

UCHWAŁA NR XLII/289/2014
RADY GMINY I MIASTA W DRZEWICY

z dnia 29 października 2014 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
fragmentu miasta Drzewica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. Nr poz. 594 ze zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XVII/127/2012 Rady Gminy i Miasta w Drzewicy z dnia 20 czerwca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Drzewica oraz po stwierdzeniu nie naruszania ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Drzewica, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy i Miasta w Drzewicy nr XXXIX/277/2014 z dnia 11 sierpnia 2014 r., Rada Gminy i Miasta w Drzewicy uchwala co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Drzewica, zwany dalej planem.

2. Granica obszaru objętego planem określona została na rysunku planu.

3. Integralną częścią ustaleń planu, stanowiących treść niniejszej uchwały, są następujące załączniki:

- 1) rysunek planu w skali 1 : 1 000 stanowiący załącznik graficzny nr 1 do uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) symbole terenu złożone z oznaczenia literowo – cyfrowego;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obszary chronione planem:
 - a) stanowiska archeologiczne wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 6) granice stref ochronnych lub uciążliwości:
 - a) granice stref ochronnych od sieci elektroenergetycznych średniego napięcia,
 - b) granice stref ochrony sanitarnej od terenów cmentarzy czynnych.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi:

- 1) granica administracyjna miasta;
- 2) proponowany podziały na działki budowlane;
- 3) obszary podlegające ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) obszary wpisane do rejestru zabytków;
- 4) infrastruktura techniczna:
 - a) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia;
- 5) oznaczenia klas dróg stanowiących dostęp komunikacyjny, a położonych poza obszarem objętym planem:
 - a) [KDG] - droga publiczna klasy drogi głównej,

b) [KDW] - droga wewnętrzna.

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **przepisach odrębnych lub przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy ustaw innych niż ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 2) **teren** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo – cyfrowym, dla którego obowiązują ustalenia zgodnie z niniejszą uchwałą;
- 3) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linie, które wyznaczają tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnym sposobie zagospodarowania i zabudowy;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć wskazaną dla danego terenu określonego symbolem terenu funkcję lub funkcje (w przypadku terenów innych niż jednofunkcyjne), której lub których udział w zagospodarowaniu działki budowlanej w granicach tego terenu wynosi minimum 60% udziału powierzchni użytkowej wszystkich budynków znajdujących się na działce budowlanej wraz z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną niezbędną do właściwej obsługi zabudowy i zagospodarowania terenu, a w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie nie może być mniejsza niż 60% ogólnej powierzchni terenu lub działki; w przypadku gdy w ustaleniach szczegółowych jako funkcję podstawową wskazuje się więcej niż jedną, na terenie dopuszcza się realizację wszystkich wymienionych funkcji lub jedną z nich;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć:
 - a) wskazaną dla terenu określonego symbolem, funkcję, której udział w zagospodarowaniu działki budowlanej w granicach tego terenu wynosi maksimum 40% udziału powierzchni użytkowej budynków znajdujących się na tej działce, z zastrzeżeniem budynków mieszkalnych jednorodzinnych realizowanych na terenach zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej (MN), gdzie dopuszcza się wydzielenie lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wcześniejszej lub równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego, a w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie nie może być większa niż 40% ogólnej powierzchni terenu lub działki; w przypadku gdy w ustaleniach szczegółowych jako funkcję uzupełniającą wskazuje się więcej niż jedną, na terenie dopuszcza się realizację wszystkich wymienionych funkcji,
 - b) pozostałe zagospodarowanie terenu niezbędne dla zagospodarowania terenu działki zgodnie z określonym przeznaczeniem, w tym infrastrukturę techniczną, z zastrzeżeniem dopuszczenia szerszego zakresu sieci infrastruktury technicznej niż niezbędna dla zagospodarowania terenu działki;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu lub określoną ustaleniem w tekście niniejszej uchwały, przed którą nie wolno lokalizować noworealizowanych obiektów budowlanych, w szczególności budynków, z zastrzeżeniem, iż nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów, zadaszeń, schodów, ganków, wykuszy i loggii wysuniętych nie więcej niż 1,0 m,
 - b) kondygnacji i części podziemnych budynku,
 - c) instalacji i urządzeń technicznych stanowiących o całości techniczno-użytkowej budynku,
 - d) budowli, w szczególności sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) w odniesieniu do obiektów budowlanych niebędących budynkami - wysokość liczoną od poziomu urządzonego terenu do najwyższej położonego punktu, krawędzi lub płaszczyzny obiektu budowlanego niebędącego budynkiem,
 - b) w odniesieniu do budynków - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;

- 9) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi z wyłączeniem mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 10) **poddaszu użytkowym** – należy przez to rozumieć poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 11) **towarzyszących budynkach, towarzyszących obiektach** – należy przez to rozumieć budynki gospodarcze, garaże oraz inne budynki niezbędne do właściwego funkcjonowania terenu;
- 12) **adaptacji** - należy przez to rozumieć działania dotyczące dostosowania budynku do funkcji terenu, w szczególności przebudowę, rozbudowę, nadbudowę budynku zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 13) **modernizacji [obiektu budowlanego]** – należy przez to rozumieć wykonanie, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, robót w wyniku których następuje podwyższenie wartości użytkowo – funkcjonalnych, estetycznych, artystycznych lub technicznych obiektu budowlanego, w szczególności budynku, realizowanych w szczególności poprzez:
- a) przebudowę wewnętrznych przegród budynku,
 - b) zmianę elewacji przez wykonanie lub wyeksponowanie detalu architektonicznego w szczególności: pilastrów, ryzalitów, sztukaterii zewnętrznej itp. lub przez zmianę proporcji powierzchni muru do otworów z wykluczeniem rozbudowy budynku,
 - c) zmianę wyglądu dachu z wykluczeniem zmian jego geometrii;
- 14) **modernizacji [komunikacji i infrastruktury technicznej]** - należy przez to rozumieć wykonanie robót, w wyniku których następuje podwyższenie wartości użytkowo – funkcjonalnych, technicznych lub estetycznych, realizowanych w szczególności poprzez wprowadzanie rozwiązań, urządzeń oraz parametrów i materiałów technicznych odpowiadających najnowszej wiedzy branżowej;
- 15) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia, sieci przesyłowe i związane z nimi obiekty świadczące niezbędne i podstawowe usługi dla określonej jednostki przestrzenno-gospodarczej w zakresie energetyki, dostarczania ciepła, wody, usuwania ścieków i odpadów, transportu, teletechniki.

§ 4. 1. Ustalenia ogólne obowiązują na całym terenie objętym planem w zakresie określonym w ustaleniach niniejszej uchwały lub są przypisane odpowiednim oznaczeniom graficznym na rysunku planu.

2. Ustalenia szczegółowe obowiązują dla każdego z terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczonych dodatkowo symbolem terenu.

3. Każdy teren oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały symbolem terenu literowo – cyfrowym. Symbol literowy oznacza symbol przeznaczenia terenu (przeznaczenie podstawowe terenu), cyfra kolejny numer terenu.

4. W przypadku braku przedmiotu ustaleń nie podaje się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

§ 5. 1. Obszar objęty uchwałą nie obejmuje:

- 1) obiektów i terenów objętych ochroną na mocy przepisów ustawy o ochronie przyrody;
 - 2) terenów górniczych;
 - 3) terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
 - 4) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
 - 5) obszarów wymagających przekształceń, w tym rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.
2. Na obszarze planu nie występują dobra kultury współczesnej, oraz obszary przestrzeni publicznych określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, określono w ustaleniach szczegółowych planu.

Rozdział 1.

USTALENIA OGÓLNE

§ 6. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów: Na obszarze planu ustala się następujące przeznaczenie terenów, zgodnie z załącznikiem graficznym:

1) tereny zabudowy:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone symbolem **MN**,
- b) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej - oznaczone symbolem **MU**,
- c) tereny usług nieuciążliwych z zielenią urządzoną - oznaczone symbolem **UZP**;

2) tereny zieleni i wód:

- a) tereny zieleni urządzonej - oznaczone symbolem **ZP**,
- b) tereny zieleni nieurządzonej - oznaczone symbolem **ZN**,
- c) tereny cmentarzy zamkniętych - oznaczone symbolem **ZCz**,
- d) tereny lasów - oznaczone symbolem **ZL**,
- e) tereny wód powierzchniowych śródlądowych - oznaczone symbolem **WS**;

3) tereny komunikacji:

- a) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej - oznaczone symbolem **KDD**,
- b) tereny ciągów pieszo-jezdných – oznaczone symbolem **KXJ**.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1. Zabrania się wznoszenia nowych obiektów budowlanych powyżej 60 m wysokości nad poziomem terenu, przy czym wszelkie projektowane obiekty o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziomem terenu podlegają, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgłoszeniu właściwemu organowi do spraw Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

2. Zabrania się realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 400 m², w tym wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

3. Określa się zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy:

1) noworealizowane budynki oraz budynki przebudowywane należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy wskazanymi na rysunku planu, z uwzględnieniem pkt. 2 oraz § 8 ust. 4 i 5, wyznaczonymi w odległości co najmniej:

- a) 8 m od linii rozgraniczającej z drogą główną, położoną poza obszarem planu, oznaczoną informacyjnie symbolem [KDG],
- b) 5 m od linii rozgraniczającej z drogą dojazdową oznaczoną symbolem przeznaczenia KDD,
- c) 5 m od linii rozgraniczającej z drogą wewnętrzną, położoną poza obszarem planu, oznaczoną informacyjnie symbolem [KDW],
- d) 5 m od linii rozgraniczającej z ciągiem pieszo-jezdnym oznaczonym symbolem przeznaczenia KXJ,
- e) 12 m od linii rozgraniczającej z terenem lasów oznaczonym symbolem przeznaczenia ZL;

2) dopuszcza się zachowanie, remont oraz nadbudowę istniejącego budynku usytuowanego niezgodnie z wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy, natomiast zakazuje się jego rozbudowy przed wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy;

3) w przypadku wydzielania nowych, nie wyznaczonych na rysunku planu, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdných i pieszych w obrębie wszystkich terenów budowlanych, nieprzekraczalną linią zabudowy wyznacza się w odległości minimum 5 m od linii podziału geodezyjnego lub rozgraniczającej wydzielonej drogi lub ciągu.

4. Odnośnie istniejącej zabudowy dopuszcza się:

1) zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

- 2) rozbudowę, nadbudowę, przebudowę zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) remonty i modernizację istniejącej zabudowy;
- 4) prace prowadzące do dostosowania istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków;
- 5) zmianę konstrukcji dachu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

5. Zabudowę istniejącą o przeznaczeniu innym niż ustalone przeznaczenie podstawowe i uzupełniające ustala się jako tymczasową; dla zabudowy istniejącej o charakterze tymczasowym dopuszcza się remonty budynków bez możliwości rozbudowy.

6. Dopuszcza się lokalizowanie budynków na granicy działki budowlanej oraz w odległości 1,5 m od granicy z działką budowlaną.

7. Geometria dachów zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

8. Pokrycie i kolorystykę dachów zabudowy towarzyszącej należy dostosować do kolorystyki i pokrycia dachu głównego obiektu zlokalizowanego na tej działce.

9. Jeżeli w ustaleniach szczegółowych nie określono inaczej obowiązuje kolorystyka o niskiej intensywności zabarwienia (tzw. pastelowa) z preferencją dla odcieni ciepłych i barw achromatycznych (neutralnych) oraz dopuszczaniem złamanej barwy białej lub kolorystyka wynikająca z użytych naturalnych materiałów elewacyjnych.

10. Na elewacjach budynków dopuszcza się stosowanie następujących materiałów o wysokiej intensywności zabarwienia: cegły, naturalnych (ceramicznych) okładzin elewacyjnych oraz kamienia i drewna.

11. Ogrodzenia terenu zabudowy od strony terenów publicznych objęte jednym przedsięwzięciem inwestycyjnym muszą mieć jednolity wygląd i wysokość.

12. Zabrania się realizacji wolnostojących nośników reklamowych.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, w tym form ochrony przyrody podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

1. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz na terenach zieleni nieurządzonej i urządzonej ustala się zakaz lokalizowania działalności, w której eksploatacja instalacji może prowadzić do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.

3. Dla terenów nie wymienionych w ust. 2 dopuszcza się lokalizację działalności, w której eksploatacja instalacji może prowadzić do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko, przy czym przekraczające dopuszczalne wielkości oddziaływanie na środowisko winno zamykać się na terenie działki lub zespołu działek do którego prowadzący posiada tytuł prawny.

4. Ustala się strefy ochronne wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych o minimalnej szerokości liczonej w obie strony w poziomie od skrajnych przewodów linii napowietrznej:

- 1) 3 m – dla linii o napięciu znamionowym nieprzekraczającym 1 kV;
- 2) 15 m (po 7,5 m w obie strony od osi linii) – dla linii o napięciu znamionowym 15 kV i wyższym lecz nieprzekraczającym 30kV, z dopuszczeniem likwidacji strefy w przypadku skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej.

5. W granicach strefy ochronnej, której mowa w ust. 4 zakazuje się:

- 1) lokalizowania obiektów przeznaczonych na pobyt stały ludzi;
- 2) wprowadzania zadrzewień, w tym zalesień i nasadzeń zieleni wysokiej.

6. Dopuszcza się prowadzenie prac związanych z regulacją wód (odbudowa, modernizacja) i utrzymaniem (eksploatacja, konserwacja, remont) cieków oraz obiektów i urządzeń wodnych, z zachowaniem warunków określonych w przepisach szczególnych.

7. Ustala się następujące zasady kształtowania i ochrony zieleni nieurządzonej i wód powierzchniowych:

- 1) zakaz wprowadzenia inwestycji, które mogą spowodować naruszenie walorów krajobrazowych;
- 2) wzdłuż cieków wodnych zabrania się grodzenia terenu oraz wprowadzania wszelkiego zagospodarowania, które uniemożliwi dostęp do wód dziko żyjącym zwierzętom.

8. Ustala się przyporządkowanie terenów pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, o którym mowa w przepisach odrębnych o ochronie środowiska:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **MN** jako terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **MU** jako terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

9. Plan wskazuje na rysunku planu strefy ochrony sanitarnej dla cmentarza czynnego w odległości:

- 1) 50 m od granicy cmentarza, w granicach której obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) od 50 m do 150 m od granicy cmentarza, w granicach której obowiązują ograniczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1. Plan wskazuje zabytek nieruchomy wpisany do rejestru zabytków tj. cmentarz żydowski z XIX wieku położony przy ul. Kolejowej, wpisany pod numerem 427/A z dnia 05.11.1991.

2. Dla obszaru, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń kolidujących z charakterem i funkcją terenu;
- 2) utrzymanie kompozycji przestrzennej założenia cmentarnego, przede wszystkim poprzez zachowanie historycznych lokalizacji budowli związanych z funkcją terenu (architektury cmentarnej) oraz form komponowanej zieleni i starodrzewu,
- 3) obowiązek rewitalizacji według wymogów wynikających z ochrony wartości zabytkowych i kulturowych, przede wszystkim rewitalizacja historycznie ukształtowanych granic cmentarza oraz w miarę możliwości odtworzenie i/lub uczynienie kompozycji założenia,
- 4) ogrodzenie cmentarza w sposób trwały (funkcje ogrodzenia pełnić może mur, estetyczne ogrodzenie metalowe, jak i żywopłot), przy zachowaniu zakazu budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych.

3. Plan wskazuje stanowisko archeologiczne wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków (do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków):

Numer stanowiska na obszarze	Numer obszaru AZP	Funkcja	Chronologia, kultura	Uwagi
30	73-60	cmentarz szkieł?	-	

4. Dla obszaru, o którym mowa w ust. 3 obowiązuje zakaz wprowadzania zadrzewień.

§ 10. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Plan wyznacza tereny przeznaczone na cele publiczne:

- 1) tereny dróg publicznych;
- 2) ciągi pieszo - jezdne.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 określa się:

- 1) w zakresie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury – zakaz umieszczania obiektów małej architektury;
- 2) w zakresie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej nośników reklamowych – zgodnie z § 7 ust. 15;
- 3) w zakresie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej tymczasowych obiektów usługowo-handlowych: zakaz umieszczania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 4) w zakresie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej urządzeń technicznych i zieleni – zgodnie z § 10 ust. 3.

3. Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obsługi technicznej, urządzenia wodne i melioracji, drogi wewnętrzne, zieleń wiejską, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe można realizować na każdym terenie, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu, przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego. Obiekty budowlane należy lokalizować w odległościach zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 11. Ustalenia dotyczące ogólnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1. Ustala się następujące ogólne zasady i warunki scalania i podziału terenów:

- 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki dla poszczególnych terenów:
 - a) w zabudowie oznaczonej symbolem przeznaczenia MN = 750 m²,
 - b) w zabudowie oznaczonej symbolem przeznaczenia MU = 1000 m²,
 - c) oznaczonych innymi symbolami niż wymieniono w lit. a i b - zgodnie z liniami rozgraniczającymi terenów;
- 2) na terenach noworealizowanej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej należy przyjąć następujące minimalne szerokości frontu działki:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 18 m,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej: 20 m;
- 3) na terenach przeznaczonych na inne cele, nie wymienione w pkt. 2 lit. a i b, fronty działek należy kształtować w zależności od ich funkcji i zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) kąt położenia granic nowowydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego musi mieścić się w przedziale od 70° do 90°, z zastrzeżeniem odstępstw dla działek nietypowych np. narożnych.

2. Ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielen w celach określonych przepisami odrębnymi.

3. Na terenie planu nie przewiduje się przeprowadzenia postępowań scalania i podziału nieruchomości.

§ 12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacyjnego i zasad obsługi komunikacyjnej:

1. Podstawowy układ drogowy obszaru, objętego ustaleniami planu, służący powiązaniom zewnętrznym i wewnętrznym, tworzą następujące drogi publiczne:

- 1) droga publiczna klasy drogi głównej, oznaczona informacyjnie symbolem [KDG] - droga wojewódzka nr 728, położona poza obszarem planu,
- 2) drogi publiczne o parametrach dróg dojazdowych i lokalnych, położone poza obszarem planu - drogi powiatowe i gminne.

2. Układ obsługujący tworzą drogi publiczne klasy dróg dojazdowych, oznaczone symbolem przeznaczenia KDD, oraz droga wewnętrzna położona poza obszarem objętym planem oznaczona informacyjnie symbolem [KDW], wyprowadzające ruch na ulice wymienione w ust. 1 oraz służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania terenów przyległych do nich, poprzez stosowanie zjazdów bez ograniczeń, z uwzględnieniem wymagań bezpieczeństwa użytkowania dróg publicznych, określonych w przepisach odrębnych.

3. Uzupełniającą sieć dostępu komunikacyjnego do poszczególnych działek stanowią ciągi pieszo-jezdne oznaczone na rysunku planu symbolem przeznaczenia KXJ.

4. Dopuszcza się przebudowę istniejących dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdnych w istniejących liniach rozgraniczających.

5. Stanowiska postojowe dla samochodów osobowych użytkowników stałych i przebywających okresowo należy realizować, wraz z budową, przebudową, rozbudową lub nadbudową albo zmianą funkcji obiektów budowlanych, na terenie działki własnej lub zespołu działek do których posiada się tytuł prawny, w liczbie wynikającej z następujących wskaźników:

- 1) dla zabudowy jednorodzinnej minimum 2 miejsca / 1 mieszkanie, dom lub segment;
- 2) dla obiektów biur i administracji minimum 2,5 miejsc postojowych / 100 m² powierzchni użytkowej;

- 3) dla handlu i usług minimum 3 miejsc postojowych / 100 m² powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 2 miejsca / 1 obiekt;
- 4) dla obiektów gastronomii minimum 3,5 miejsc / 10 użytkowników lub miejsc siedzących, albo konsumpcyjnych.

6. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych poprawiających bilans parkingowy na terenach istniejącego zagospodarowania na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

7. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych na terenach dróg publicznych w formie wydzielonych placów postojowych, pasów i zatok postojowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 13. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Ustalenia planu nie ograniczają możliwości likwidacji, modernizacji lub rozbudowy istniejącej infrastruktury technicznej oraz budowy nowej infrastruktury technicznej i nie ograniczają rozwiązań zamiennych projektowanej infrastruktury technicznej, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi infrastrukturą techniczną terenów zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu, w szczególności właściwej przeznaczeniu i zasadom zagospodarowania terenów.

2. Sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny dróg publicznych, przy spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych.

3. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg publicznych lub inne tereny publiczne, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W liniach rozgraniczających dróg publicznych, stanowiących dostęp do działek budowlanych, należy rezerwować pasy terenu dla urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Ustala się zasady odprowadzania ścieków i wód opadowych:

1) rozdzielnicy system odprowadzania ścieków, w oparciu o istniejące, modernizowane i rozbudowywane oraz nowobudowane przewody zbiorcze:

a) kanalizacji sanitarnej systemem grawitacyjno - tłocznym odprowadzającej ścieki sanitarne (bytowe, komunalne i/lub przemysłowe) do oczyszczalni ścieków,

b) kanalizacji deszczowej – odprowadzającej wody do zbiorników, cieków wodnych i rowów położonych na obszarze gminy i miasta Drzewica, z dopuszczeniem jak w pkt. 3 i 4;

2) przyłączenie do istniejącego lub projektowanego gminnego systemu w zakresie odprowadzania:

a) ścieków sanitarnych,

b) wód opadowych, z dopuszczeniem jak w pkt. 3 i 4;

3) wody opadowe i roztopowe z terenów dróg publicznych oraz terenów usług muszą być odprowadzane systemem odprowadzania wód deszczowych do odbiorników naturalnych, z zastrzeżeniem jak w pkt. 6 i 7 oraz dopuszczeniem odwodnienia powierzchniowego dróg;

4) wody opadowe i roztopowe z pozostałych terenów, nie wymienionych w pkt. 4, mogą być odprowadzane do gruntu w granicach własnej działki budowlanej z zastrzeżeniem jak w pkt. 5, 6 i 7;

5) ilość wód opadowych i roztopowych odprowadzonych do gruntu nie może przekroczyć jego chłonności;

6) nadmiar wód opadowych i roztopowych musi być odprowadzony do kanalizacji deszczowej;

7) zrzuty wód opadowych i roztopowych muszą być podczyszczane do parametrów określonych w przepisach odrębnych.

6. Ustala się zasady zaopatrzenia w wodę:

1) zaopatrzenie w wodę z istniejących, modernizowanych i rozbudowywanych oraz nowobudowanych przewodów rozdzielczych, zasilanych z istniejącej sieci magistralnej, która zasilana jest z ujęć wód podziemnych położonych poza obszarami objętymi niniejszą uchwałą, z zastrzeżeniem pkt. 4;

- 2) przyłączenie do istniejącej lub projektowanej gminnej sieci wodociągowej położonej na danym terenie lub na terenach przyległych, w szczególności terenach dróg publicznych, z zastrzeżeniem pkt. 4;
- 3) w przypadkach specjalnych tj. awarii sieci wodociągowej pobór wody winien odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się pobór wody ze studni w granicach działek budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Ustala się zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących, modernizowanych i rozbudowywanych oraz nowobudowanych linii:
 - a) średniego napięcia zasilanych z: GPZ "Drzewica",
 - b) niskiego napięcia, w tym 0,4 kV zasilanych ze stacji transformatorowych sN/nN, w tym ze stacji transformatorowych położonych na obszarze objętym planem;
- 2) przyłączenie do istniejącej lub projektowanej sieci infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, położonej na danym terenie lub na terenach przyległych, w szczególności terenach dróg publicznych;
- 3) nowe linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia należy prowadzić jako napowietrzne lub kablowe, zachowując charakter istniejącej sieci;
- 4) w przypadku konieczności budowy stacji transformatorowych sN/nN wraz z dowiązaniem średniego i niskiego napięcia, obowiązuje stosowanie stacji słupowych lub prefabrykowanych kontenerowych, w zależności od charakteru sieci i przewidywanego obciążenia;
- 5) w przypadku konieczności budowy prefabrykowanej kontenerowej stacji transformatorowej sN/nN należy przewidzieć wydzieloną działkę umożliwiającą zabudowę stacji w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi; dopuszcza się budowę stacji sN/nN w granicy wydzielonej działki.

8. Ustala się zasady zaopatrzenia w energię cieplną i gaz: uciepłwienie obszaru w oparciu o indywidualne, grupowe i lokalne systemy wykorzystujące: energię elektryczną, olej niskosiarkowy, gaz bezprzewodowy lub odnawialne źródła energii oraz dopuszczenie wysokoenergetycznych paliw stałych (drewno, węgiel itp.).

9. Ustala się zasady zaopatrzenia w infrastrukturę telekomunikacyjną i inną niskoprądową:

- 1) utrzymanie istniejącego systemu łączności przewodowej oraz dopuszczenie jego modernizacji i rozbudowy oraz budowy nowych elementów sieci i urządzeń, w tym kontynuację budowy sieci magistralnych abonenckich;
- 2) przyłączenie do istniejącej lub projektowanej sieci infrastruktury technicznej w zakresie łączności telekomunikacyjnej i innej niskoprądowej, położonej na danym terenie lub na terenach przyległych, w szczególności terenach dróg publicznych;
- 3) dopuszcza się lokalizację wieżowych urządzeń przekaźnikowych, przy spełnieniu przepisów odrębnych.

10. Ustala się zasady gospodarki odpadami:

- 1) wymóg składowania, zagospodarowania lub utylizacji odpadów, stosownie do ich charakteru, na składowisku odpadów poza granicami gminy na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) odpady stałe należy gromadzić w pojemnikach do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem ich segregacji według grup asortymentowych;
- 3) dopuszcza się stosowanie zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów obsługujących kilka działek budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego urządzania i użytkowania terenów: Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem wykorzystania w sposób zgodny z dotychczasowym do czasu realizacji ustaleń planu.

§ 15. Ustalenia wynikające z potrzeb obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej:

1. Obiekty budowlane należy projektować w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi w odrębnych przepisach.

2. Niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej należy zabezpieczyć zaopatrzenie ludności w wodę z systemu awaryjnego, zgodnie z odrębnymi przepisami.

3. Obiekty budowlane należy projektować i budować zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej, określonymi w przepisach odrębnych.

Rozdział 2.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **MN/1 - MN/3** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe,
 - b) zieleń urządzona;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,
 - b) dopuszczalne usługi wbudowane w budynek funkcji podstawowej pod warunkiem nie przekroczenia 30% powierzchni całkowitej budynku,
 - c) dopuszczalne budynki towarzyszące wolnostojące lub w połączeniu z budynkiem przeznaczenia podstawowego,
 - d) dopuszczalne obiekty małej architektury,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy przeznaczenia podstawowego – 10 m,
 - f) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy przeznaczenia podstawowego – 2, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe,
 - g) maksymalna wysokość obiektów towarzyszących i obiektów małej architektury – 6 m,
 - h) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji obiektów towarzyszących – 1,
 - i) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 30%,
 - j) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 60%,
 - k) dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45° włącznie, z dopuszczeniem jak lit. l,
 - l) dla obiektów towarzyszących dopuszczalne dachy jednospadowe, płaskie tj. o spadkach w granicach 2-15° włącznie,
 - m) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0.5; minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0.1;
- 4) w przypadku lokalizacji przeznaczenia uzupełniającego (usług) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo;
- 5) dla zaewidencjonowanego stanowiska archeologicznego – obowiązują dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) z przyległej drogi publicznej oznaczonej symbolem terenu KDD/1,
 - a) z przyległej drogi wewnętrznej, położonej poza obszarem planu, oznaczonej informacyjnie symbolem [KDW],
 - b) z przyległych ciągów pieszo-jezdných oznaczonych symbolem terenu KXJ/1 - KXJ/8.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **MU/1 i MU/2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

- b) zabudowa usług nieuciążliwych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
- a) rzemiosło,
 - b) zieleni urządzona;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,
 - b) budynki usługowe wolnostojące lub wbudowane w budynek mieszkalny,
 - c) dopuszczalna adaptacja istniejących budynków gospodarczych na cele mieszkaniowe i/lub usługowe,
 - d) dopuszczalne obiekty towarzyszące wolnostojące lub w połączeniu z budynkiem przeznaczenia podstawowego, o architekturze dostosowanej do budynku przeznaczenia podstawowego,
 - e) dopuszczalne obiekty małej architektury,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego – 10 m,
 - g) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego – 2, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy obiektów towarzyszących i obiektów małej architektury – 7 m,
 - i) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy obiektów towarzyszących – 1,
 - j) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 30%,
 - k) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 60%,
 - l) dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45° włącznie, z dopuszczeniem jak lit. m,
 - m) dla obiektów towarzyszących dopuszczane dachy jednospadowe, płaskie tj. o spadkach w granicach 2 - 15° włącznie,
 - n) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0.5; minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0.15;
- 4) dla zaewidencjonowanego stanowiska archeologicznego – obowiązują dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) z przyległej drogi publicznej oznaczonej symbolem terenu KDD/1,
 - b) z przyległej drogi wewnętrznej, położonej poza obszarem planu, oznaczonej informacyjnie symbolem [KDW].

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **ZP/1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni urządzonej;
- 2) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną,
 - b) zakaz zabudowy, za wyjątkiem działań odtworzeniowych, zgodnie z par. 9 ust. 2 oraz z zastrzeżeniem jak lit. c i d,
 - c) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia, urządzenia zabaw dla dzieci itp.,
 - d) dopuszczalna realizacja utwardzonych placów, ciągów komunikacji pieszej oraz infrastruktury technicznej związanej bezpośrednio z obsługą tego terenu,
 - e) zachowanie i ochrona istniejącej wartościowej zieleni, a w szczególności istniejącego drzewostanu,
 - f) maksymalna wysokość obiektów dopuszczonych w lit. c – 5 m,
 - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 90%;

- 3) dla zaewidencjonowanego stanowiska archeologicznego – obowiązują dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) z przyległej drogi publicznej, położonej poza obszarem planu, oznaczonej informacyjnie symbolem [KDG],
 - b) z przyległej drogi publicznej oznaczonej symbolem terenu KDD/1,
 - c) z przyległego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem terenu KXJ/8.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **ZN/1** i **ZN/2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni nieurządzonej;
- 2) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizowania wszelkiej zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem infrastruktury technicznej,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu – 95%,
 - c) obowiązuje ochrona istniejącego wartościowego drzewostanu;
- 3) dla zaewidencjonowanego stanowiska archeologicznego – obowiązują dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) z przyległej drogi publicznej oznaczonej symbolem terenu KDD/1,
 - b) z przyległej drogi wewnętrznej, położonej poza obszarem planu, oznaczonej informacyjnie symbolem [KDW].

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **UZP/1** i **UZP/2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny usług nieuciążliwych,
 - b) tereny zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) ogólnodostępne miejsca postojowe dla samochodów osobowych;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa przeznaczenia podstawowego wolnostojąca,
 - b) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną,
 - c) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia, urządzenia do zabaw dla dzieci itp.,
 - d) dopuszczenie realizacji utwardzonych placów, ciągów pieszo - jezdnych, dróg wewnętrznych oraz ciągów komunikacji pieszej,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m z dopuszczeniem jak lit. f,
 - f) dopuszcza się podniesienie maksymalnej wysokości zabudowy do 10 m wyłącznie dla tej części budynku, która zawiera pomieszczenie o niestandardowej wysokości wynikającej z funkcji tego pomieszczenia (np. holu) lub dla tej części budynku, która jest doświetleniem wewnątrz,
 - g) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy – 2,
 - h) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 30%,
 - i) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 60%,
 - j) dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45° włącznie, z dopuszczeniem jak lit. k,
 - k) dopuszczalne dachy jednospadowe płaskie tj. o spadkach w granicach 2-15° włącznie,
 - l) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0.3, minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej – 0.1;

- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji: z przyległego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem terenu KXJ/8.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **ZCz/1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny cmentarzy zamkniętych;
- 2) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu zgodne z ustaleniami dla obszaru wpisanego do rejestru zabytków określonymi w par. 9,
 - b) dopuszczalna realizacja utwardzonych placów, ciągów komunikacji pieszej oraz infrastruktury technicznej związanej bezpośrednio z obsługą tego terenu,
 - c) dopuszczalne ogrodzenie terenu cmentarza ogrodzeniem pełnym o wysokości nie przekraczającej 1,6m lub zgodnie z wysokością historyczną określoną na podstawie badań - odtworzenie historycznego ogrodzenia,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu - 60%,
 - e) obowiązuje ochrona istniejącego wartościowego drzewostanu;
- 3) dla zaewidencjonowanego stanowiska archeologicznego – obowiązują dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji: z przyległej drogi publicznej oznaczonej symbolem terenu KDD/1.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **ZL/1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny lasów;
- 2) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszczalne prowadzenie dróg leśnych oraz wykorzystanie terenu na parkingi leśne i urządzenia turystyczne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji: z przyległego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem terenu KXJ/8.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **WS/1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi,
 - b) zakaz zabudowy za wyjątkiem zabudowy dopuszczonej na podstawie przepisów odrębnych oraz jak lit. c,
 - c) dopuszczalna realizacja infrastruktury technicznej zarówno napowietrznej jak i podziemnej oraz związanych z nią urządzeń niezbędnych do obsługi ludności;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) z przyległej drogi publicznej oznaczonej symbolem terenu KDD/1,
 - b) z przyległej drogi wewnętrznej, położonej poza obszarem planu, oznaczonej informacyjnie symbolem [KDW].

§ 24. Dla terenu oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **KDD/1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności wyposażenia technicznego dróg,
 - b) infrastruktura techniczna nie związana z drogą;
- 3) warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających stała (12,0 m), zgodnie z rysunkiem planu,

- b) dopuszczalne zachowanie istniejących zjazdów z drogi,
 - c) dopuszczalna realizacja nowych zjazdów z drogi,
 - d) dopuszczalna realizacja miejsc postojowych w pasie drogowym,
 - e) dopuszczalna realizacja elementów wyposażenia dróg w szczególności: jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, elementów organizacji ruchu, oświetlenia,
 - f) dopuszczalna realizacja zieleni izolacyjnej i ozdobnej,
 - g) dopuszczalna realizacja sieci infrastruktury technicznej;
- 4) dla zaewidencjonowanego stanowiska archeologicznego – obowiązują dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **KXJ/1 - KXJ/8** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny ciągów pieszo - jezdnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna nie związana z drogą;
- 3) warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość ciągu w liniach rozgraniczających stała KXJ/1-KXJ/8 (5,0 m), zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczalne zachowanie istniejących zjazdów do przyległych terenów,
 - c) dopuszczalna realizacja nowych zjazdów do przyległych terenów,
 - d) dopuszczalna realizacja miejsc postojowych liniach rozgraniczających,
 - e) dopuszczalna realizacja zieleni izolacyjnej i ozdobnej,
 - f) dopuszczalna realizacja sieci infrastruktury technicznej;
- 4) dla zaewidencjonowanego stanowiska archeologicznego – obowiązują dodatkowo odnośne ustalenia par. 9.

§ 26. Ustala się stawki procentowe w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służące naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące, w wysokości 15%.

Rozdział 3. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 27. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta w Drzewicy.

§ 28. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i podlega zamieszczeniu jej na stronie internetowej Urzędu Gminy i Miasta w Drzewicy.

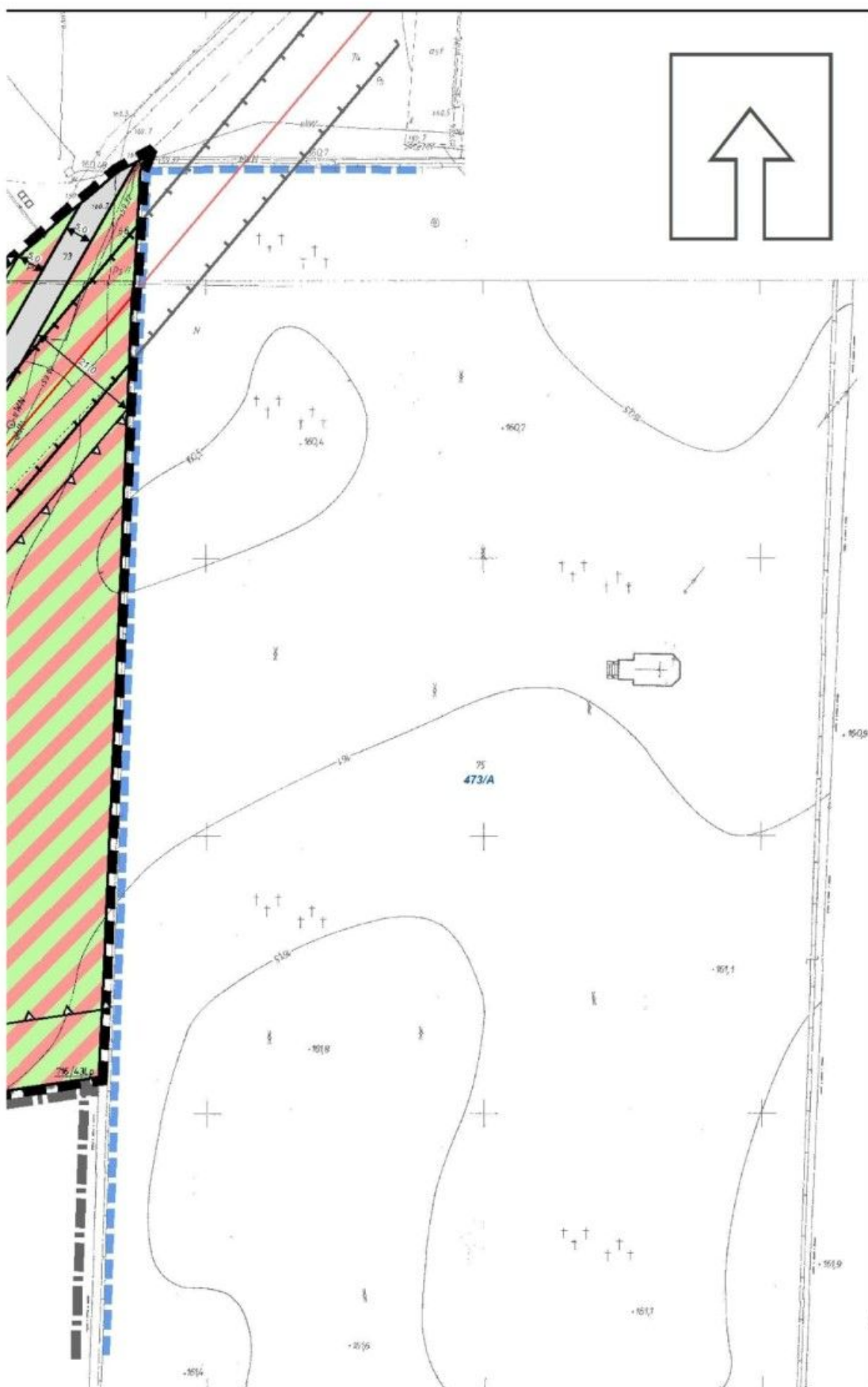
Przewodnicząca Rady Gminy
i Miasta w Drzewicy

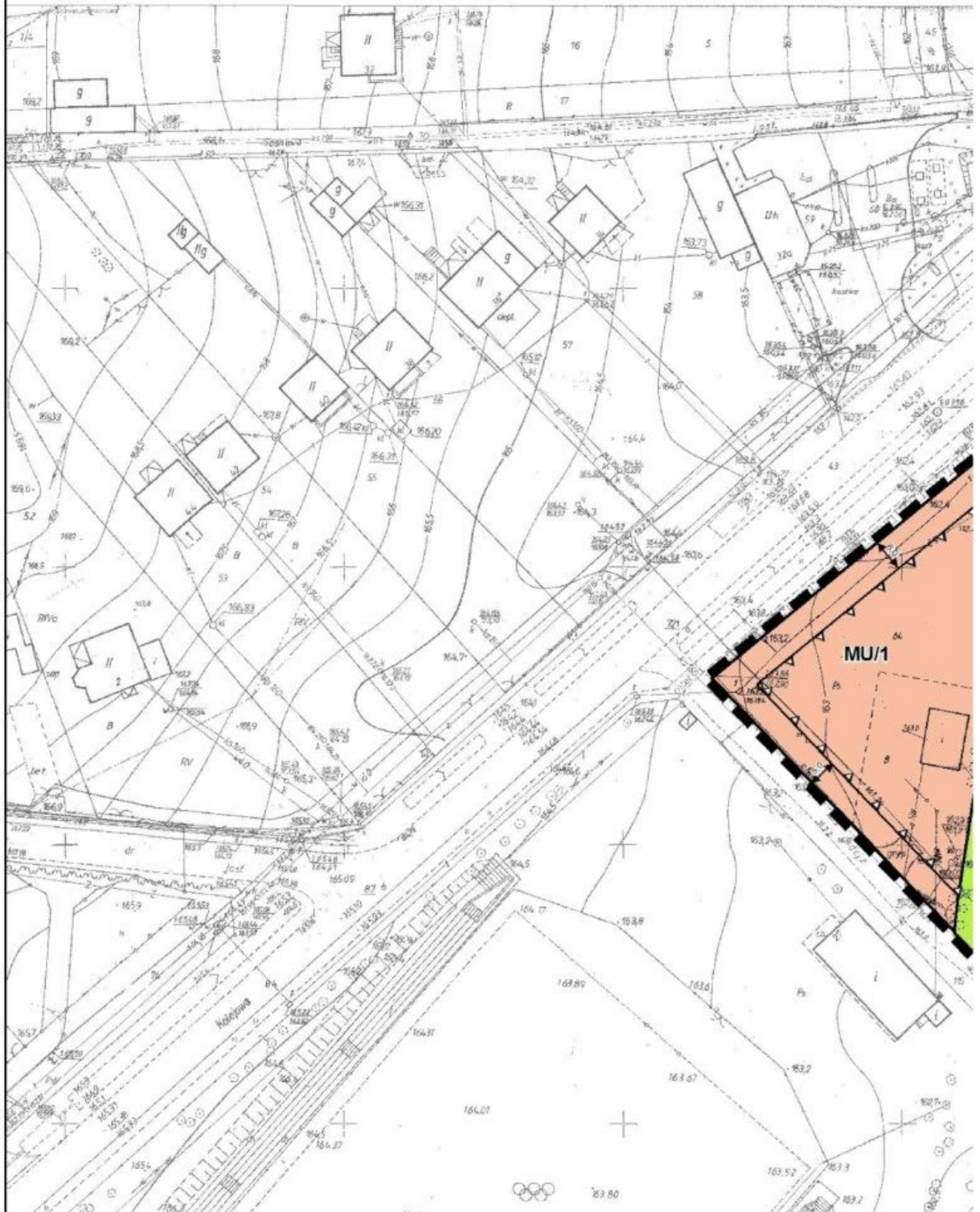
Maria Teresa Nowakowska

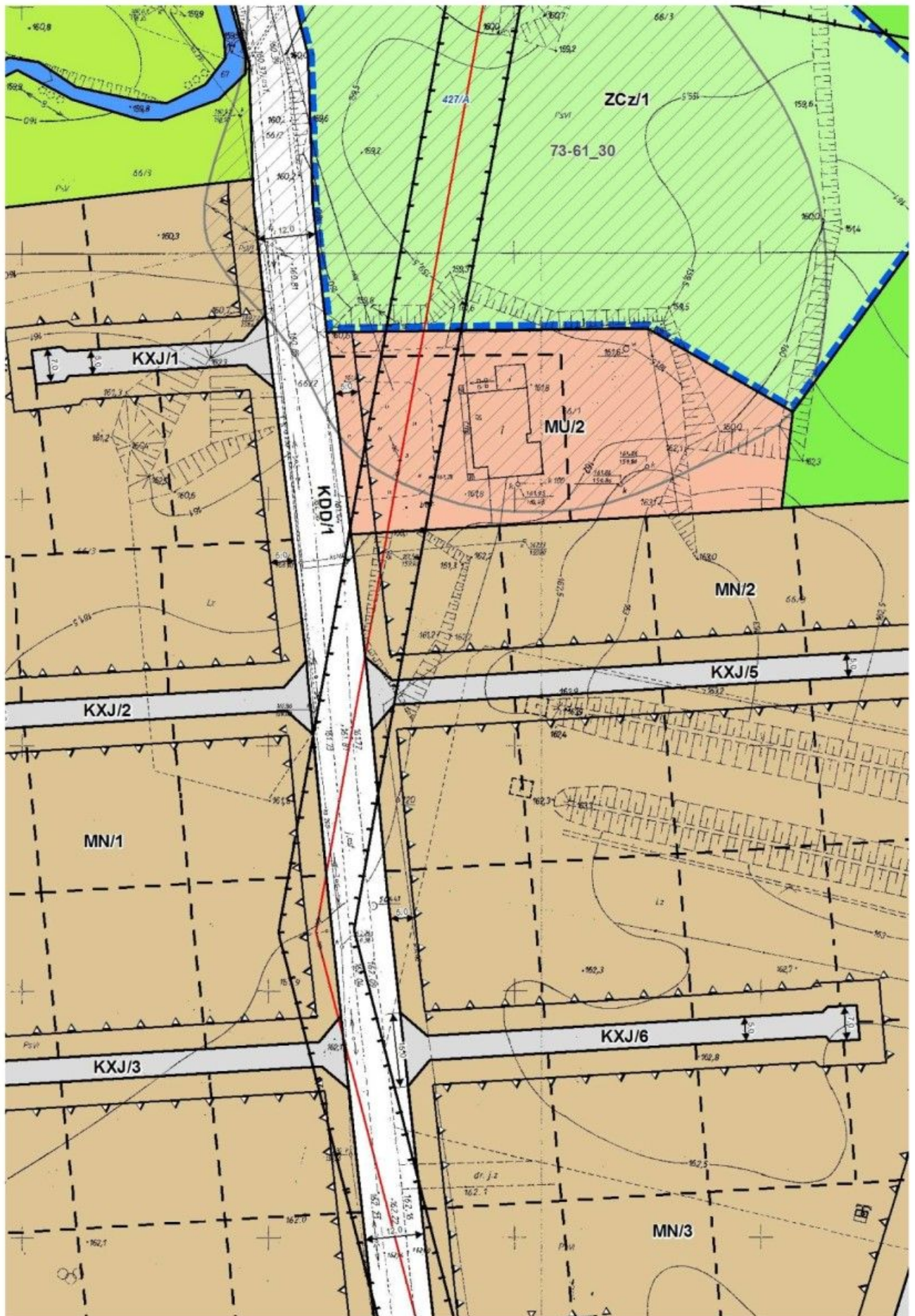
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLII/289/2014
Rady Gminy i Miasta w Drzewicy
z dnia 29 października 2014 r.

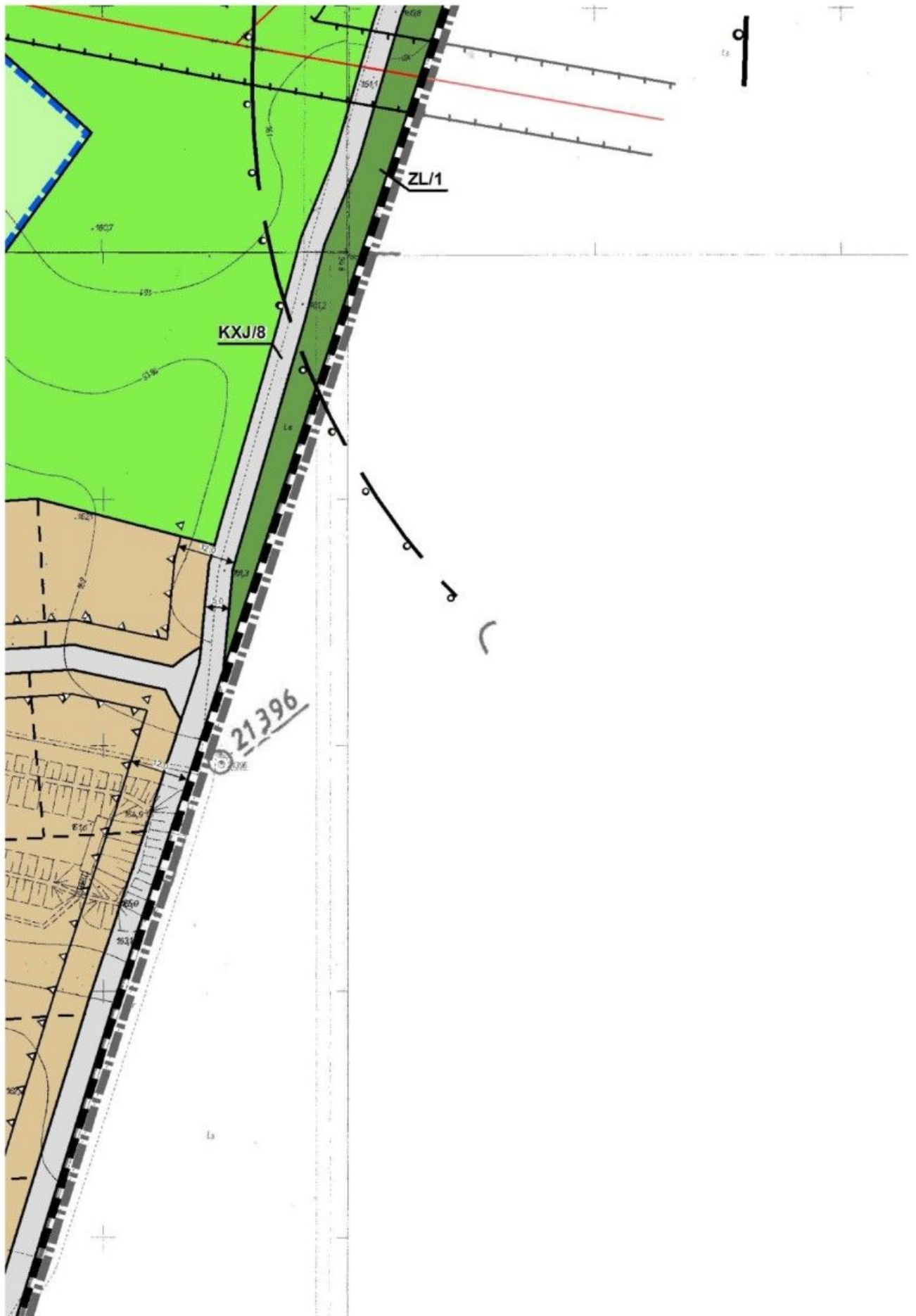
ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XLII/289/2014
RADY GMINY I MIASTA W DRZEWICY
Z DNIA 29 PAŹDZIERNIKA 2014 R.





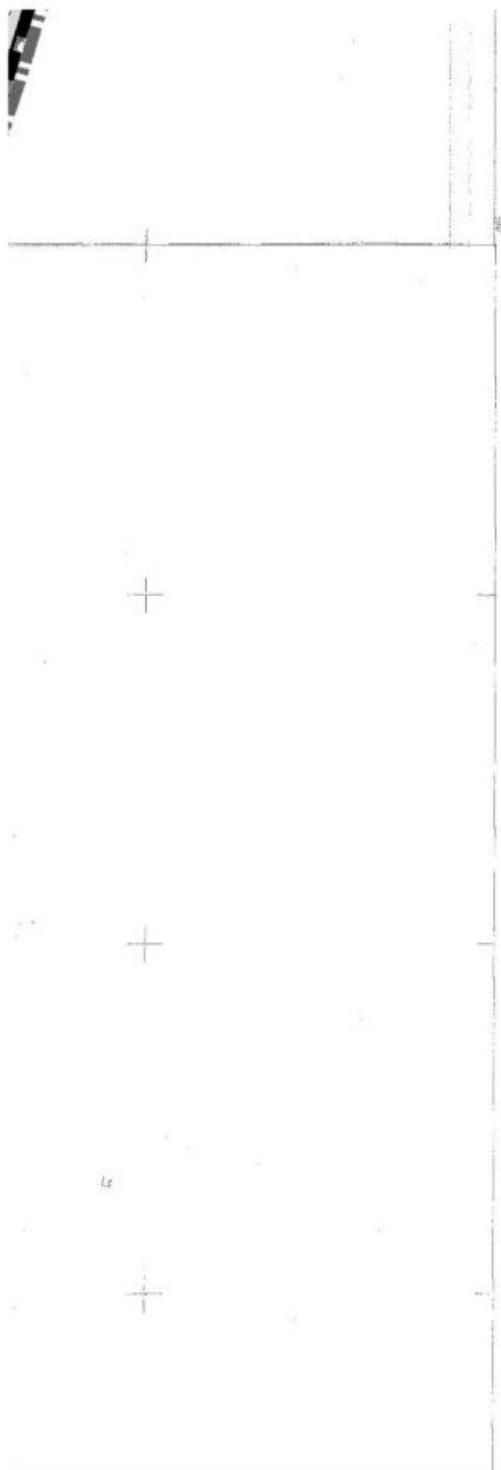




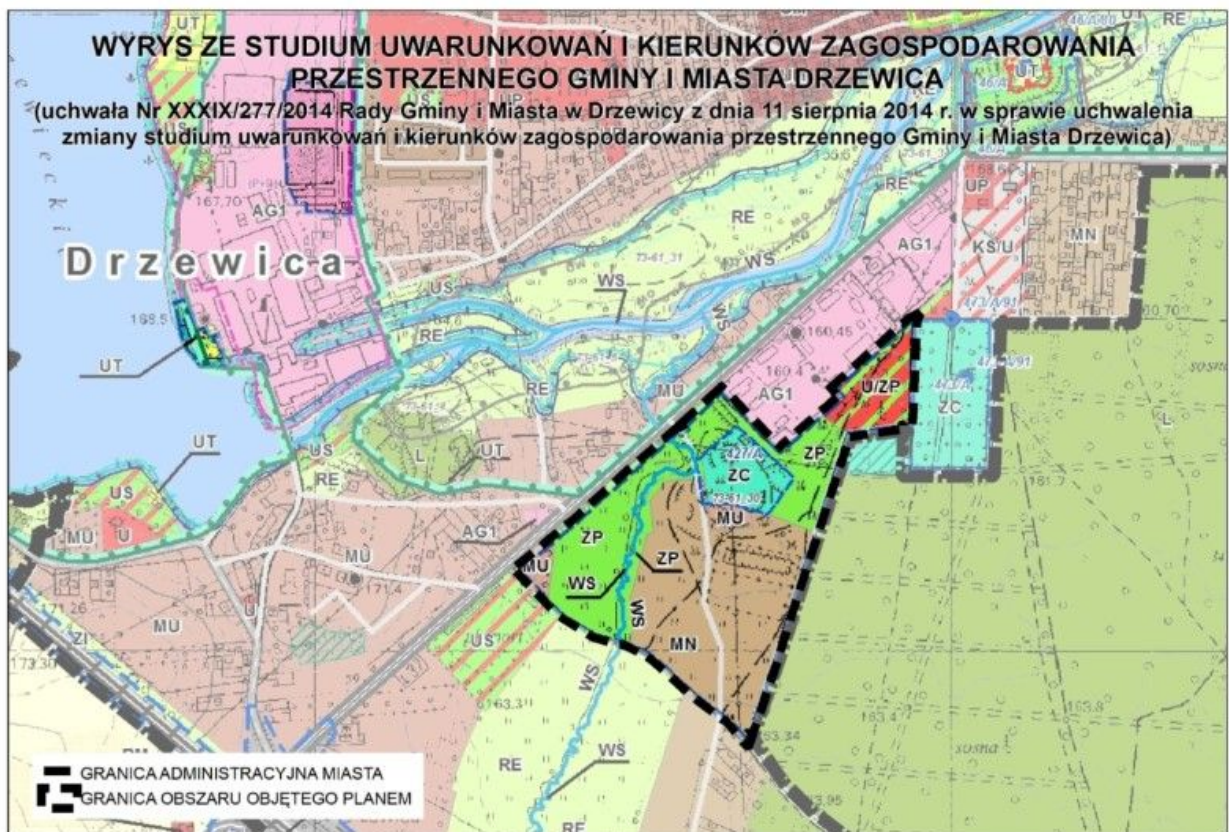








Pozwiedza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobów geodezyjnych i kartograficznych.	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA OPOCZYŃSKI
Nazwa materiału zasobu	mapa ewidencyjna
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	
Data wykonania kopii	27 PAŹ 2014 up. Starosty G-N/1 6640.3.1274.2014
Inne nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	w Wydziale Geodezji i Kartografii, Katastru



OZNACZENIA OBOWIAZUJACE:



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU

LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA



NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

TERENY ZABUDOWY:



MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ



MU - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ



UZP - TERENY USŁUG NIEUCIĄŻLIWYCH Z ZIELENIĄ URZĄDZONĄ

TERENY ZIELENI I WÓD:



ZP - TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ



ZN - TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ



ZCz - TERENY CMENTARZY ZAMKNIĘTYCH



ZL - TERENY LASÓW



WS - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH

TERENY KOMUNIKACJI:



KDD - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DROGI DOJAZDOWEJ



KXJ - TERENY CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH

OBSZARY CHRONIONE PLANEM:



STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE WPISANE DO WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

GRANICE STREF OCHRONNYCH LUB UCIAŻLIWOŚCI:



GRANICE STREF OCHRONNYCH OD SIECI ELEKTROENERGETYCZNYCH ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

GRANICE STREF OCHRONY SANITARNEJ OD TERENÓW CMENTARZY CZYNNYCH:



W ODLEGŁOŚCI 50m



W ODLEGŁOŚCI 150m

OZNACZENIA INFORMACYJNE:



GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA



PROPONOWANY PODZIAŁ NA DZIAŁKI BUDOWLANE

OBSZARY PODLEGAJĄCE OCHRONIONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH:



OBSZARY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA:



ISTNIEJĄCE NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

OZNACZENIA KLAS DRÓG STANOWIĄCYCH DOSTĘP KOMUNIKACYJNY.

A POŁOŻONYCH POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM:

[KDG] - DROGA PUBLICZNA KLASY DROGI GŁÓWNEJ

[KDW] - DROGA WEWNĘTRZNA

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLII/289/2014
Rady Gminy i Miasta w Drzewicy
z dnia 29 października 2014 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Drzewica

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCYCH DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2012 r., poz. 647 ze zm.) Rada Gminy i Miasta w Drzewicy, rozstrzyga co następuje:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. Nr poz. 594 ze zm.) – zadania własne Gminy, z wyłączeniem zadań, o których mowa w przepisach odrębnych.

§ 2. Realizacja celów publicznych, na terenach nie będących we władaniu Gminy, wymaga przeprowadzenia postępowania wywłaszczeniowego, o którym mowa w przepisach o gospodarce nieruchomościami lub pozyskania terenów dla realizacji tych celów w formie zamiany na nieruchomości będące we władaniu Gminy.

§ 3. 1. Środki na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, pochodzą z budżetu oraz będą pozyskiwane w ramach strukturalnych funduszy na rozwój regionalny, pożyczek i kredytów preferencyjnych lub umów z innymi podmiotami. Limity wydatków budżetowy oraz wieloletnie plany inwestycyjne są każdorazowo ujęte w budżecie Gminy na każdy rok.

2. Starania o pozyskanie środków strukturalnych funduszy na rozwój regionalny, pożyczek i kredytów preferencyjnych będą prowadzone samodzielnie przez gminę.

3. Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych gminy, prowadzona będzie we współdziałaniu z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie Gminy, tak, aby zoptymalizować wydatki publiczne, np. koordynacja prac przy realizacji poszczególnych rodzajów uzbrojenia technicznego wraz z budową nawierzchni ulic.

4. Jako główne zasady realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych gminy, przyjmuje się uwzględnianie szeroko pojętego interesu publicznego mieszkańców oraz rachunku ekonomicznego uwzględniającego efektywność inwestycji, czyli wysokość nakładów przypadających na jednego mieszkańca korzystającego z wybudowanej infrastruktury.

§ 4. Przewiduje się, że łączne koszty przygotowania nieruchomości w ww. zakresie na poszczególne cele, pochodzić będą z budżetu Gminy, wyliczone na podstawie indywidualnych ocen i wycen.

§ 5. W obszarze objętym planem przewiduje się realizację dróg innych niż publiczne (nie należących do Gminy). Te inwestycje są realizacją zamierzeń inwestora i w całości finansowane będą ze środków pozabudżetowych.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLII/289/2014
Rady Gminy i Miasta w Drzewicy
z dnia 29 października 2014 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Drzewica

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2012 r., poz. 647 ze zm.) Rada Gminy i Miasta w Drzewicy, rozstrzyga co następuje:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Drzewica był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 23 grudnia 2013 r. do 14 stycznia 2014 r. W ustalonym terminie tj. do 6 lutego 2014 r. nie wniesiono uwag.

Uzasadnienie
do UCHWAŁY NR XLII/289/2014
RADY GMINY I MIASTA w DRZEWICY
Z DNIA 29 PAŹDZIERNIKA 2014 R.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
fragmentu miasta Drzewica

1. Prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Drzewica prowadzone były w trybie określonym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2012 r., poz. 647 z późn. zm.). Zainicjowała je Uchwała Nr XVII/127/2012 Rady Gminy i Miasta w Drzewicy z dnia 20 czerwca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Drzewica.

2. W związku z art. 72 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tj. [Dz. U. 2013 poz. 1232](#) z późn. zm.), przed przystąpieniem do prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Drzewica, sporządzono stosowne opracowanie ekofizjograficzne podstawowe (2012-2013 r.).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Drzewica uwzględnia również standardy wynikające z ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2013 r., poz. 1235 z późn. zm.). Ustawa ta reguluje przeprowadzanie postępowania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w ramach tego postępowania opracowanie prognozy oddziaływania na środowisko. W związku w/w ustawą wykonano stosowne czynności proceduralne oraz opracowano „Prognozę oddziaływania na środowisko dotyczącą projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Drzewica”.

3. Zgodnie z Art. 17 pkt. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Gminy i Miasta Drzewica ogłosił w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Drzewica. Ogłoszenie prasowe o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Drzewica ukazało się 31 października 2012 r. Obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Drzewica zamieszczone było dnia 31 października 2012 r. na tablicach ogłoszeń i stronie internetowej Urzędu Gminy i Miasta w Drzewicy. Określona została tam forma, miejsce i termin składania wniosków do planu (w ogłoszeniu i obwieszczeniu termin składania wniosków wyznaczono do 26 listopada 2012 r.).

Do sporządzanego planu nie wpłynęły w terminie wnioski złożone na podstawie art. 17 pkt. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Sporządzony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Drzewica został uzgodniony i uzyskał opinie stosownie do ustaleń art. 17 pkt. 6 powołanej wyżej ustawy.

W dniach od 23 grudnia 2013 r. do 14 stycznia 2014 r. w siedzibie Urzędu Gminy i Miasta w Drzewicy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Drzewica wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami odbyła się 14 stycznia 2014 r. W ustawowym czasie (zgodnie z art. 17 pkt. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 54 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko), do projektu planu nie zgłoszono żadnego pisma z uwagami. Nie wpłynęły także uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko.

4. Sporządzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Drzewica zawiera problematykę określoną w art. 15 ust. 2 i w zależności od potrzeb art. 15 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz wypełnia zakres i wymogi określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

5. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Drzewica jest zgodny z ustaleniami Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Drzewica, zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy i Miasta w Drzewicy nr XXXIX/277/2014 z dnia 11 sierpnia 2014 r.

Podstawą stwierdzenia zgodności planu miejscowego z ustaleniami studium w rozumieniu art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) były łącznie część: tekstowa oraz część graficzna planu miejscowego i studium.

Biorąc powyższe pod uwagę podjęcie niniejszej uchwały uważa się za uzasadnione.



ROZSTRZYGNIECIE NADZORCZE

Rada Gminy i Miasta w Drzewicy

Na podstawie art. 86 i 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 roku poz. 594, 645, 1318, z 2014 roku poz. 379, poz. 1072), w związku z art. 28 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 roku poz. 647, 951, 1445, z 2013 roku poz. 21, 405, 1238, z 2014 roku poz. 379, poz. 768)

stwierdzam nieważność

uchwały Rady Gminy i Miasta w Drzewicy Nr XLII/289/2014 z dnia 29 października 2014 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Drzewica, w części dotyczącej ustaleń § 8 ust. 5 pkt 1 uchwały w zakresie sformułowania „(...) stały (...)”.

Uzasadnienie

W dniu 29 października 2014 roku Rada Gminy i Miasta w Drzewicy podjęła uchwałę Nr XLII/289/2014 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Drzewica, a o prowadzonym postępowaniu organ gminy został powiadomiony zawiadomieniem o wszczęciu postępowania z dnia 28 listopada 2014 roku. Zdaniem organu nadzoru zapis § 8 ust. 5 pkt 1 przedmiotowej uchwały o treści: „w granicach strefy ochronnej, o której mowa w ust. 4 zakazuje się lokalizowania obiektów przeznaczonych na pobyt stały ludzi” jest sprzeczny z § 314 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.). Paragraf ten stanowi, że budynek z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi nie może być wzniesiony na obszarach stref, w których występuje przekroczenie dopuszczalnego poziomu oddziaływania pola elektromagnetycznego, określonego w przepisach odrębnych(...). Podkreślenia wymaga fakt, że ustalenia przedmiotowego planu odnoszą się jedynie do budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, a nie również na pobyt czasowy. Natomiast zgodnie z § 4 ww. rozporządzenia pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi dzielą się na przeznaczone na stały i czasowy pobyt ludzi.

Przepis art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, iż naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, istotne naruszenie trybu jego sporządzenia, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części. Analizując wskazane powyżej naruszenie prawa trzeba stwierdzić, że przedmiotowa uchwała narusza przepisy § 314 i § 4 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w zakresie ochrony przed promieniowaniem jonizującym i polami elektromagnetycznymi, w związku z art. 1 ust. 2 pkt 5 i art. 15 ust. 1 ww. ustawy, co uzasadnia konieczność stwierdzenia nieważności tej części uchwały, która wprowadza ograniczenia w lokalizowaniu obiektów przeznaczonych jedynie na stały pobyt ludzi.

Z tych też względów, wydanie rozstrzygnięcia nadzorczego stało się konieczne i należało orzec, jak w sentencji.

Rozstrzygnięcie nadzorcze może zostać zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi (90-434 Łódź, ul. Piotrkowska 135) za pośrednictwem Wojewody Łódzkiego, w terminie 30 dni od dnia doręczenia. Skargę wnosi się w dwóch egzemplarzach.

Wojewoda Łódzki

Jolanta Chelmińska

Do wiadomości:

Burmistrz Gminy i Miasta w Drzewicy