendacje szczebla unijnego w procesach inwestycyjnych powinny być brane pod uwagę i odpowiednio uwzględniane.

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 45m<sup>3</sup>/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 toku prac nad planem tutejszy Urząd został poinformowany o wydaniu pozwolenia, przez właściwy organ samorządu województwa, na wprowadzenie gazów do powietrza, w którym to pozwoleniu określono obsadę o łącznej wielkości 278 DJP na działce nr ewid. 1043/9 i 1043/10. W związku z powyższym tutejszy Urząd pozostał w konieczności uwzględnienia ww. wielkości obsady w przedmiotowym planie.

Na terenie PMSU-1 wskazano strefę dopuszczenia stacji paliw w związku z koniecznością ograniczenia takich przedsięwzięć w celu ochrony środowiska. Należy mieć na względzie, iż w strefie tej można będzie lokalizować stacje wyłącznie z dopuszczeniem paliw ciekłych i gazowych, przy czym inne materiały niebezpieczne od wyżej wymienionych są zakazane zarówno w ww. strefie, jak i na całym terenie PMSU-1.

Ponadto w toku prac nad planem tutejszy Urząd został poinformowany przez Wojewodę Mazowieckiego o wszczęciu podstępowania w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenie kolejowym zamkniętym, dotyczącym zamierzania budowlanego pn. "Budowa masztu antenowego na potrzeby pokrycia radiowego dla systemu zdalnego sterowania radiołącznością kolejową o częstotliwości w paśmie 150MHz". W związku z powyższym tutejszy Urząd uwzględnił ww. planowaną inwestycję w przedmiotowym planie.

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 Cegłów, która została zawarta w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Studium Gminy zostało przyjęte przez Radę Gminę Cegłów. 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 uwzględnił 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 rolą. 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.

Należy mieć na względzie, iż w przypadku gdy w planie ustalono możliwość realizacji i utrzymania zabudowy, znaczy to, iż można realizować nową zabudowę o określonym w planie przeznaczeniu, o ile nie wskazano zakazu realizacji nowej zabudowy w pozostałych ustaleniach planu, nowa zabudowa nie jest zakazana na podstawie przepisów odrębnych oraz jest zgodna z pozostałymi ustaleniami planu.

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.

Należy mieć na względzie, iż w przypadku realizacji inwestycji w zakresie np. przebudowy, remontu, rozbudowy drogi publicznej, inwestor nie ma obowiązku realizacji pełnego programu inwestycji, określonego w przedmiotowym projekcie planu, przy czym zamierzenia inwestycyjne muszą być zgodne z ustaleniami ww. projektu planu i mogą być realizowane jako etapowe.

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.

Plan został opracowany tak aby jego zapisy były jak najbardziej przejrzyste i czytelne. W przypadku pojawienia się kwestii związanych z koniecznością interpretacji zapisów przedmiotowego projektu planu, zwłaszcza w przypadku wydawania pozwoleń na budowę, zaleca się aby o interpretację występować do tutejszego Wójta.

- 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 poprzedzone wykonaniem szczegółowej analizy terenów, uwzględniając przepisy odrębne. 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. Wskaźniki powyższe w przedmiotowym planie miejscowym zostały wyznaczone w oparciu o zapisy studium, analizę stanu istniejącego, biorąc pod uwagę konieczność ochrony środowiska i uwzględniając przepisy odrębne.

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 formie wielkopowierzchniowym.

W projekcie planu uwzględniono na terenie RU-1, w celu poprawy warunków ochrony środowiska, w tym warunków areosanitarnych, realizację zadrzewień przeciwwietrznych. Intencją planu jest to, aby chronić środowisko w sposób jak najskuteczniejszy w ciągu całego roku, dlatego zakłada się, że dobór gatunkowy, obsada i wysokość drzewostanu (powyżej 3m docelowo) będzie odpowiednio dobrany tak aby spełnić swój założony cel w możliwie jak najszybszym czasie od dnia uchwalenia przedmiotowego planu.

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.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY  
Krzysztof Jan...

