

**UCHWAŁA NR XXIX/170/21
RADY GMINY STARY LUBOTYŃ**

z dnia 15 września 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentów gminy Stary Lubotyń**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XXII/135/20 Rady Gminy Stary Lubotyń z dnia 25 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów gminy Stary Lubotyń oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Lubotyń przyjętych uchwałą Nr XIII/90/16 Rady Gminy Stary Lubotyń z dnia 9 czerwca 2016 r. i zmienionych uchwałą: Nr XXIII/140/20 Rady Gminy Stary Lubotyń z dnia 30 grudnia 2020 r., Rada Gminy Stary Lubotyń uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów gminy Stary Lubotyń, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1, są określone na rysunku planu, sporządzonym na mapie zasadniczej w skali 1: 1 000.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu - załącznik nr 1 (arkusze od 1 do 30 oraz arkusz oznaczeń);
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania – załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne – załącznik nr 4.

§ 2. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc parkingowych, w tym miejsca przeznaczone do parkowania z kartą parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę jednorazową pobieraną w razie zbycia nieruchomości;
- 14) granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
- 15) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 16) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 17) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz innych granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 18) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się, ze względu na brak występowania zjawiska w obszarze planu:

- 1) terenów górniczych, a także obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 3) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 4) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 5) granic stref ochronnych terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowania znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 6) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 7) granic terenów służących organizacji imprez masowych;
- 8) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 9) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 10) granic terenów zamkniętych, i granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości w metrach;
- 5) symbole przeznaczenia terenu;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 7) strefa potencjalnego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia;

- 8) strefa 50 m od granicy cmentarza;
- 9) strefa 150 m od granicy cmentarza;
- 10) strefa zieleni izolacyjnej.

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

- 1) granica udokumentowanego złoża kopaliny wraz z nazwą złoża;
- 2) gazociąg wysokiego ciśnienia DN 200 mm wraz ze strefą kontrolowaną;
- 3) napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia (110 kV) wraz z pasem technologicznym;
- 4) napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia;
- 5) numer stanowiska archeologicznego w siatce Archeologicznego Zdjęcia Polski (AZP)
- 6) granica obszaru Natura 2000 Puszcza Biała poza granicami obszaru planu;
- 7) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania poza granicami planu;
- 8) wybrane symbole przeznaczenia terenów poza granicami planu;
- 9) zwymiarowane odległości w metrach poza granicami planu.

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci od 0° do 12°;
- 2) **froncie działki** – należy przez to rozumieć bok działki, który przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekraczać przy budowie nowych budynków oraz rozbudowie istniejących, z pominięciem balkonów, wykuszy, okapów i gzymsu, wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 metra, a także części podziemnych budynku, elementów termomodernizacji oraz elementów wejścia do budynku - schodów, podestów, zadaszeń, ganków i pochylni dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, którego udział w zagospodarowaniu i zabudowie jest przeważający i zajmuje co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej i powierzchni użytkowej budynków;
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i zajmuje co najwyżej 40% powierzchni działki budowlanej i powierzchni użytkowej budynków;
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt o nawierzchni zapewniającej naturalną roślinność oraz retencję wód opadowych i roztopowych, niezabudowany i niestanowiący nawierzchni tarasów, stropodachów, dojazdów, stanowisk postojowych i dojść pieszych, lub grunt pokryty wodami powierzchniowymi, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 7) **powierzchni użytkowej usług lub produkcji** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń budynku usługowego, produkcyjnego lub lokalu użytkowego mierzoną po wewnętrznej długości ścian pomieszczeń, z wyłączeniem pomieszczeń technicznych, gospodarczych, magazynowych, toalet, wewnętrznych stanowisk postojowych oraz powierzchni ogólnokomunikacyjnych;
- 8) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru planu, wyznaczoną liniami rozgraniczającymi oraz określoną symbolem przeznaczenia terenu, to jest symbolem literowym, a w przypadku wystąpienia więcej niż jednego terenu o tym samym przeznaczeniu, kolejnym numerem wyróżniającym dany teren spośród innych o tym samym przeznaczeniu, dla której obowiązują ustalenia planu;
- 9) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 10) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi oświaty i opieki nad dziećmi, kultury, administracji, zdrowia, opieki społecznej, pocztowe, bezpieczeństwa publicznego, w tym straży pożarnej.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów

§ 5. 1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu.

2. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów oznaczonych symbolami literowymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług – **MNu**;
- 2) tereny zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **UMN**;
- 3) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich – **RM**;
- 4) tereny zabudowy usług publicznych z zielenią urządzoną – **UPZ**;
- 5) teren zabudowy usług publicznych – **UP**;
- 6) tereny zabudowy produkcji, składów, magazynów, usług – **PU**;
- 7) tereny produkcji energii ze źródeł odnawialnych wykorzystujących energię promieniowania słonecznego – **PE**;
- 8) tereny eksploatacji kruszywa naturalnego – **PG**;
- 9) teren infrastruktury technicznej – wodociągów – **W**;
- 10) tereny rolnicze – **R**;
- 11) teren lasu – **ZL**;
- 12) teren urządzeń wodnych - rowu – **WR**;
- 13) teren drogi publicznej klasy zbiorczej – **KDZ**;
- 14) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – **KDD**;
- 15) tereny stanowiące fragmenty dróg publicznych – **KD**;
- 16) teren drogi wewnętrznej – **KDW**.

3. Ustala się, że linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolem literowym PE stanowią granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, wykorzystujących do wytworzenia energii energię promieniowania słonecznego.

4. Ustala się, że granice rozmieszczenia terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym stanowią linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami literowymi UP, UPZ, W, KDD oraz terenów oznaczonych symbolami: od 1KD do 5KD, od 7KD do 11KD, 16KD, 17KD, 18KD, 21KD, 26KD, 29KD.

5. Ustala się, że granice rozmieszczenia terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym stanowią linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami KDZ, 6KD, 12KD, 13KD, 14KD, 15KD, 19KD, 20KD, 22KD, 23KD, 24KD, 25KD, 27KD, 28KD.

6. Dopuszcza się inwestycje celu publicznego z zakresu uzbrojenia terenu na terenach niewymienionych w ust. 4-5, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem ZL, którego granice stanowią linie rozgraniczające ten teren, w ramach zasad zagospodarowania określonych dla tych terenów.

Rozdział 3.

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 6. 1. Ustala się lokalizację oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości:

- 1) z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) z uwzględnieniem szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu określonych w §9;
- 3) sytuowanie budynków przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej – zgodnie z przepisami szczegółowymi.

2. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

- 1) budynków – zgodnie z przepisami szczegółowymi;
- 2) obiektów małej architektury – 3 m;
- 3) budowli z zakresu łączności publicznej i przesyłu energii – 70 m;
- 4) wolnostojących budowli fotowoltaicznych – 6 m;
- 5) budowli rolniczych – 15 m;
- 6) pozostałych budowli – 12 m.

3. Ustala się kolorystykę elewacji budynków:

- 1) naturalne kolory materiałów takich jak kamień, drewno, cegła ceramiczna, aluminium, miedź, stal nierdzewna;
- 2) tynki w kolorach pastelowych w odcieniach bieli, szarości, żółtym, beżowym, brązowym;
- 3) dla zaakcentowania elementów ważnych ze względów kompozycyjnych na budynkach usługowych lub produkcyjnych, dopuszcza się stosowanie innych barw tynków niż wymienione w pkt 2, w tym o kontrastowej kolorystyce, na powierzchni elewacji budynku nie przekraczającej 30% jej powierzchni.

4. Ustala się geometrię dachów budynków:

- 1) mieszkalnych w terenach oznaczonych symbolami literowymi MNu, UMN i RM - dachy pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;
- 2) mieszkalnych w terenach oznaczonych symbolami 1R, 3R, 4R, 5R, 7R, 10R, 12R - dachy pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°;
- 3) pozostałych, niewymienionych w pkt 1 i 2:
 - a) dachy płaskie,
 - b) dachy pochyłe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 45°.

5. Ustala się pokrycie i kolorystykę dachów pochyłych:

- 1) blachą w kolorze naturalnym;
- 2) dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości, grafitowym lub ciemnej zieleni.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 7. 1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem przedsięwzięć realizowanych na terenach oznaczonych symbolami 2PU, 3PU, 1PG, 2PG, 3PG, 4PG, 5PG.

2. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych na terenach oznaczonych symbolami literowymi MNu, UMN, UPZ, UP.

3. Zakazy, o których mowa w ust. 2 i 3 nie dotyczą realizacji uzbrojenia terenu i urządzeń wodnych.

4. Ustala się, że prowadzona działalność usługowa, eksploatacji kruszywa naturalnego, magazynowa, składowa lub produkcyjna, w tym działalność związana z produkcją energii ze źródeł odnawialnych i produkcją rolniczą, nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, w tym powodować ograniczeń w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, poza granicami nieruchomości, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

5. Zakaz, o którym mowa w ust. 4 nie dotyczy działalności z zakresu łączności publicznej, jeżeli takie przedsięwzięcie jest zgodne z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów zaliczanych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

7. Nakazuje się ograniczenie wpływu na środowisko i percepcję krajobrazu terenów oznaczonych symbolami 2PU i 3PU, poprzez kształtowanie zieleni izolacyjnej w strefie określonej na rysunku planu. Zieleń izolacyjna musi mieć charakter piętrowy.

8. W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych:

- 1) wskazuje się zasady odprowadzania ścieków do wód i ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego;
- 2) wskazuje się obowiązek podczyszczania wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego;
- 3) wskazuje się wstępne oczyszczanie ścieków technologicznych z zanieczyszczeń przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków.

9. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie §12 ust. 10 – 11.

10. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się obowiązek traktowania terenów oznaczonych symbolami literowymi:

- 1) MNu, RM jako terenów „pod zabudowę mieszkaniową”;
- 2) UMN jako terenów „pod zabudowę mieszkaniowo-usługową”;
- 3) UPZ, UP jako terenów „pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”
- w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu Prawa ochrony środowiska.

11. W zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym ustala się strefy potencjalnego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, zgodnie z §9 ust. 1 i rysunkiem planu.

12. W zakresie ochrony krajobrazu, w tym ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się zachowanie części powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z przepisami szczegółowymi, a także ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz pozostałe wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami rozdziałów III i XII.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 8. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych w formie stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 6.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy

§ 9. 1. Ustala się strefy potencjalnego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, określone na rysunku planu w terenach z możliwością lokalizacji budynków. W obrębie stref potencjalnego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia zakazuje się lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi. Wskazuje się, że wszelkie inne inwestycje niż wyżej wymienione wymagają uwzględnienia na etapie projektowania, realizacji oraz użytkowania przepisów odrębnych.

2. Wskazuje się na rysunku planu pas technologicznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110kV, w obrębie której obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi i Polskimi Normami. Wskazuje się, że lokalizacja obiektów budowlanych zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem w pobliżu linii elektroenergetycznej 110kV powinna uwzględnić wymogi określone w przepisach odrębnych.

3. Wskazuje się na rysunku planu strefę kontrolowaną od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200 mm, w obrębie której obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się strefę 50 m od granicy cmentarza, określoną na rysunku planu w terenie oznaczonym symbolem 1PU, w obrębie której zakazuje się lokalizacji zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, bądź zakładów przechowujących artykuły żywności.

5. Ustala się strefę 150 m od granicy cmentarza, określoną na rysunku planu w terenach 1PU, 6MNU, 7MNU, 1UMN i 10KD, w obrębie której nakazuje się zaopatrzenie w wodę wszystkich budynków korzystających z wody do picia lub dla potrzeb gospodarczych w oparciu o komunalne urządzenia i sieci zaopatrzenia w wodę oraz zakazuje się lokalizacji studni służących do czerpania wody do picia lub potrzeb gospodarczych.

6. Ustala się zasady wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dla obszarów przestrzeni publicznej, określonych na podstawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Lubotyń, którymi są tereny oznaczone symbolami 2UPZ i UP:

- 1) lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, w tym usługowo-handlowych zgodnie z przepisami szczegółowymi;
- 2) nakaz kształtowania zieleni urządzonej w obrębie powierzchni biologicznie czynnej, której minimalny udział na działce budowlanej ustalono w przepisach szczegółowych.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10. 1. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, w tym minimalne powierzchnie działek, minimalną szerokość frontu działek oraz kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka, zgodnie z przepisami szczegółowymi.

2. Dopuszcza się dla każdego terenu, dla którego ustalono szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości, uzyskanie działek w wyniku scalenia i podziału nieruchomości o parametrach innych niż określone w przepisach szczegółowych wyłącznie pod:

- 1) drogę wewnętrzną o szerokości nie mniejszej niż 6 m;
- 2) urządzenia infrastruktury technicznej o powierzchni odpowiedniej dla danego urządzenia.

Rozdział 8.

Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych

§ 11. 1. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z przepisami szczegółowymi.

2. Dopuszcza się dla każdego terenu, dla którego ustalono minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych, wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w przepisach szczegółowych:

- 1) pod drogę wewnętrzną o szerokości nie mniejszej niż 6 m;
- 2) pod urządzenia infrastruktury technicznej o powierzchni odpowiedniej dla danego urządzenia;
- 3) na powiększenie sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka budowlana, z której wydzielane są działki gruntu, zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 4) dla działek budowlanych, z których wydzielono działki gruntu na teren drogi publicznej.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 12. 1. Ustala się możliwość przebudowy i remontu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obszarze planu oraz budowy nowych na terenach dróg publicznych i terenach stanowiących ich fragment oznaczonych symbolami literowymi KDZ, KDD i KD.

2. Dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami określonymi w ust. 1, jeżeli brak jest możliwości ich budowy w tych terenach, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem ZL.

3. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury wodociągów:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę w oparciu o sieć wodociągową o średnicy od 90 mm oraz gminne ujęcia wód zlokalizowane w terenie oznaczonym symbolem W oraz poza obszarem planu. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci wodociągowe zlokalizowane w terenach dróg i terenach stanowiących ich fragmenty oznaczone symbolami: KDZ, 3KDD, 1KD, 6KD, 19KD, 20KD, 24KD, 1KDW i innych terenach oznaczonych symbolami: 1UPZ, 1MNU, 4MNU, 5MNU, 6RM, a także w drogach i poza nimi poza obszarem planu;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczych z indywidualnych ujęć wody za wyjątkiem wyznaczonej na rysunku planu strefy położonej w odległości do 150 m od granicy cmentarza;
- 3) tymczasowo, w razie braku warunków przyłączenia sieci wodociągowej, dopuszcza się do czasu realizacji sieci wodociągowej, budowę i ujmowanie wody do celów bytowych z indywidualnych ujęć wody za wyjątkiem wyznaczonej na rysunku planu strefy położonej w odległości do 150 m od granicy cmentarza.

4. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury kanalizacji:

- 1) ustala się odprowadzanie i oczyszczanie ścieków bytowych w gminnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu, poprzez sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy od 160 mm. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowi istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej zlokalizowana w terenie oznaczonych symbolami 3KDD, a także sieci zlokalizowane w drogach i poza nimi poza obszarem planu;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do przydomowych oczyszczalni ścieków, a także do lokalnych oczyszczalni ścieków planowanych poza obszarem planu poprzez sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy od 160 mm;
- 3) w razie braku warunków przyłączenia sieci kanalizacji sanitarnej lub braku przydomowej oczyszczalni ścieków ustala się odprowadzanie ścieków bytowych, tymczasowo, do czasu realizacji ww. sieci lub przydomowej oczyszczalni ścieków, do zbiorników bezodpływowych, a następnie ich transport do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu.

5. W zakresie wód opadowych i roztopowych ustala się ich odprowadzanie na własny teren nieutwardzony, w tym do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub rowów przepuszczalnych, oraz dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnych terenów dróg oraz terenów oznaczonych symbolami literowymi PU i W do otwartych lub zamkniętych systemów kanalizacyjnych odprowadzających te wody do wód powierzchniowych położonych poza obszarem planu.

6. Wskazuje się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury gazowej:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o sieć gazową od DN 32 mm w oparciu o stację redukcyjno-pomiarową oraz istniejący gazociąg zasilający wysokiego ciśnienia o średnicy DN 200 mm lub w oparciu o stację regazyfikacji, zlokalizowane poza granicami planu (stanowiące układ zewnętrzny);
- 2) wskazuje się, że urządzenia infrastruktury technicznej - gazownictwa powinny być lokalizowane zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.

8. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej:

- 1) ustala się rozwój systemu elektroenergetycznego poprzez budowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
- 2) ustala się zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia od 0,4kV, wyprowadzonych ze stacji transformatorowych położonych w obszarze planu i poza jego granicami. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci elektroenergetyczne średniego i wysokiego napięcia usytuowane w obszarze planu i poza jego granicami zasilane ze stacji transformatorowych położonych poza obszarem planu;
- 3) dopuszcza się budowę i przebudowę linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, przy czym na terenach oznaczonych symbolami literowymi MNU, UMN, RM, UPZ, UP, W, KDZ, KDD, KD, KDW i symbolami: 1R, 3R, 4R, 5R, 7R, 10R, 12R dopuszcza się budowę linii elektroenergetycznych średniego napięcia wyłącznie jako podziemnych;
- 4) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii zgodnie z warunkami określonymi w ust. 11.

9. W zakresie oświetlenia terenów dróg publicznych i ich fragmentów ustala się zasilanie źródeł światła z sieci podziemnych prowadzonej w terenie tych dróg.

10. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej zaopatrzenia w ciepło ustala się zasilanie w energię cieplną:

- 1) z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem gazu ziemnego, gazu płynnego lub energii elektrycznej, a także dopuszcza się zastosowaniem rodzajów instalacji i paliw konwencjonalnych innych niż wyżej wymienione zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) z sieci ciepłowniczej o średnicy od DN 32 mm zasilanej z urządzeń ciepłowniczych zlokalizowanych poza obszarem planu, po ich zrealizowaniu;
- 3) z instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii zgodnie z ust. 11.

11. Dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną oraz ciepło z instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii, przy czym zakazuje się w obszarze planu lokalizacji instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:

- 1) o mocy przekraczającej 100 kW, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem literowym PE, w obrębie których możliwa jest realizacja instalacji o mocy przekraczającej 100 kW wyłącznie wykorzystujących do produkcji energii energię promieniowania słonecznego;
- 2) wykorzystujących energię wiatru, za wyjątkiem urządzeń o mocy mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) z biogazu, biogazu rolniczego oraz biopłynów.

12. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej:

- 1) ustala się zasilanie w oparciu o sieci telekomunikacyjne i urządzenia bezprzewodowe;
- 2) ustala się budowę nowych sieci telekomunikacyjnych jako podziemnych;
- 3) wskazuje się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 13. 1. Ustala się parametry i klasyfikację terenów dróg publicznych, wewnętrznych i terenów stanowiących fragmenty dróg publicznych zgodnie z rysunkiem planu i przepisami szczegółowymi.

2. Ustala się, że tereny dróg publicznych i tereny stanowiące ich fragmenty oznaczone symbolami literowymi KDZ, KDD i KD, zapewniają powiązanie komunikacyjne obszaru planu z drogowym układem zewnętrznym.

3. Tereny dróg publicznych i tereny stanowiące ich fragmenty oznaczone symbolami literowymi KDZ, KDD i KD, wraz z drogami lub fragmentami dróg znajdującymi się poza obszarem planu, stanowią, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych i ust. 4, obsługę komunikacyjną pozostałych terenów w obszarze planu.

4. Droga wojewódzka nr 677 położona poza obszarem planu (oznaczona na rysunku planu symbolem przeznaczenia terenu poza granicami planu, jako informacja planu, KDG) nie stanowi obsługi komunikacyjnej terenów w obszarze planu za wyjątkiem istniejącej obsługi komunikacyjnej.

5. Ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych:

- 1) 2 stanowiska postojowe na mieszkanie;
- 2) 3 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług handlu;
- 3) 2 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, niewymienionych w pkt 2;
- 4) 2 stanowiska na 100 m² powierzchni użytkowej produkcji;
- 5) 1 stanowisko na terenie eksploatacji kruszywa naturalnego.

6. Wskazuje się realizację stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla zabudowy usługowej ustala się minimum 1 stanowisko postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde wymagane w ust. 5 pkt 2-3, 10 stanowisk postojowych.

7. Ustala się lokalizację stanowisk postojowych, o których mowa w ust. 5 w granicach działki budowlanej planowanej inwestycji.

8. Ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych dla rowerów w wysokości 10% wyliczonej zgodnie z ustaleniami ust. 5 pkt 2, 3 i 4 liczby stanowisk postojowych, jednak nie mniej niż 2 stanowiska na budynek usługowy.

Rozdział 11.

Stawka procentowa jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości

§ 14. Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu, na poziomie 5%.

Rozdział 12.

Przepisy szczegółowe

§ 15. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **od 1MNu do 20MNu**: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest budynki mieszkalne jednorodzinne wraz z towarzyszącymi budynki gospodarczymi i garażowymi, drogami lub dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, stanowiskami postojowymi, obiektami małej architektury.

2. Ustala się przeznaczenie dopuszczalne terenów wymienionych w ust. 1: usługi, to jest budynki usługowe.

3. W budynkach usługowych i lokalach użytkowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych położonych na terenach wymienionych w ust. 1 dopuszcza się usługi, bez przesądzenia ich profilu, za wyjątkiem usług takich jak:

- 1) usługi obsługi komunikacji typu stacje paliw lub lakiernie;
- 2) zakłady pogrzebowe wymagające pomieszczeń do przechowywania zwłok;
- 3) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m²;
- 4) usługi wymagające placów składowych lub bazy pojazdów transportu towarowego;
- 5) usługi oświaty i opieki nad dziećmi w terenach oznaczonych symbolami 2MNu i 7MNu.

4. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, na terenach oznaczonych symbolami 6MNu, 8MNu, 9MNu, 10MNu, 17MNu, ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej, przy czym nie dopuszcza się zabudowy w formie szeregowej, minimalna odległość między budynkami mieszkalnymi zrealizowanymi w formie zabudowy bliźniaczej obejmującej 2 segmenty budynku: 6 m, przy zachowaniu przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0 na działce budowlanej;
- 7) minimalna intensywność zabudowy: 0,01 na działce budowlanej;
- 8) maksymalna wysokość budynków: 10 m, za wyjątkiem budynków gospodarczych i garażowych, dla których ustala się maksymalną wysokość: 6 m;

9) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów lokalizowanych w trakcie realizacji robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, sezonowych ogrodów kawiarnianych, a także obiektów kontenerowych urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenach wymienionych w ust. 1:

1) minimalna powierzchnia działki:

- a) 1000 m², za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami 6MNu, 8MNu,
- b) 500 m² w terenach oznaczonych symbolami 6MNu, 8MNu;

2) minimalna szerokość frontu działki:

- a) 20,0 m, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami 6MNu, 8MNu,
- b) 15,0 m w terenach oznaczonych symbolami 6MNu, 8MNu;

3) kąt położenia granic działki, w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka: od 70° do 110°.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach wymienionych w ust. 1:

- 1) 1000 m², za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami 6MNu, 8MNu;
- 2) 500 m² w terenach oznaczonych symbolami 6MNu, 8MNu.

§ 16. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami 1UMN i 2UMN:

1) zabudowa usługowa to jest: budynki usługowe;

2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest budynki mieszkalne jednorodzinne

- wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażowymi, drogami lub dojazdami wewnętrznymi, dojściami, stanowiskami postojowymi, obiektami małej architektury.

2. W budynkach usługowych i lokalach użytkowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych położonych na terenach wymienionych w ust. 1 dopuszcza się lokalizację usług, bez przesądzenia ich profilu, za wyjątkiem usług takich jak:

- 1) usługi obsługi komunikacji typu stacje paliw lub lakiernie;
- 2) zakłady pogrzebowe wymagające pomieszczeń do przechowywania zwłok;
- 3) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 4) usługi wymagające bazy pojazdów transportu towarowego.

3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub jeden budynek usługowy;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej rozumianej zgodnie z definicją określoną w §4 pkt 6, a także 30% powierzchni dojazdów i stanowisk postojowych pokrytych ażurową płytą lub kratką: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0 na działce budowlanej;
- 6) minimalna intensywność zabudowy: 0,01 na działce budowlanej;
- 7) maksymalna wysokość budynków:
 - a) 12 m – budynków usługowych,

b) 10 m – budynków mieszkalnych jednorodzinnych,

c) 6 m – budynków gospodarczych i garażowych;

8) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów lokalizowanych w trakcie realizacji robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, sezonowych ogrodów kawiarnianych, a także obiektów kontenerowych urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenach wymienionych w ust. 1:

1) minimalna powierzchnia działki: 1500 m²;

2) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m;

3) kąt położenia granic działki, w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka: od 80° do 100°.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach wymienionych w ust. 1: 1500 m².

§ 17. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **od 1RM do 8RM**: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych to jest budynki mieszkalne, budynki gospodarcze, inwentarskie i garażowe, budowle rolnicze wraz z towarzyszącymi drogami lub dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, stanowiskami postojowymi, obiektami małej architektury. Dopuszcza się wydzielanie lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku i w budynku gospodarczym. W budynku mieszkalnym dopuszcza się usługi skorelowane z funkcją rolniczą z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła i biur; w budynku gospodarczym dopuszcza się usługi skorelowane z funkcją rolniczą z zakresu rzemiosła i biur, handlu, przetwórstwa rolno-spożywczego i stacji obsługi pojazdów. Zakazuje się działalności takiej jak stacje paliw płynnych lub lakiernie.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 1:

1) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych, inwentarskich i garażowych ścianą zewnętrzną w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych, na terenie oznaczonym symbolem 5RM, ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej,

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;

5) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0 na działce budowlanej;

6) minimalna intensywność zabudowy: 0,01 na działce budowlanej;

7) maksymalna wysokość budynków:

a) 10 m – budynki mieszkalne,

b) 12 m – pozostałe budynki niewymienione w lit. a;

8) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów lokalizowanych w trakcie realizacji robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, obiektów związanych z produkcją rolną, a także obiektów kontenerowych urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 18. 1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów oznaczonych symbolami **1UPZ i 2UPZ**: zabudowa usług publicznych wraz z zielenią urządzoną to jest budynki usługowe wraz z towarzyszącymi dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, stanowiskami postojowymi, obiektami małej architektury.

2. Ustala się przeznaczenie dopuszczalne terenów wymienionych w ust. 1: usługi gastronomii, to jest budynki i lokale usług gastronomii.

3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 1:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki budowlanej;

- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy: 0,3 na działce budowlanej;
- 4) minimalna intensywność zabudowy: 0,01 na działce budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 12 m;
- 6) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów lokalizowanych w trakcie realizacji robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, a także obiektów kontenerowych urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów usługowo-handlowych związanych z obsługą imprez kulturalnych lokalizowanych na czas trwania imprezy, jednak nie dłużej niż na czas 6 miesięcy.

4. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenach wymienionych w ust. 1:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 5000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 50,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki, w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka: od 70° do 110°.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach wymienionych w ust. 1: 5000 m².

§ 19. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **UP**: zabudowa usług publicznych to jest budynki usługowe wraz z towarzyszącymi dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, stanowiskami postojowymi, obiektami małej architektury.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu wymienionego w ust. 1:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8 na działce budowlanej;
- 4) minimalna intensywność zabudowy: 0,01 na działce budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 12 m;
- 6) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, w tym obiektów usługowo-handlowych, za wyjątkiem tymczasowych obiektów budowlanych lokalizowanych w trakcie realizacji robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, sezonowych ogrodów kawiarnianych, a także obiektów kontenerowych urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenie wymienionym w ust. 1:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki, w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka: od 70° do 110°.

4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie wymienionym w ust. 1: 1000 m².

§ 20. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem **1PU, 2PU i 3PU**: zabudowa produkcji, składów, magazynów, usług, to jest budynki produkcyjne, usługowe, magazynowe, gospodarcze i garażowe wraz z towarzyszącymi drogami lub dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, miejscami postojowymi, obiektami małej architektury.

2. W terenach wymienionych w ust. 1 zakazuje się:

- 1) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) szpitali, domów opieki społecznej i usług związanych z czasowym lub stałym pobytem dzieci i młodzieży;
- 3) zakładów określonych w §9 ust. 4.

3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5 na działce budowlanej;
- 4) minimalna intensywność zabudowy: 0,01 na działce budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość budynków:
 - a) 12 m – w terenie 1PU,
 - b) 15 m – w terenach 2PU i 3PU.

4. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenach wymienionych w ust. 1:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) 1000 m² – w terenie 1PU,
 - b) 2000 m² – w terenach 2PU i 3PU;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki, w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka od 80° do 100°.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach wymienionych w ust. 1:

- 1) 1000 m² – w terenie 1PU;
- 2) 2000 m² – w terenach 2PU i 3PU.

§ 21. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1PE i 2PE**: produkcja energii ze źródeł odnawialnych wykorzystujących do wytworzenia energii elektrycznej energię promieniowania słonecznego to jest budowle służące produkcji energii, o mocy przekraczającej 100 kW wraz z towarzyszącymi budowlami służącymi obsłudze ww. produkcji, drogami lub dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, stanowiskami postojowymi.

2. Ustala się warunki zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej;
- 3) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów lokalizowanych w trakcie realizacji robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, a także obiektów kontenerowych urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenach wymienionych w ust. 1:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 2000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki, w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka od 80° do 100°.

4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach wymienionych w ust. 1: 2000 m².

§ 22. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem **od 1PG do 5PG**: eksploatacja kruszywa naturalnego wraz z towarzyszącymi drogami lub dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, stanowiskami postojowymi.

2. Ustala się warunki zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków;

- 2) wskazuje się zachowanie pasów ochronnych od terenów dróg oraz gruntów rolnych o szerokościach zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wskazuje się użytkowanie i zagospodarowanie, w tym sposób i warunki eksploatacji złóż kopaliny oraz rekultywacji, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym na zasadach określonych w stosownych koncesjach;
- 4) zakazuje się składowania odpadów komunalnych i niebezpiecznych, z wyłączeniem składowania nadkładu oraz nieprzydatnych frakcji surowca powstających przy eksploatacji kopaliny;
- 5) wskazuje się obowiązek zapewnienia bezpieczeństwa powszechnego poprzez właściwie prowadzoną eksploatację kruszywa i zabezpieczenie skarp wyrobiska przed osuwaniem się mas ziemnych, zgodnie z właściwą koncesją;
- 6) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych - obiektów kontenerowych, lokalizowanych w trakcie eksploatacji kruszywa naturalnego.

3. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenach wymienionych w ust. 1:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 2000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg publicznych, do której przylega działka od 60° do 120°.

§ 23. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **W**: infrastruktura techniczna - wodociągów to jest budynki i budowle infrastruktury technicznej - wodociągów wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi, dojazdami wewnętrznymi, stanowiskami postojowymi, dojazdami.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu wymienionego w ust. 1:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6 na działce budowlanej;
- 4) minimalna intensywność zabudowy: 0,001 na działce budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 10 m.

3. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości terenu wymienionego w ust. 1:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 2500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 25 m;
- 3) kąt położenia granic działki, w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka od 60° do 120°.

4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie wymienionym w ust. 1: 2500 m².

§ 24. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonego symbolami **1R, 3R, 4R, 5R, 7R, 10R, 12R**: rolnicze to jest grunty użytkowane lub zagospodarowane jako rolne w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym wchodzące w skład gospodarstw rolnych budynki mieszkalne oraz inne budynki służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, za wyjątkiem parków wiejskich, rodzinnych ogrodów działkowych i ogrodów botanicznych.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i inwentarskich, na terenach oznaczonych symbolami 1R i 10R, ścianą zewnętrzną w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;

- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8 na działce budowlanej;
- 5) minimalna intensywność zabudowy: 0,001 na działce budowlanej;
- 6) maksymalna wysokość budynków:
 - a) 10 m – budynki mieszkalne,
 - b) 12 m – pozostałe budynki niewymienione w lit. a;
- 7) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów lokalizowanych w trakcie realizacji robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, obiektów związanych z produkcją rolną, a także obiektów kontenerowych urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 25. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **2R, 6R, 8R, 9R, 11R**: rolnicze to jest grunty użytkowane jako rolne w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem wszelkich budynków, parków wiejskich, rodzinnych ogrodów działkowych i ogrodów botanicznych.

§ 26. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **WR**: urządzenia wodne - rów.

2. Ustala się w terenie, o których mowa w ust. 1, nakaz utrzymania rowu w formie otwartej, przy czym na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego przepustu lub jednego obiektu mostowego o szerokości nie większej niż 3 m.

§ 27. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **ZL**: las to jest grunt użytkowany jako leśny w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem wszelkich budynków, parkingów leśnych i urządzeń turystycznych.

§ 28. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **KDZ**: droga publiczna klasy zbiorczej wraz z towarzyszącymi drogowymi obiektami budowlanymi, chodnikami, drogami rowerowymi oraz obiektami małej architektury.

2. Zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w terenie wymienionym w ust. 1, za wyjątkiem lokalizacji obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu wymienionego w ust. 1 zgodnie z rysunkiem planu.

§ 29. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **od 1KDD do 5KDD**: droga publiczna klasy dojazdowej wraz z towarzyszącymi drogowymi obiektami budowlanymi, chodnikami, drogami rowerowymi oraz obiektami małej architektury.

2. Zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w terenach wymienionych w ust. 1, za wyjątkiem lokalizacji obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów wymienionych w ust. 1 zgodnie z rysunkiem planu.

§ 30. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **6KD, 12KD, 13KD, 14KD, 15KD, 19KD, 20KD, 22KD, 23KD, 24KD, 25KD, 27KD, 28KD**: fragment drogi publicznej klasy zbiorczej wraz z towarzyszącymi drogowymi obiektami budowlanymi, chodnikami, drogami rowerowymi oraz obiektami małej architektury.

2. Zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w terenach wymienionych w ust. 1, za wyjątkiem lokalizacji obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów wymienionych w ust. 1 zgodnie z rysunkiem planu.

§ 31. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **4KD, 5KD, 7KD, 9KD, 18KD, 26KD, 29KD**: fragment drogi publicznej klasy lokalnej wraz z towarzyszącymi drogowymi obiektami budowlanymi, chodnikami, drogami rowerowymi oraz obiektami małej architektury.

2. Zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w terenach wymienionych w ust. 1, za wyjątkiem lokalizacji obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów wymienionych w ust. 1 zgodnie z rysunkiem planu.

§ 32. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1KD, 2KD 3KD, 8KD, 10KD, 11KD, 16KD, 17KD, 21KD**: fragment drogi publicznej klasy dojazdowej wraz z towarzyszącymi drogowymi obiektami budowlanymi, chodnikami, drogami rowerowymi oraz obiektami małej architektury.

2. Zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w terenach wymienionych w ust. 1, za wyjątkiem lokalizacji obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów wymienionych w ust. 1 zgodnie z rysunkiem planu.

§ 33. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **KDW**: droga wewnętrzna wraz z towarzyszącymi drogowymi obiektami budowlanymi, chodnikami, drogami rowerowymi oraz obiektami małej architektury.

2. Zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w terenie wymienionym w ust. 1, za wyjątkiem lokalizacji obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu wymienionego w ust. 1 zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 13. Przepisy końcowe

§ 34. W obszarze planu tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Lubotyń przyjętego uchwałą Nr XXIX/35/05 Rady Gminy Stary Lubotyń z dnia 8 grudnia 2005 r.;
- 2) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Lubotyń w zakresie fragmentów wsi Stary Lubotyń i Lubotyń Kolonia przyjętej uchwałą Nr VIII/46/07 Rady Gminy Stary Lubotyń z dnia 27 czerwca 2007 r.;
- 3) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Lubotyń w zakresie fragmentów sołectw Chmielewo, Gawki, Gumowo, Podbiele, Rzaśnik, Sulęcín Szlachecki, Sulęcín Włociański, Świerże, Żochowo, Żyłowo przyjętej uchwałą Nr VII/42/11 Rady Gminy Stary Lubotyń z dnia 26 maja 2011 r.;
- 4) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów gminy Stary Lubotyń w zakresie fragmentów sołectw Koskowo, Lubotyń Kolonia, Lubotyń Morgi, Lubotyń Włóki, Stary Lubotyń, Lubotyń Brzozowa, Stary Turobin przyjętego uchwałą Nr X/61/11 Rady Gminy Stary Lubotyń z dnia 3 listopada 2011 r.;
- 5) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów gminy Stary Lubotyń przyjętego uchwałą Nr XXXI/191/18 Rady Gminy Stary Lubotyń z dnia 22 marca 2018 r.;
- 6) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów gminy Stary Lubotyń przyjętego uchwałą Nr III/20/18 Rady Gminy Stary Lubotyń z dnia 28 grudnia 2018 r.

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stary Lubotyń.

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

Przewodniczący Rady Gminy

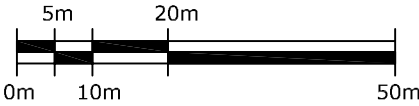
Janusz Legacki

USTALENIA PLANU:	
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI W METRACH
	STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
	STREFA POTENCJALNEGO ODDZIAŁYWANIA NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
	STREFA 50 M OD GRANICY CMENTARZA
	STREFA 150 M OD GRANICY CMENTARZA
	STREFA ZIELENI IZOLACYJNEJ
SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENU:	
MNu	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
UMN	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ LUB ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
RM	TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH
UPZ	TEREN ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH Z ZIELENIĄ URZĄDZONĄ
UP	TEREN ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH
PU	TEREN ZABUDOWY PRODUKCJI, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW, USŁUG
PE	TEREN PRODUKCJI ENERGII ZE ŹRÓDEŁ ODNAWIALNYCH WYKORZYSTUJĄCYCH ENERGIĘ PROMIENIOWANIA SŁONECZNEGO
PG	TEREN EKSPLOATACJI KRUSZYWA NATURALNEGO
W	TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - WODOCIĄGÓW
R	TEREN ROLNICZY
ZL	TEREN LASU
WR	TEREN URZĄDZEŃ WODNYCH - ROWÓW
KDZ	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ
KDD	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
KD	TEREN STANOWIĄCY FRAGMENT DROGI PUBLICZNEJ
KDW	TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXIX/170/21 RADY GMINY STARY LUBOTYŃ Z DNIA 15 WRZEŚNIA 2021 R.
W SPRAWIE **MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**
DLA FRAGMENTÓW GMINY STARY LUBOTYŃ

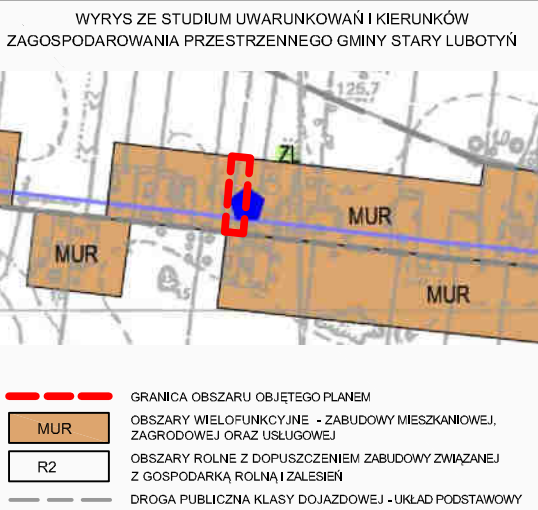
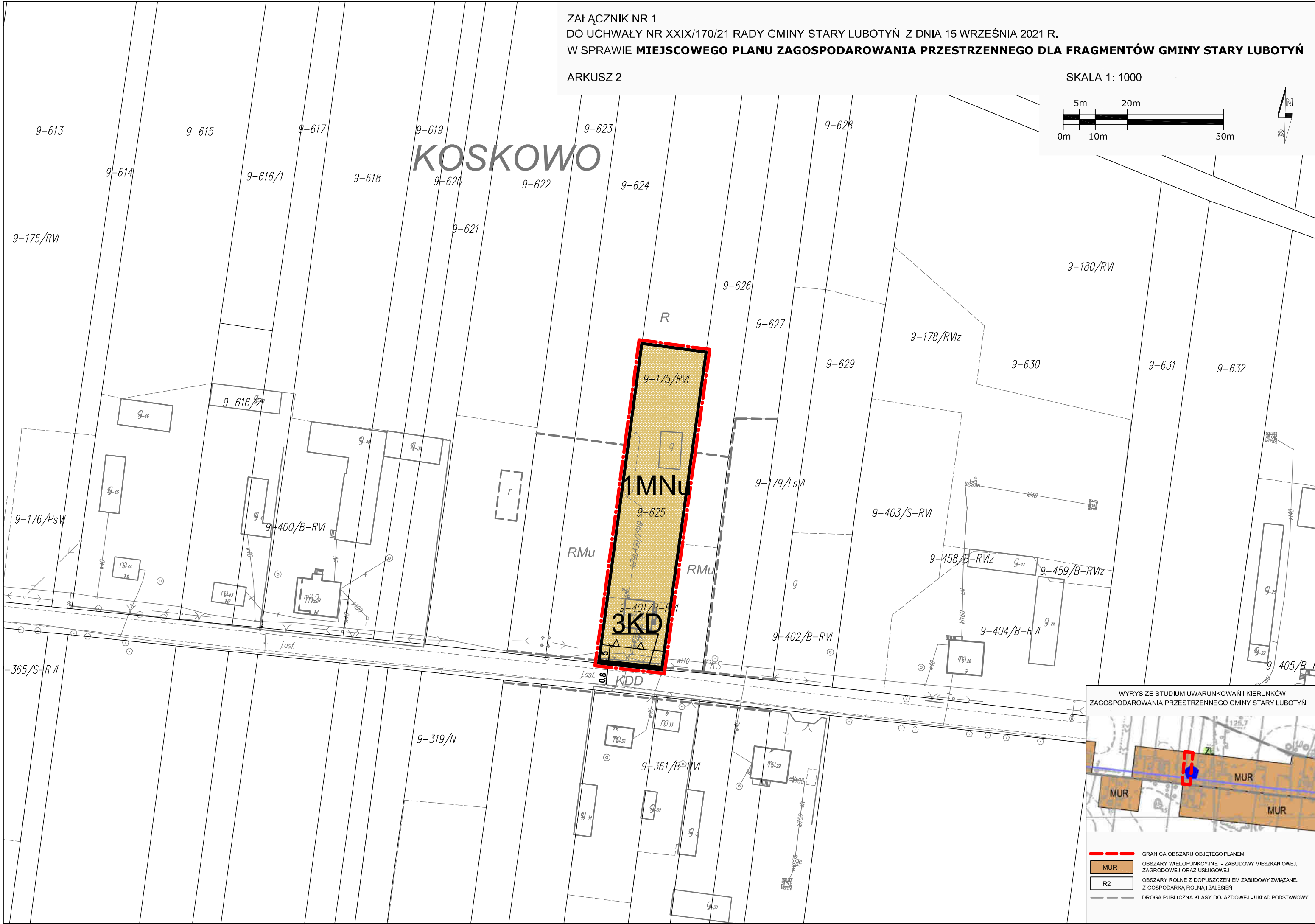
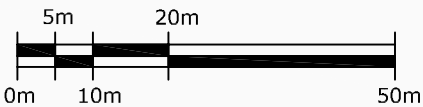
ARKUSZ - OZNACZENIA

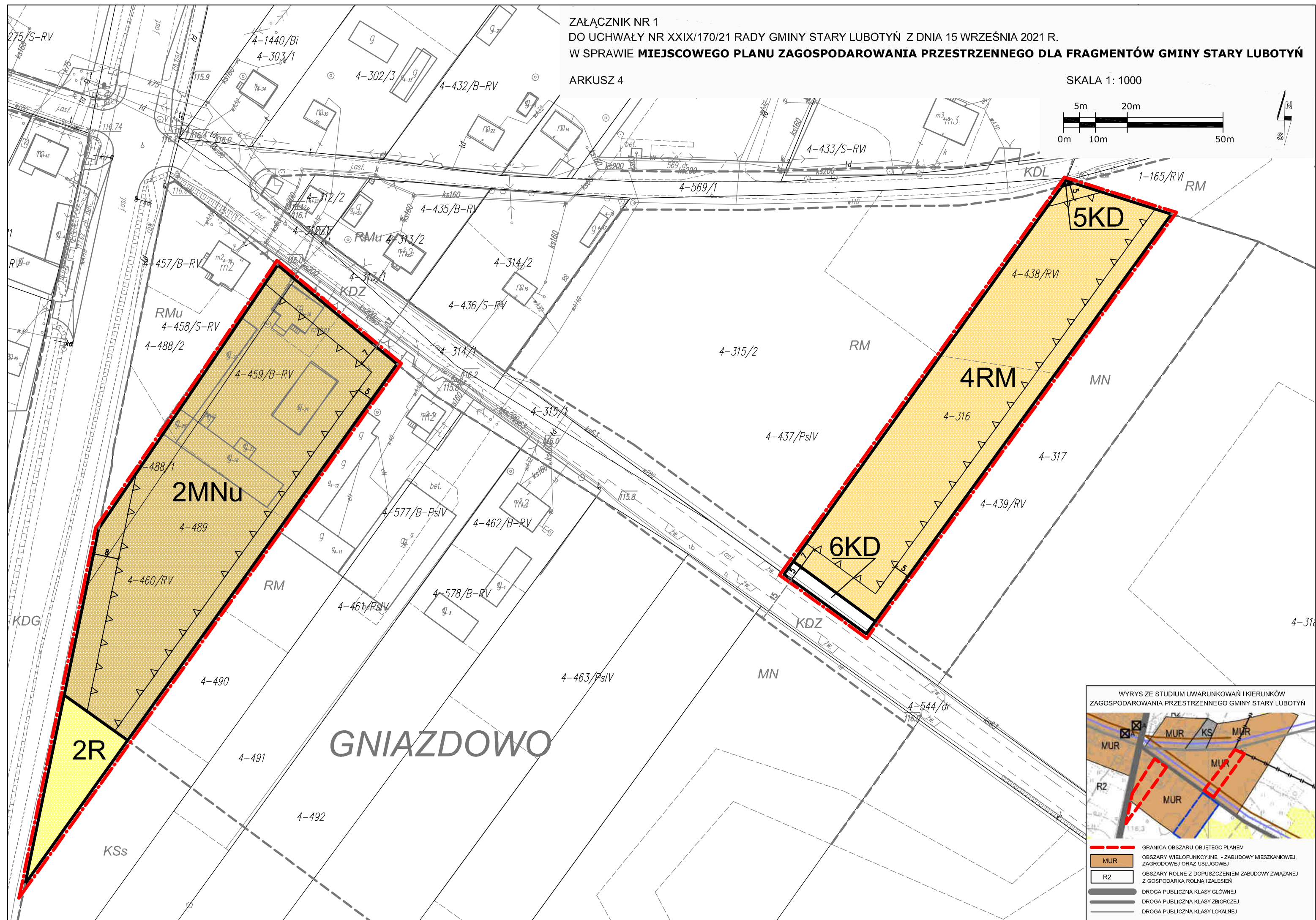
SKALA 1: 1000

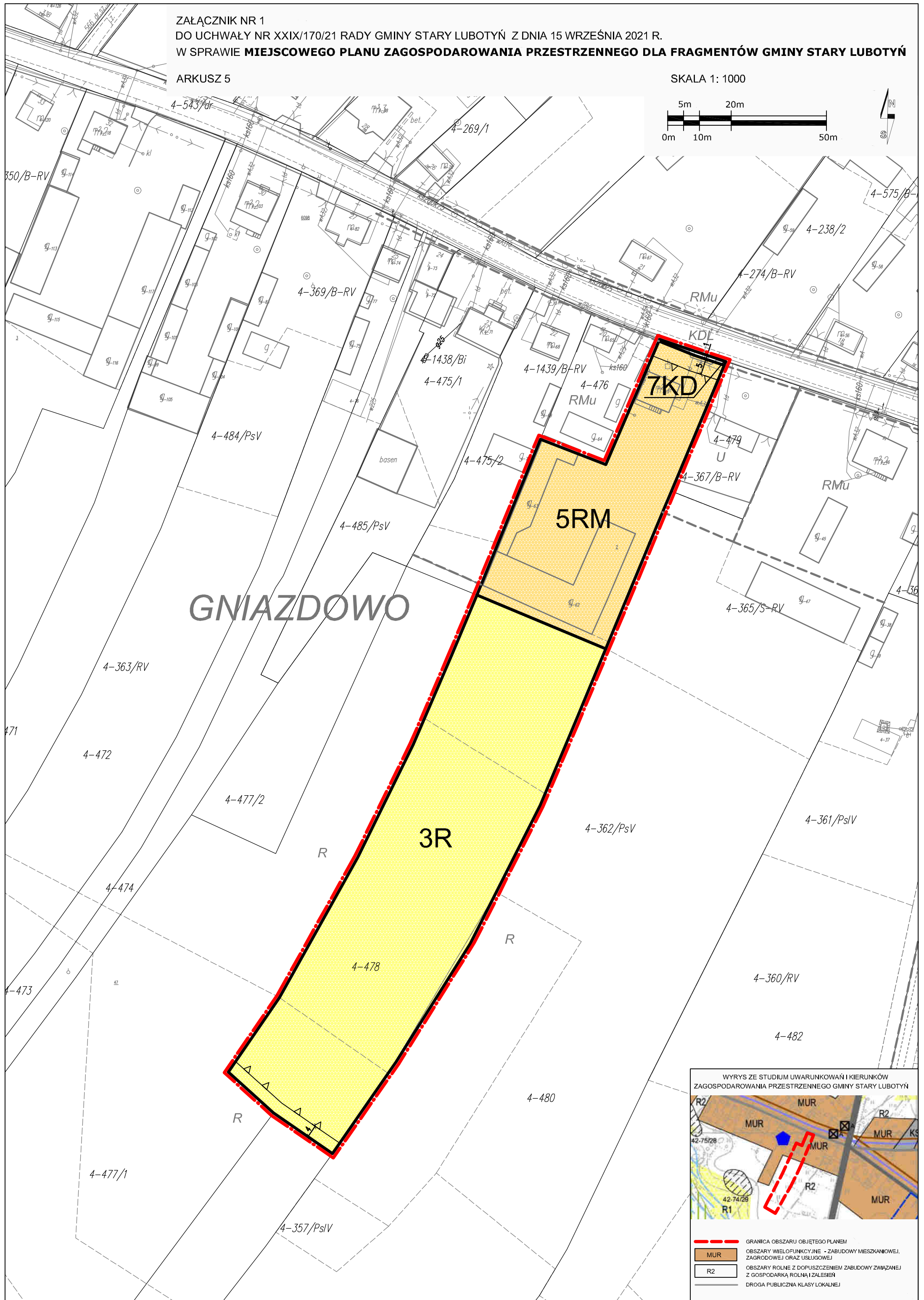


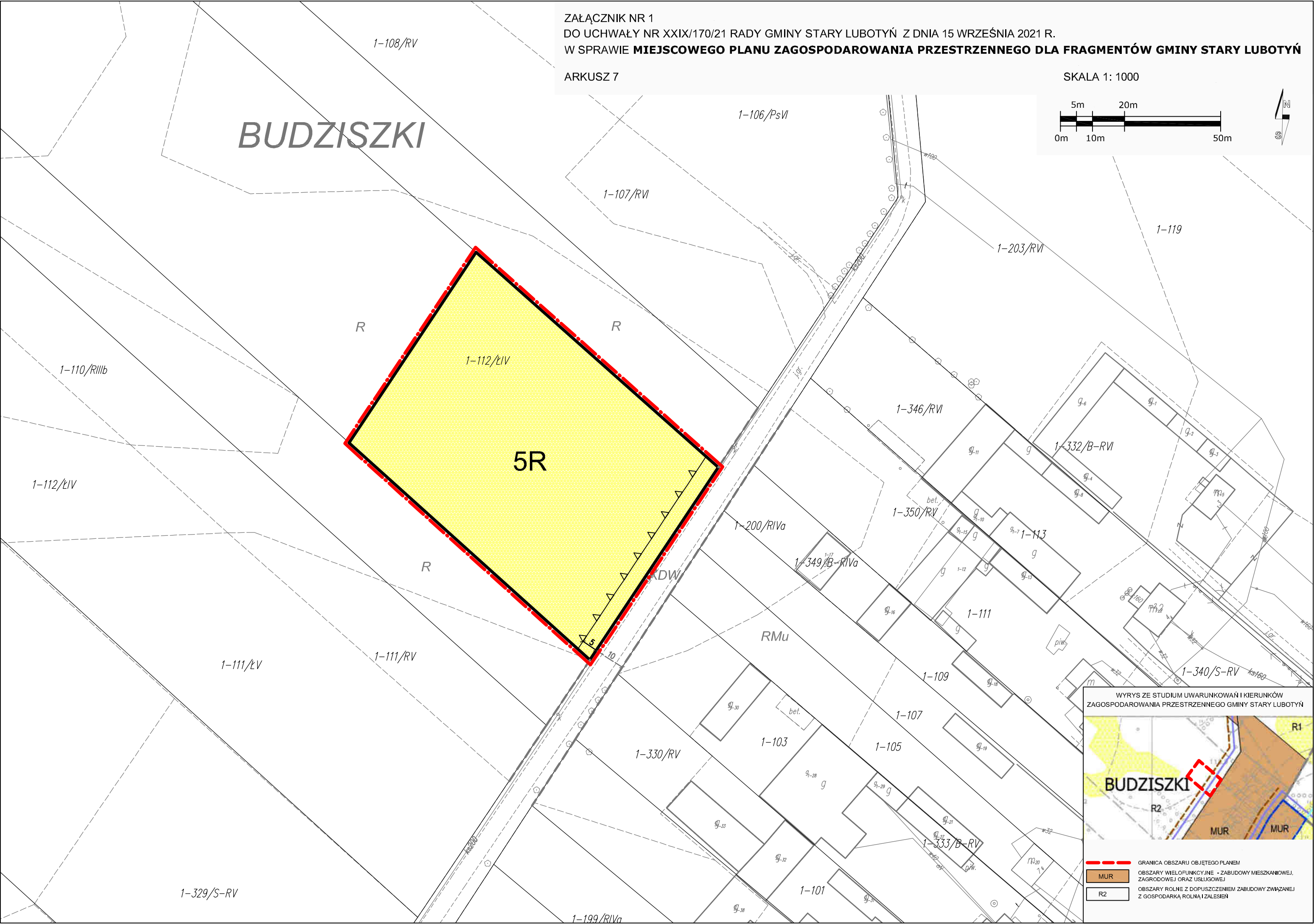
INFORMACJE PLANU:	
	GRANICA UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA KOPALINY WRAZ Z NAZWĄ ZŁOŻA
	GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN 200 MM WRAZ ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ
	NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA (110 kV) WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM
	NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
AZP 42-75/13	NUMER STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO W SIATCE ARCHEOLOGICZNEGO ZDJĘCIA POLSKI (AZP)
	GRANICA OBSZARU NATURA 2000 PUSZCZA BIAŁA - POZA GRANICAMI OBSZARU PLANU
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA GRANICAMI PLANU
R	WYBRANE SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENÓW POZA GRANICAMI PLANU
	ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI W METRACH POZA GRANICAMI PLANU

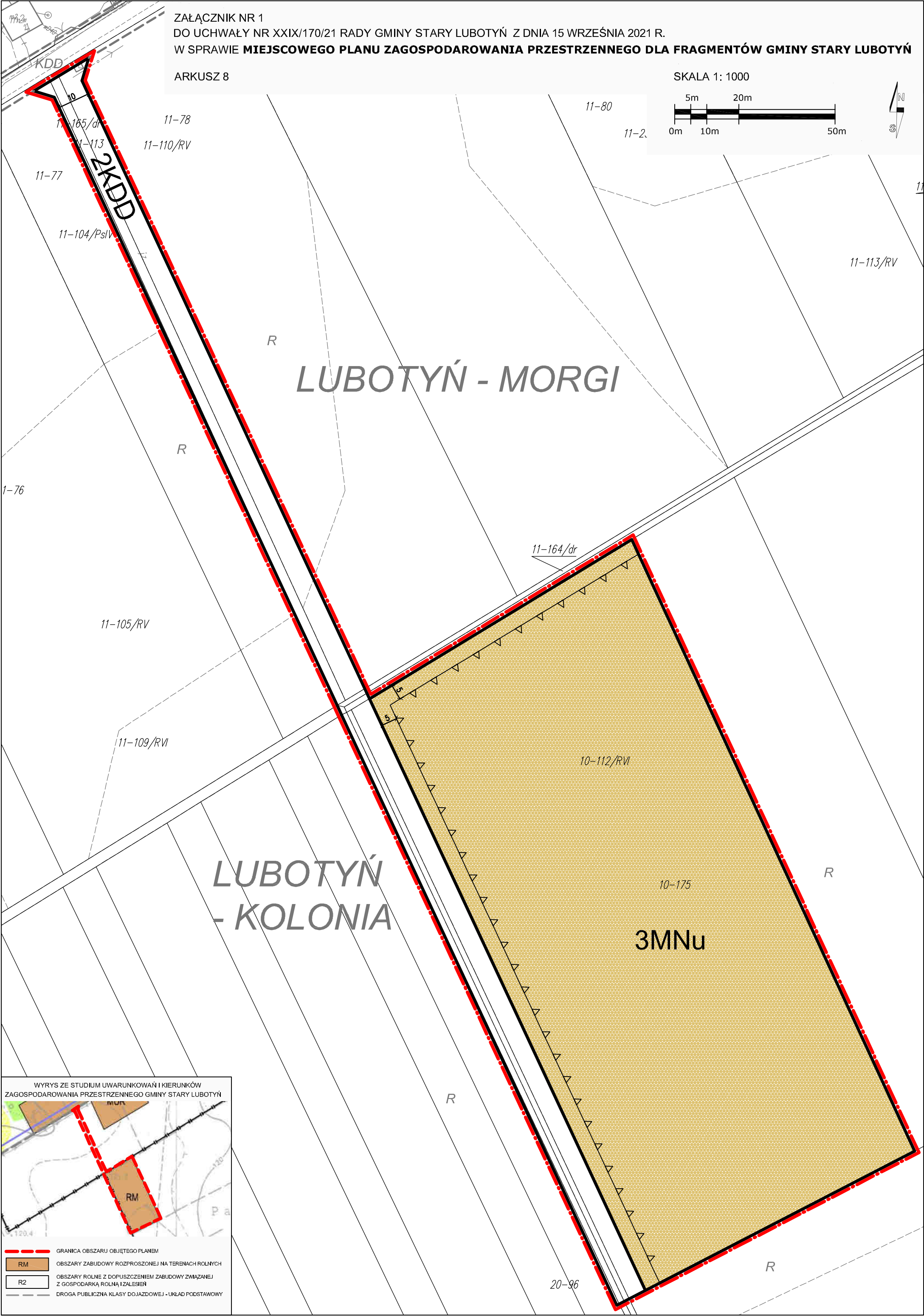
SKALA 1: 1000

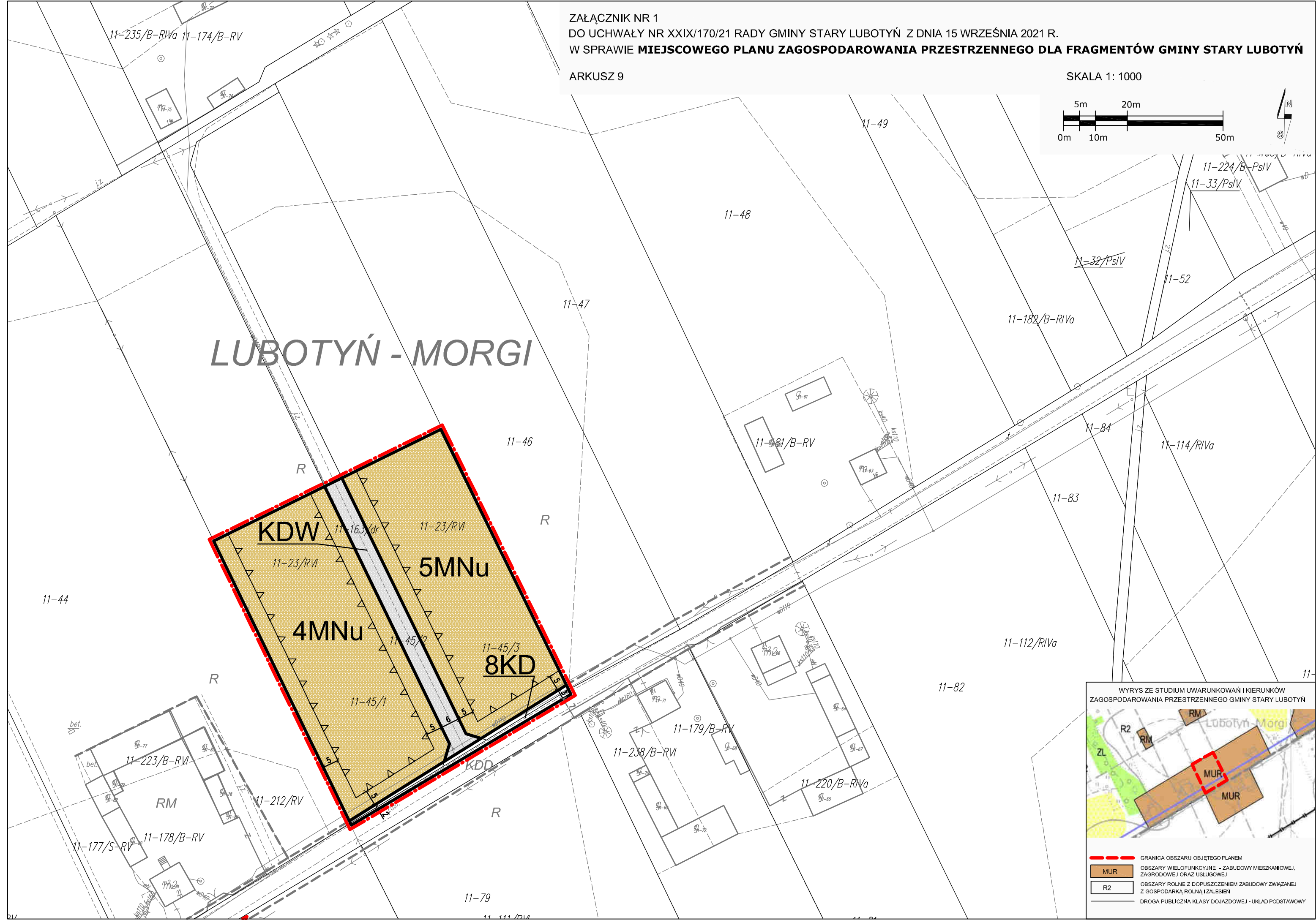






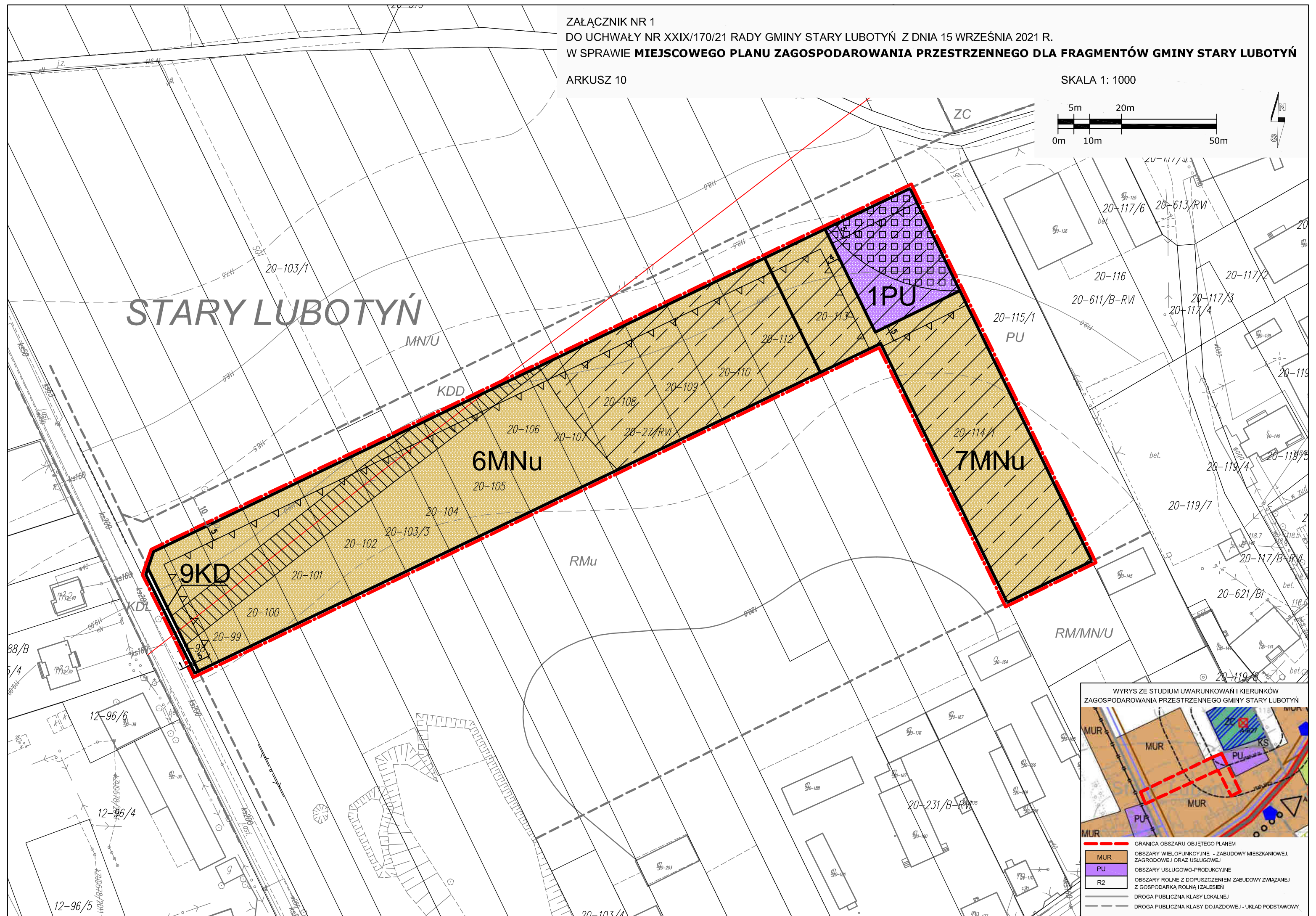
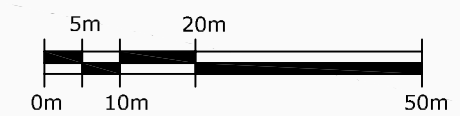


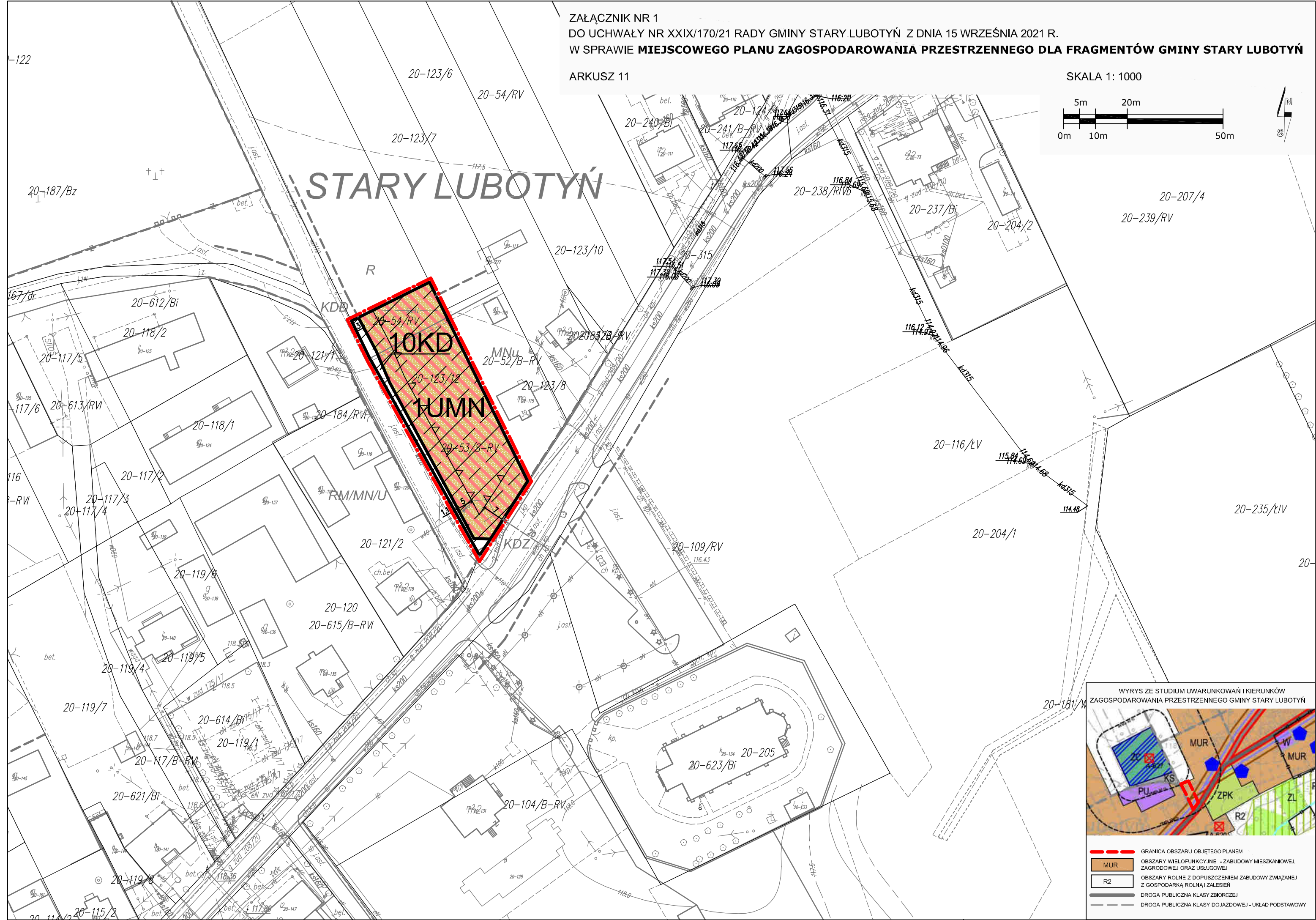




ARKUSZ 10

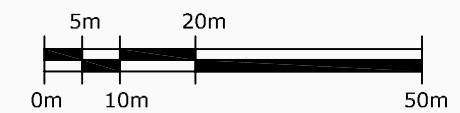
SKALA 1: 1000





ARKUSZ 13

SKALA 1: 1000



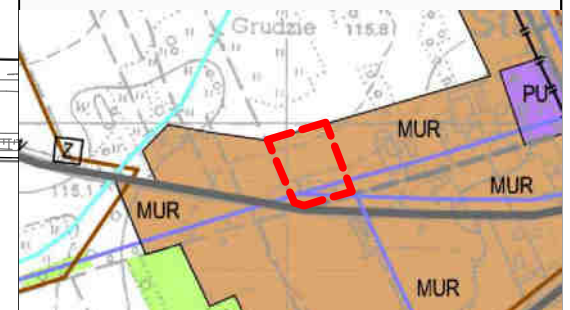
LUBOTYŃ - WŁÓKI

2UMN

11KD

12KD

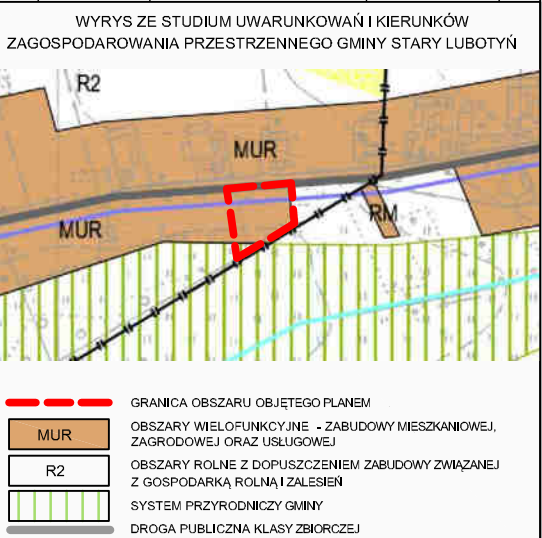
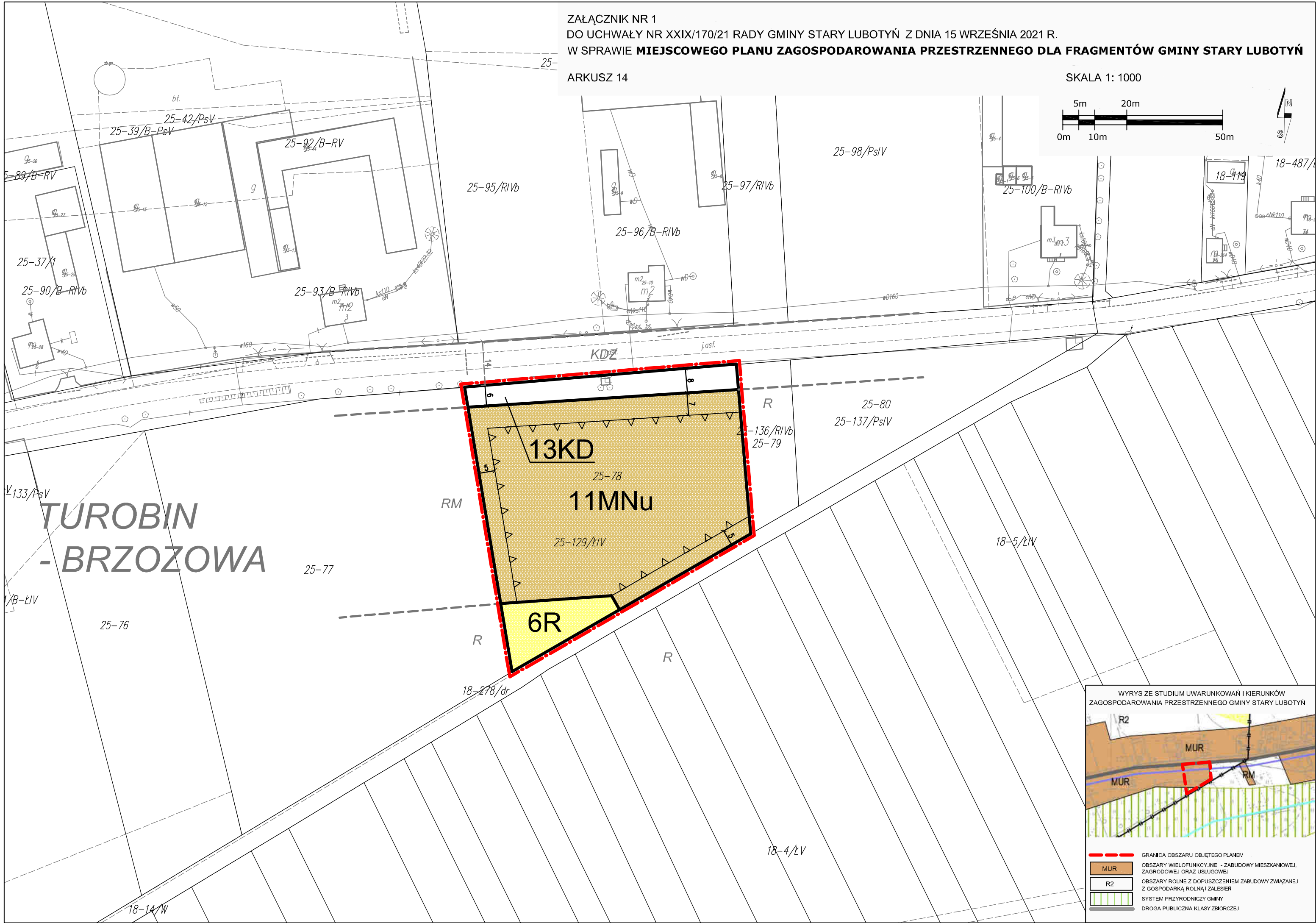
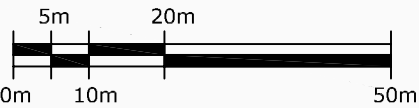
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STARY LUBOTYŃ

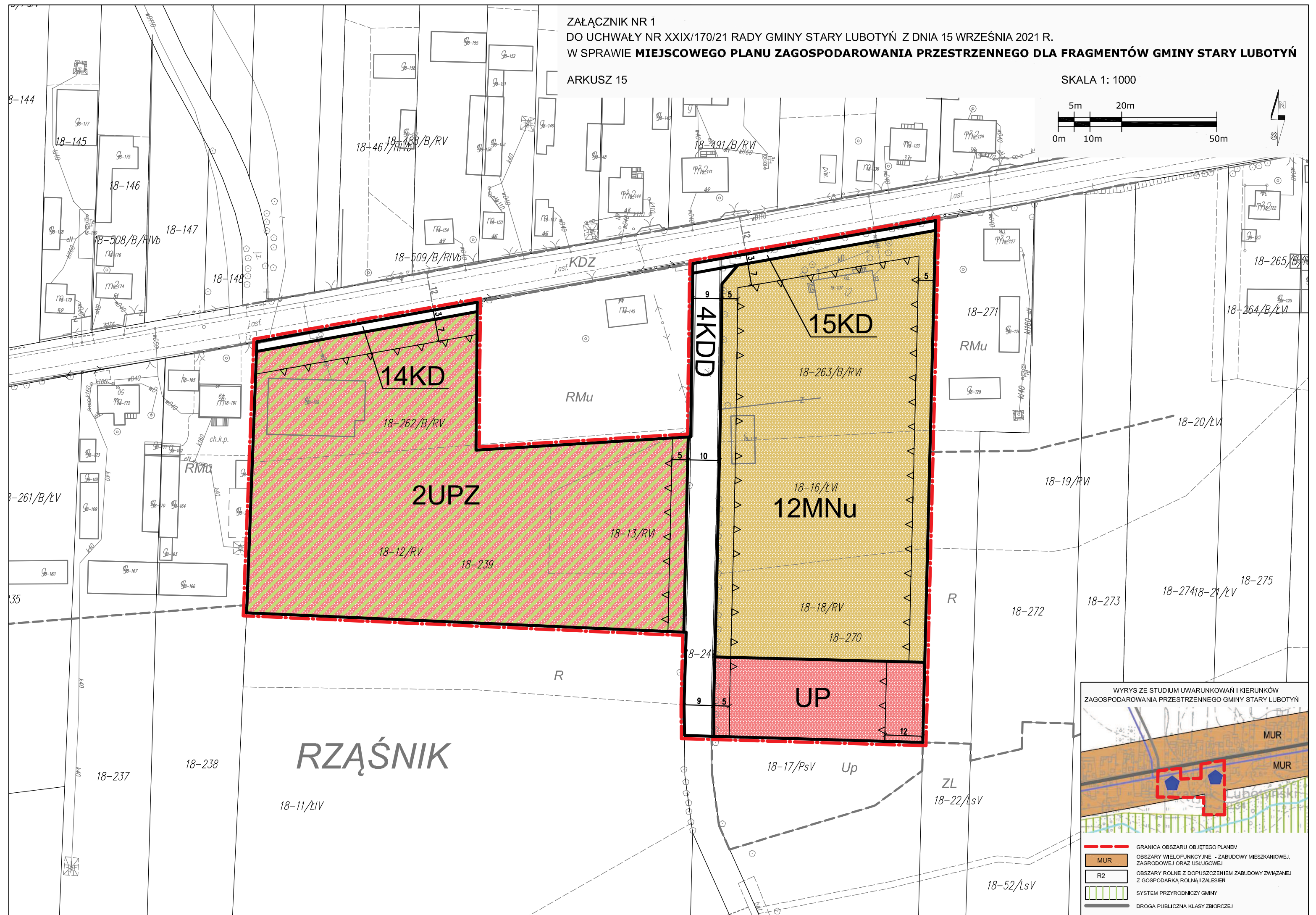


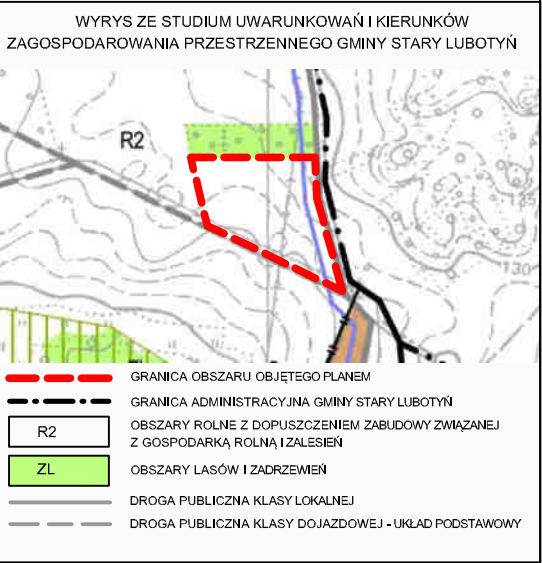
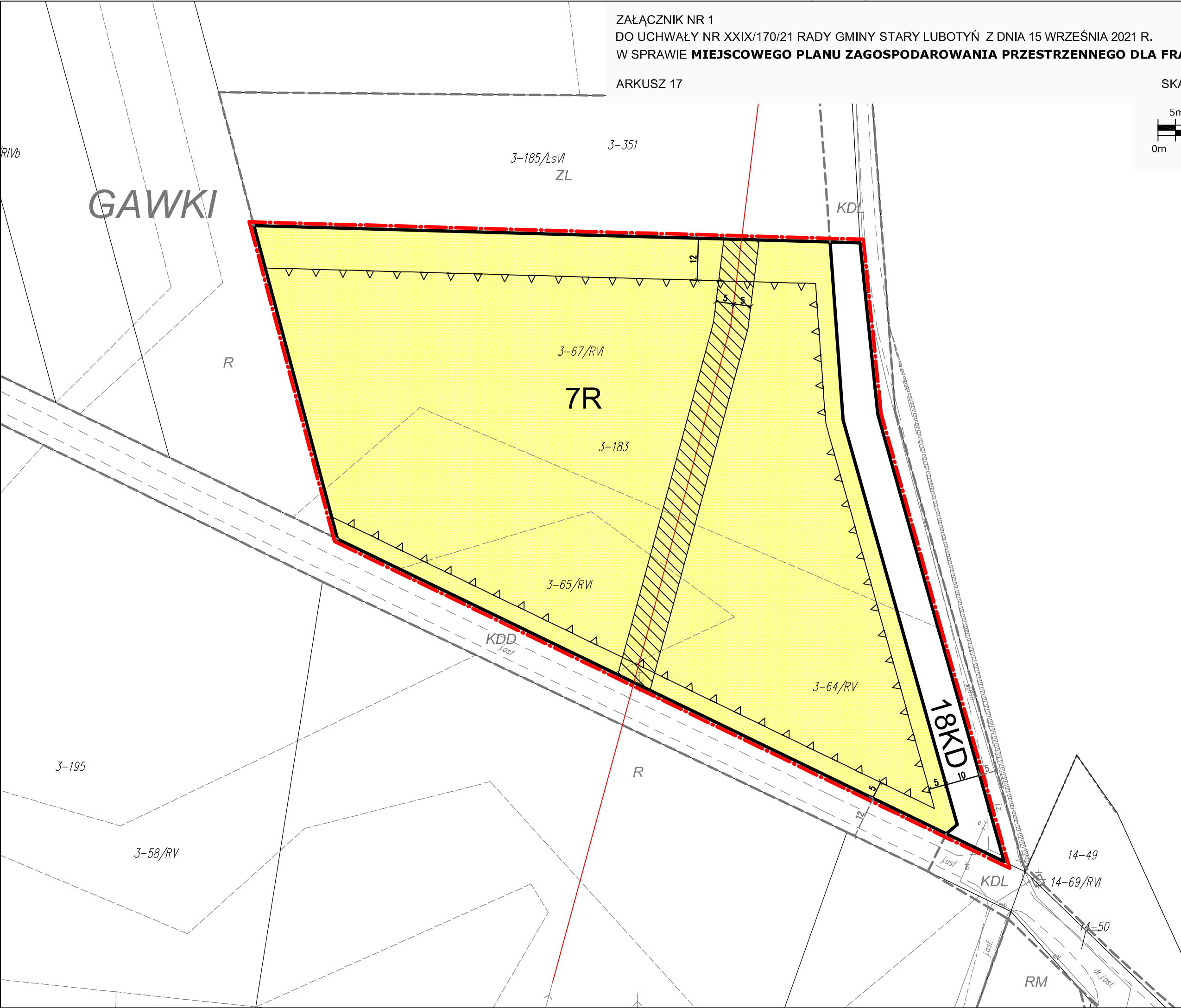
- | | |
|---|---------------------------------|
|  | GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM |
|  | MUR |
|  | R2 |
|  | |
|  | |
|  | |
- | | |
|--|--|
| | OBSZARY WIELOFUNKCYJNE - ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ, ZAGRODOWEJ ORAZ USŁUGOWEJ |
| | OBSZARY ROLNE Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY ZWIĄZANEJ Z GOSPODARKĄ ROLNĄ I ZALESIEN |
| | DROGA KLASA ZBIORCZEJ |
| | DROGA PUBLICZNA KLASY DOJAZDOWEJ - UKŁAD PODSTAWOWY |

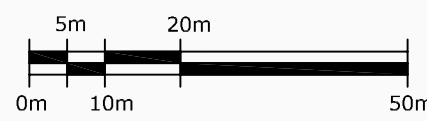
ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXIX/170/21 RADY GMINY STARY LUBOTYŃ Z DNIA 15 WRZEŚNIA 2021 R.
W SPRAWIE **MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTÓW GMINY STARY LUBOTYŃ**
ARKUSZ 14

SKALA 1: 1000









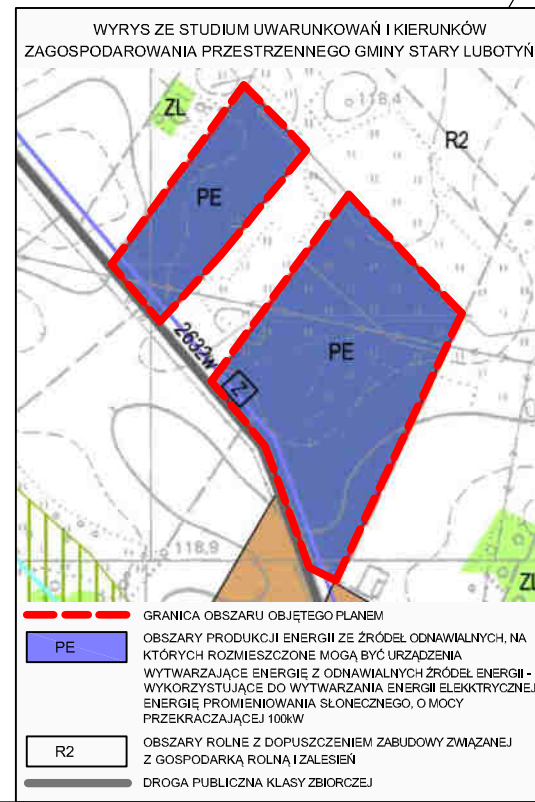
PODBIELE

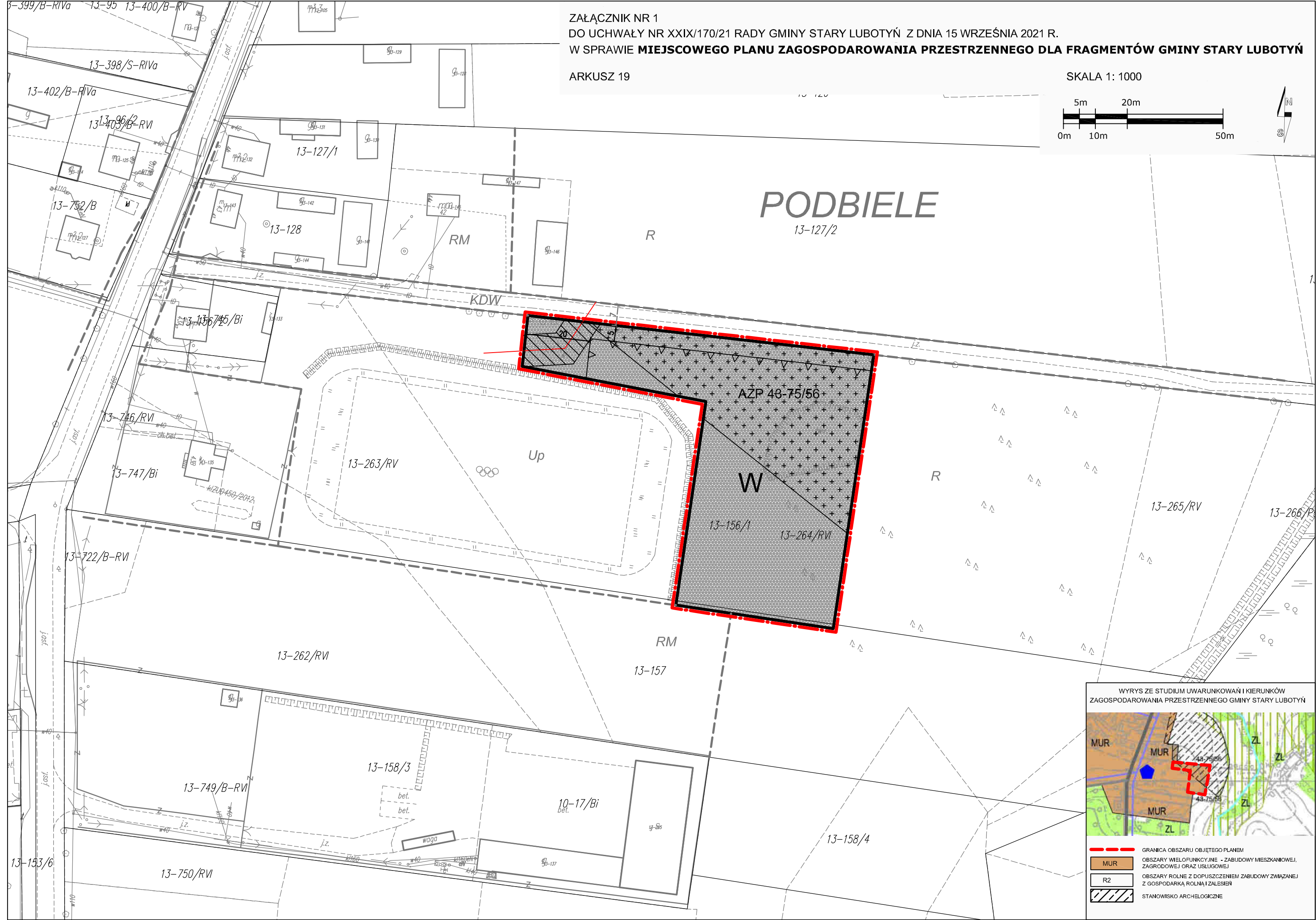
1PE

19KD

2PE

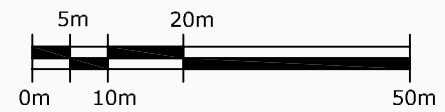
20KD



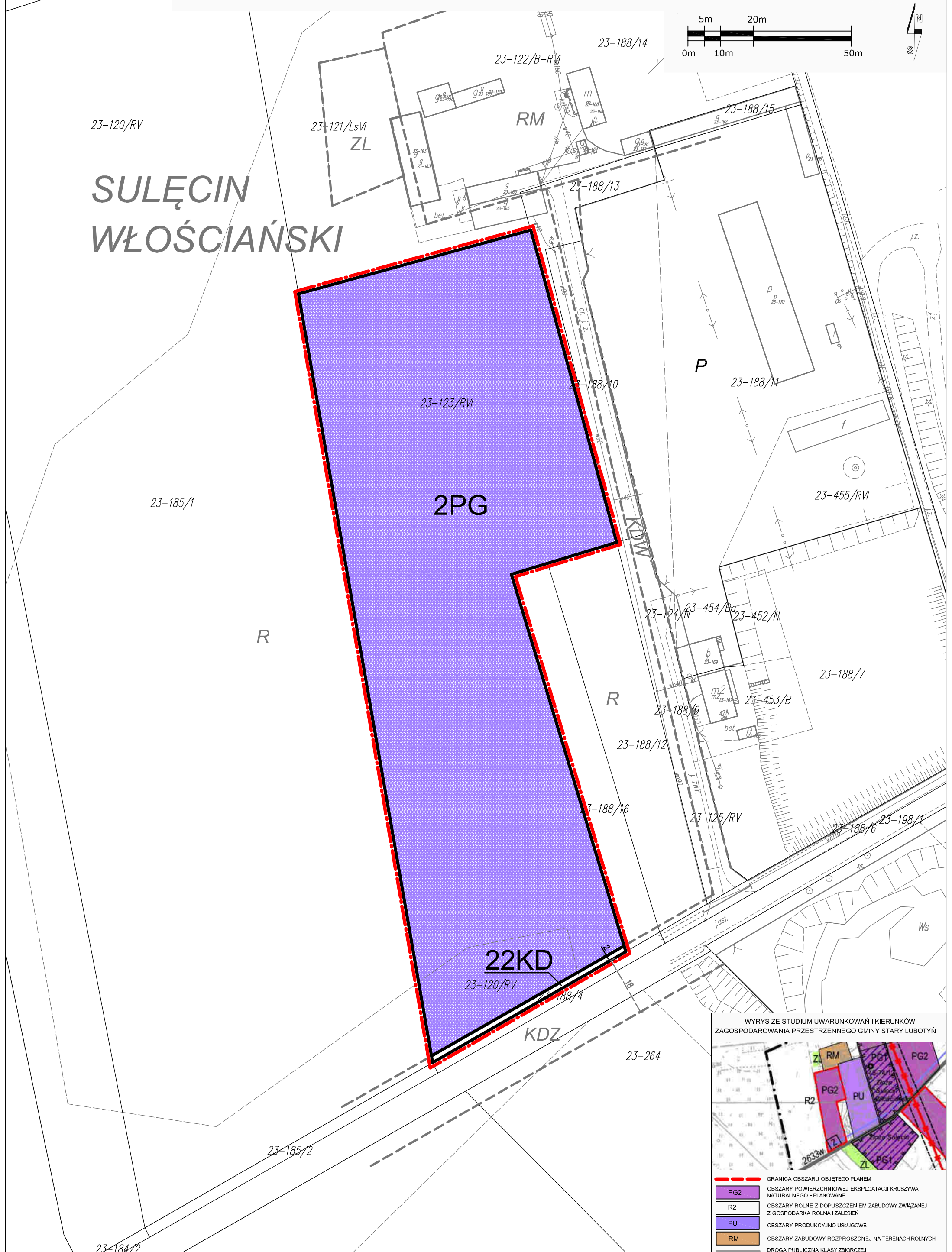


ARKUSZ 21

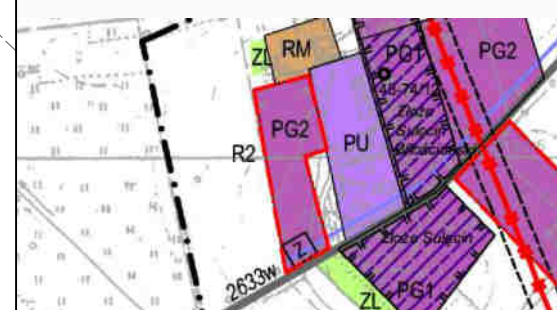
SKALA 1: 1000



SULĘCIN
WŁOŚCIAŃSKI



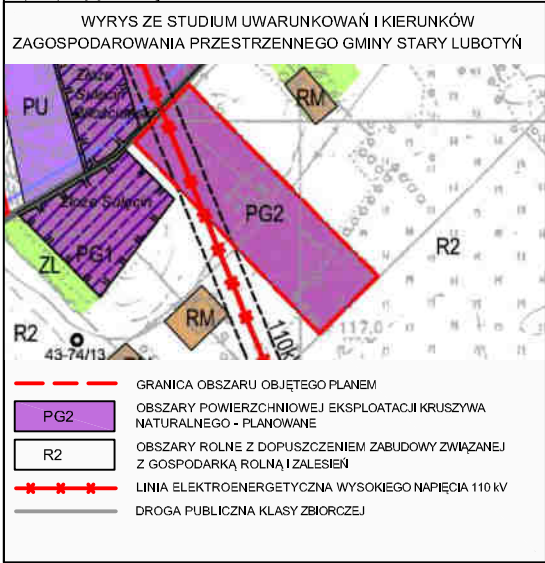
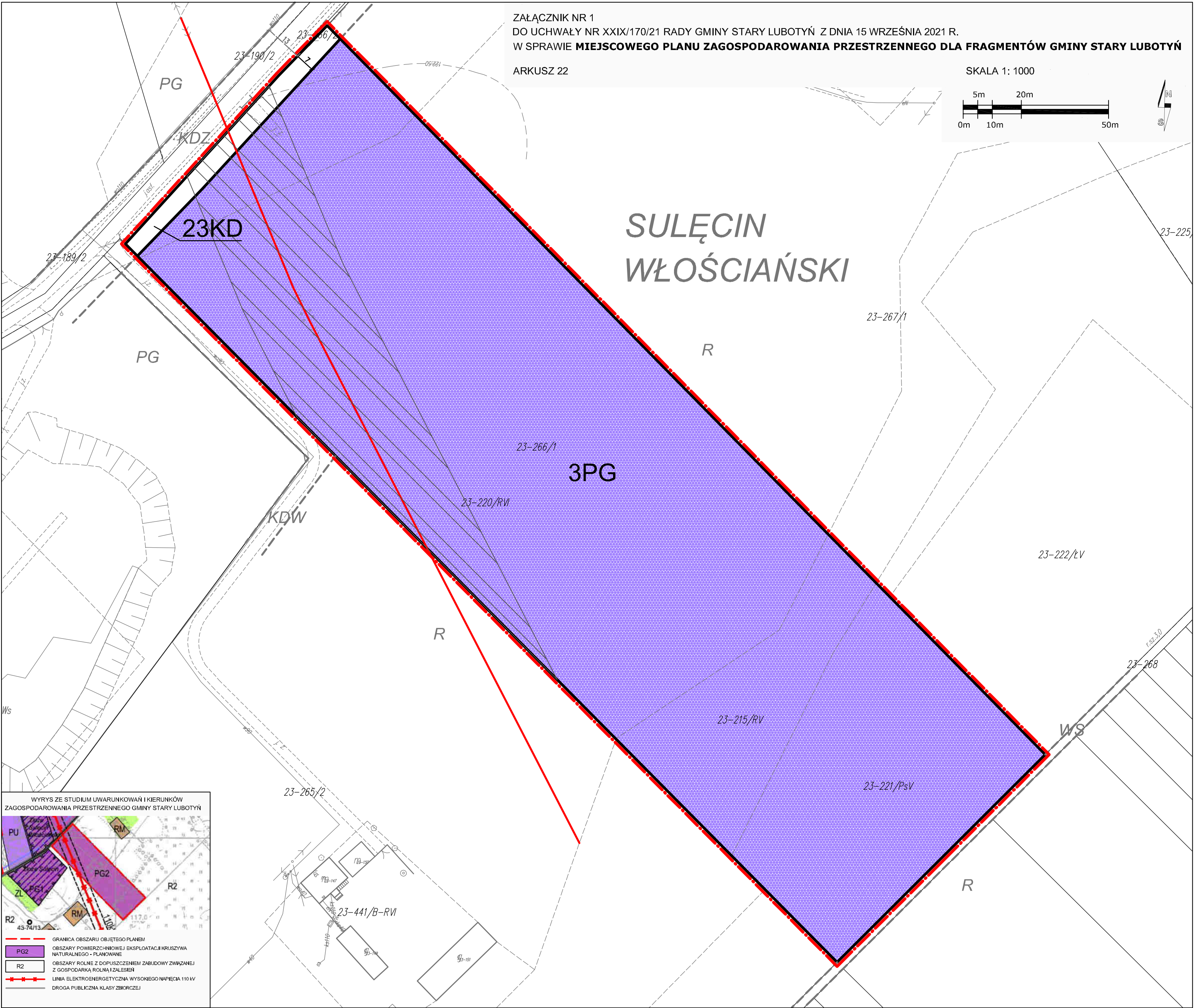
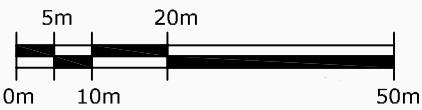
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STARY LUBOTYŃ



- | | |
|-----|--|
| | GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM |
| PG2 | OBSZARY POWIERZCHNIOWEJ EKSPLOATACJI KRWISZYWA NATURALNEGO - PLANOWANE |
| R2 | OBSZARY ROLNE Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY ZWIĄZANEJ Z GOSPODARKĄ ROLNĄ I ZALESIEN |
| PU | OBSZARY PRODUKCJI I NIOUSŁUGOWE |
| RM | OBSZARY ZABUDOWY ROZPROSZONEJ NA TERENACH ROLNYCH |
| | DROGA PUBLICZNA KLASY ZIEMORZCZEJ |

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXIX/170/21 RADY GMINY STARY LUBOTYŃ Z DNIA 15 WRZEŚNIA 2021 R.
W SPRAWIE **MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTÓW GMINY STARY LUBOTYŃ**
ARKUSZ 22

SKALA 1: 1000



23-211

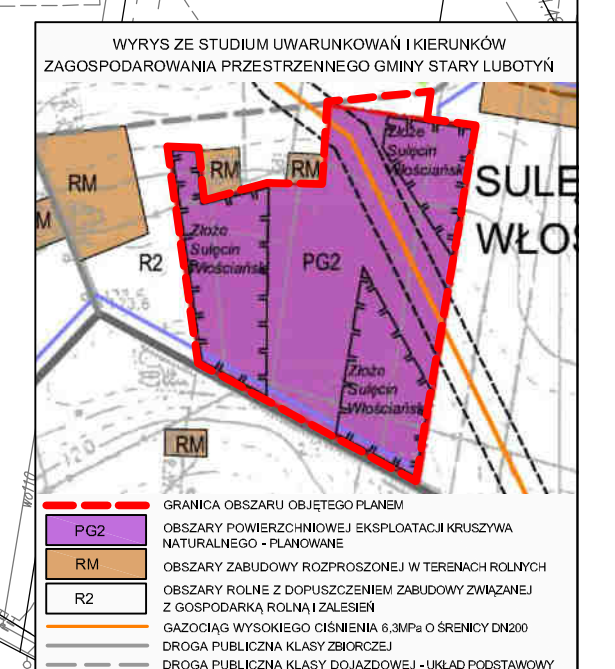
5PG

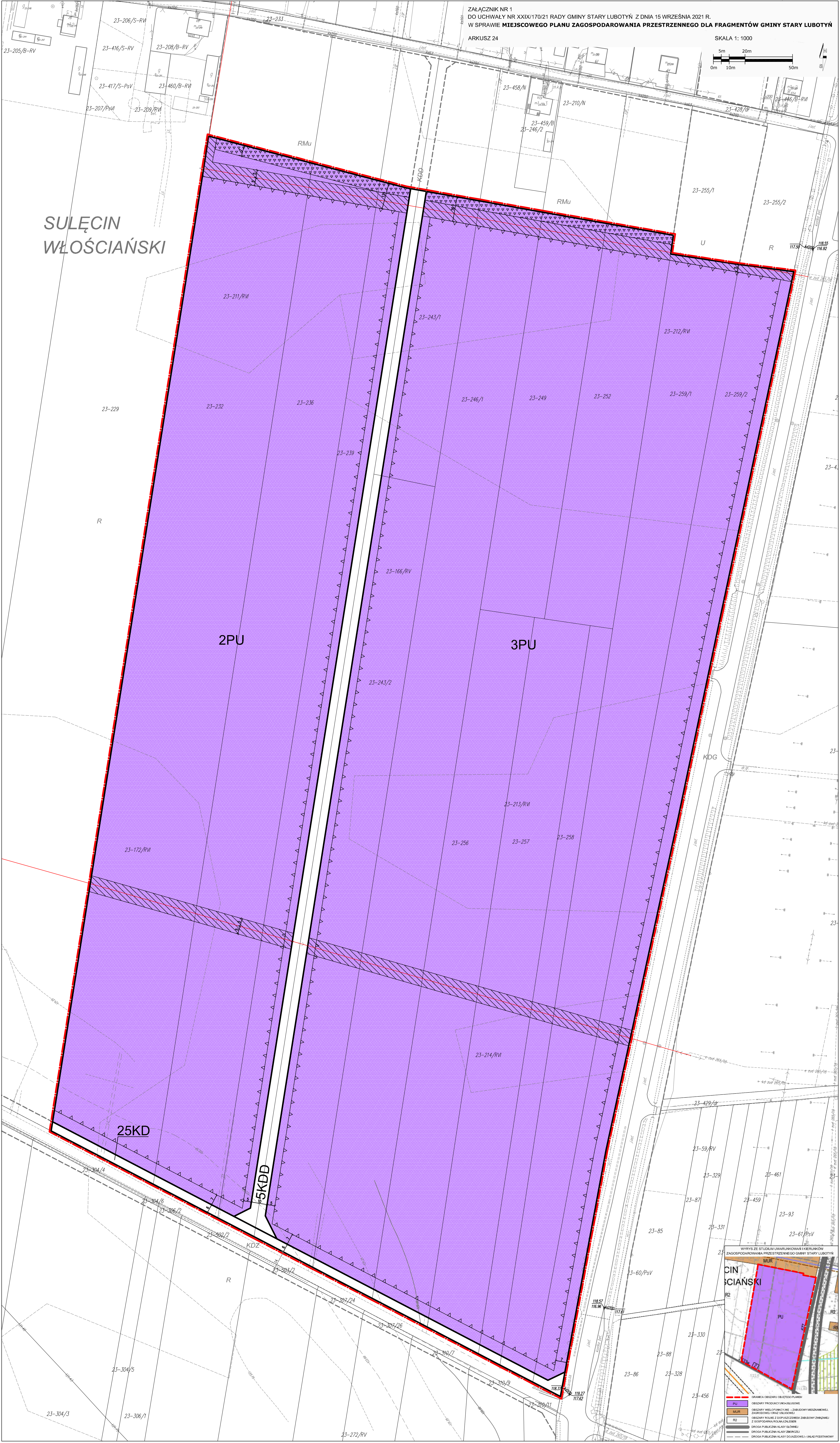
4PG

złóże kopaliny
Sulęcín Włósciański

złóże kopaliny
Sulęcín Włósciański

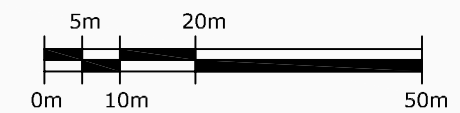
24KD



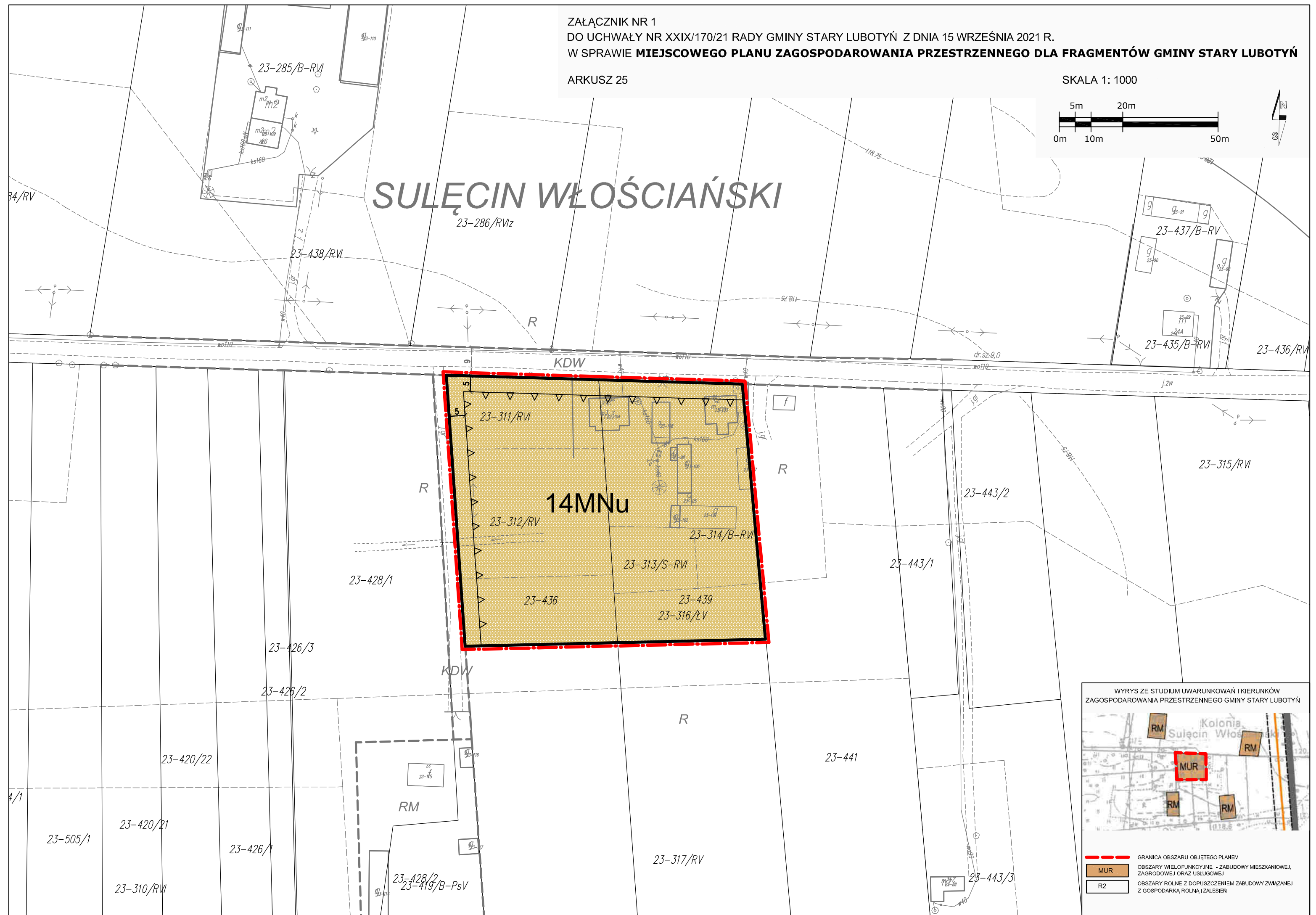


ARKUSZ 25

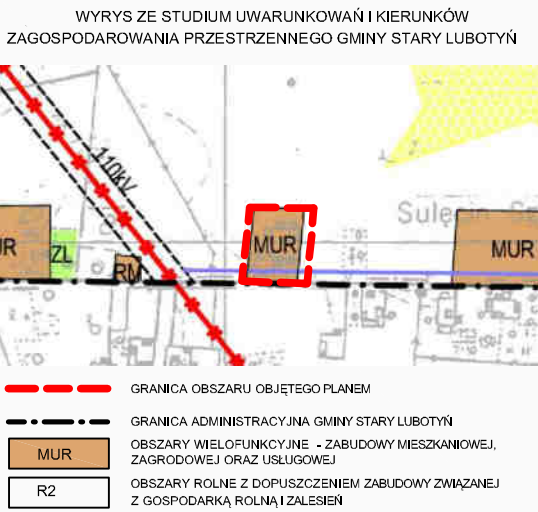
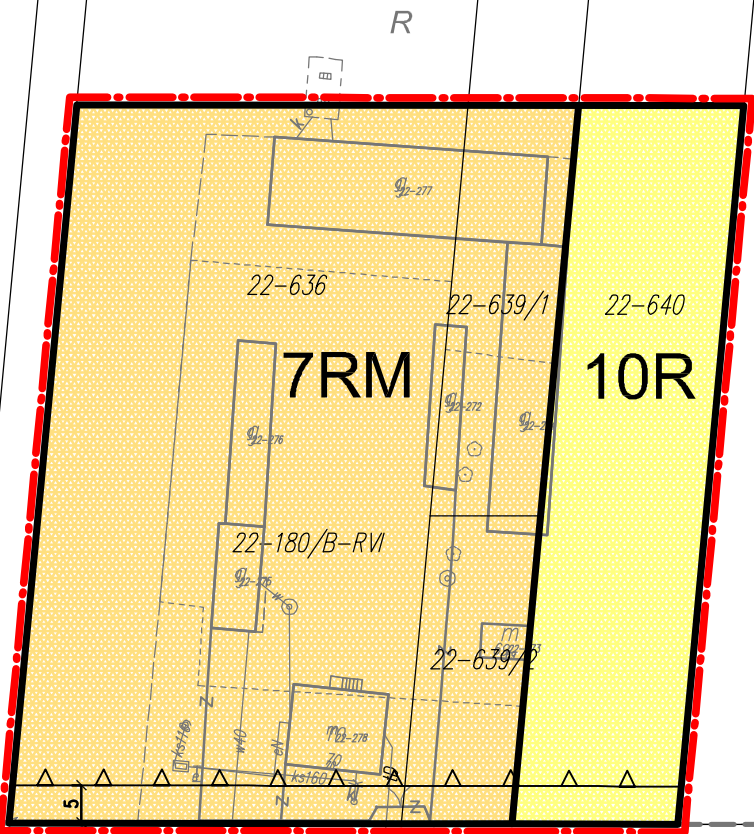
SKALA 1: 1000



SULECIN WŁOŚCIAŃSKI

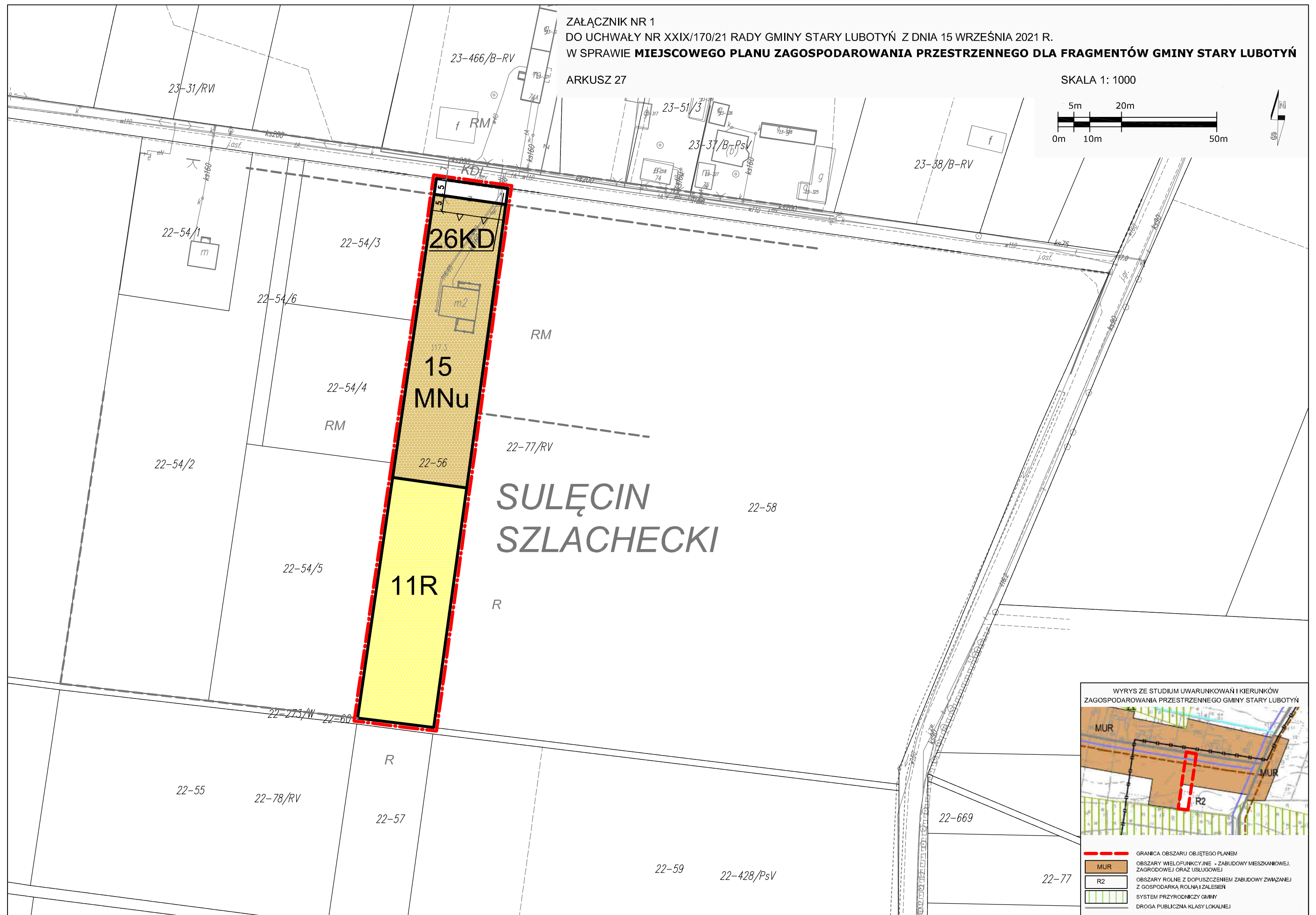
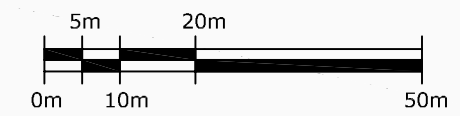


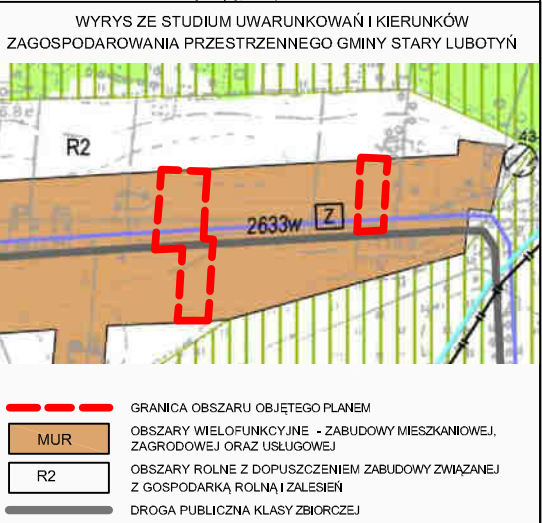
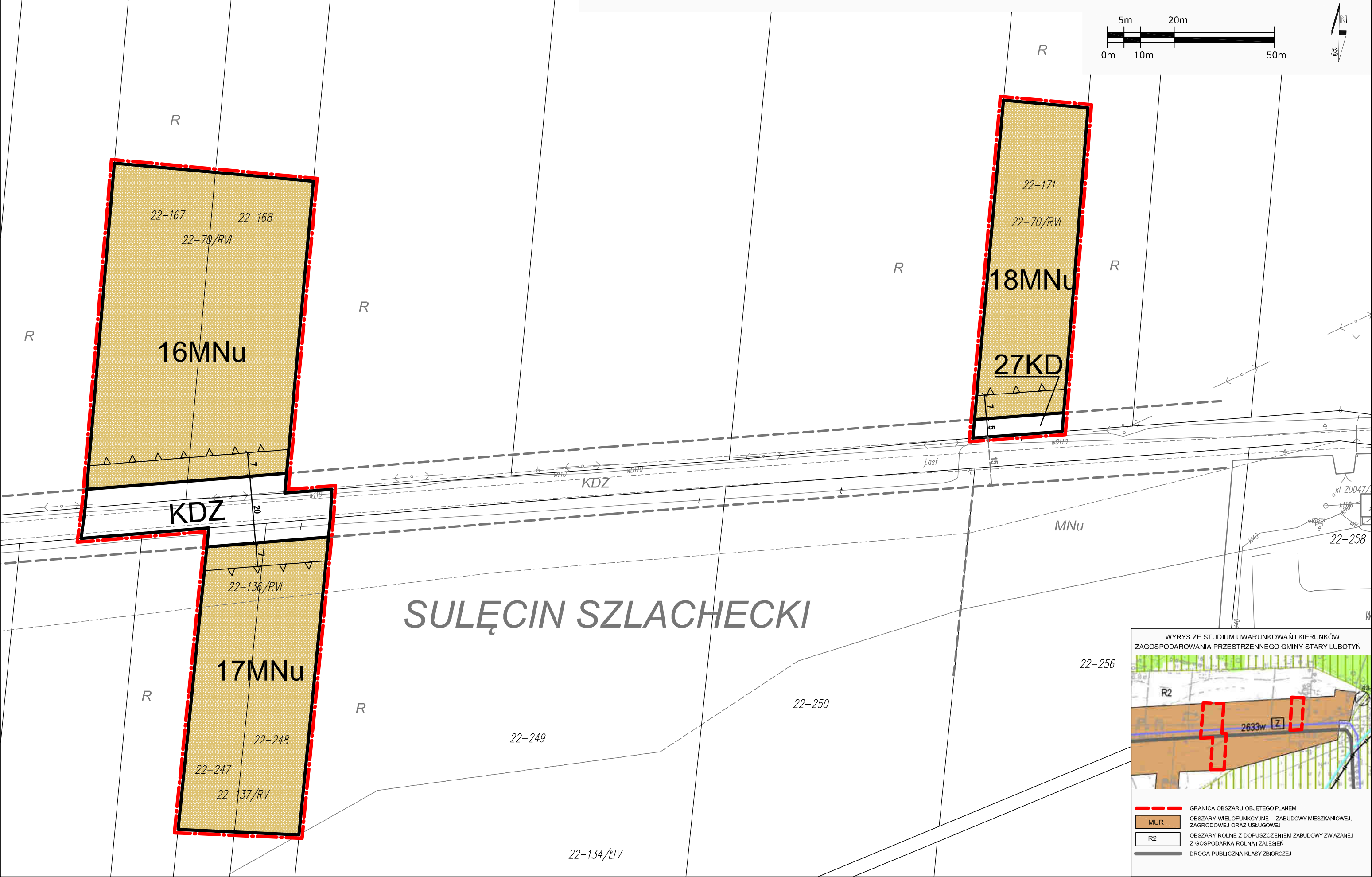
SULEĆCIN SZLACHECKI



ARKUSZ 27

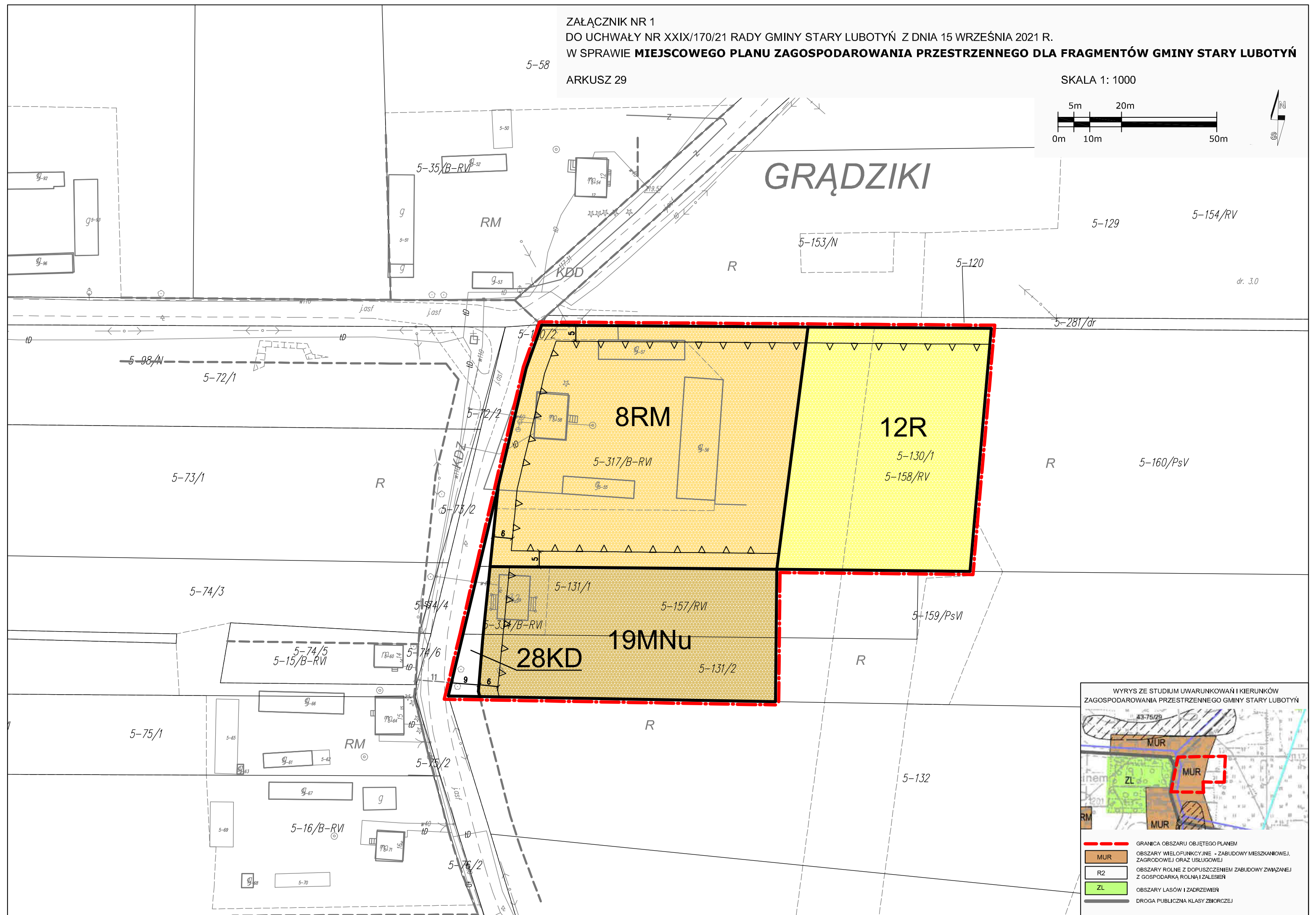
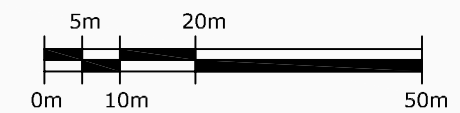
SKALA 1: 1000





ARKUSZ 29

SKALA 1: 1000



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXIX/170/21

Rady Gminy Stary Lubotyń

z dnia 15 września 2021 r.

Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów gminy Stary Lubotyń był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 6 lipca do 27 lipca 2021 r.

Dyskusja publiczna została zorganizowana w dniu 8 lipca 2021 r. w Urzędzie Gminy w Starym Lubotynie.

W okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w terminie nie krótszym niż 14 dni od zakończenia okresu wyłożenia, tj. do dnia 10 sierpnia 2021 r. **nie wpłynęły uwagi do przedmiotowego planu.**

Przewodniczący Rady Gminy

Janusz Legacki

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY STARY LUBOTYŃ ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) Rada Gminy Stary Lubotyń rozstrzyga co następuje:

§ 1.

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 – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują wykup i urządzenie, w tym budowę lub przebudowę terenów dróg publicznych lub terenów stanowiących fragmenty dróg publicznych wyznaczone planem oraz terenu infrastruktury technicznej wodociągów, a także budowę lub przebudowę sieci i urządzeń wodociągów i kanalizacji oraz oświetlenia ulicznego

§ 2. 1. Realizacja inwestycji, określonych w §1, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym dotyczącymi prawa budowlanego, zamówień publicznych, samorządu gminnego, gospodarki komunalnej i ochrony środowiska.

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w §1 ust. 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

3. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne.

4. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w §1 ust. 2 jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, przy czym:

- wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Gminy,
- wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała się w uchwale budżetowej;
- inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej.

§ 4. 1. Zadania własne gminy w zakresie gminnych dróg publicznych oraz utrzymania czystości i porządku, finansowane będą z budżetu gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania własne gminy z zakresu wodociągów, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z budżetu gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych, ewentualnie na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo energetyczne.

Przewodniczący Rady Gminy

Janusz Legacki

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXIX/170/21

Rady Gminy Stary Lubotyń

z dnia 15 września 2021 r.

Zalacznik31.xml

Uzasadnienie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów gminy Stary Lubotyń został sporządzony na podstawie uchwały nr XXII/135/20 Rady Gminy Stary Lubotyń z dnia 25 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów gminy Stary Lubotyń. Obszar Planu obejmuje fragmenty sołectw: Budziszki, Gawki, Gniazdowo, Grądziki, Gumowo, Koskowo, Lubotyń-Morgi, Lubotyń-Kolonia, Lubotyń-Włóki, Rabędy, Rogowo-Folwark, Rząśnik, Podbiele, Stare Rogowo, Sulęcín Włosciański, Sulęcín Szlachecki, Stary Lubotyń, Turobin-Brzozowa.

Plan został opracowany zgodnie z *ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), *rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz.U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587) oraz w sposób nie naruszający polityki przestrzennej gminy określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Lubotyń (zwanym dalej „Studium”) przyjętym uchwałą nr XIII/90/16 Rady Gminy Stary Lubotyń z dnia 9 czerwca 2016 r. i zmienionym uchwałą Nr XXIII/140/20 Rady Gminy Stary Lubotyń z dnia 30 grudnia 2020 r. Określonym w Studium obszarom funkcjonalnym odpowiadają następujące tereny ustalone w planie miejscowym:

-w obszarach wielofunkcyjnych – zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej w planie wyznaczono tereny: MNu - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, UMN - zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, RM - zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, UPZ - zabudowy usług publicznych z zielenią urządzoną, UP – zabudowy usług publicznych oraz W - infrastruktury technicznej – wodociągów. Jako uzupełnienie tych funkcji wyznaczono również tereny dróg oraz urządzeń wodnych – rowów;

-w obszarach zabudowy rozproszonej na terenach rolnych w planie wyznaczono tereny: MNu - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług. Jako uzupełnienie tych funkcji wyznaczono również tereny dróg i lasu;

-w obszarze usługowo-produkcyjnym w planie wyznaczono tereny PU - produkcji, składów, magazynów, usług uzupełnione o tereny dróg;

-w obszarze powierzchniowej eksploatacji kruszywa naturalnego w planie wyznaczono tereny PG - eksploatacji kruszywa naturalnego uzupełnione o tereny dróg i tereny rolne;

-w obszarze produkcji energii ze źródeł odnawialnych, na których rozmieszczone mogą być urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii - wykorzystujące do wytworzenia energii elektrycznej energię promieniowania słonecznego, o mocy przekraczającej 100 kW wyznaczono tereny PE - produkcji energii ze źródeł odnawialnych wykorzystujących energię promieniowania słonecznego uzupełnione o tereny dróg;

-w obszarach rolnych z dopuszczeniem zabudowy związanej z gospodarką rolną i zalesień w planie wyznaczono tereny R - rolne: 2R, 6R, 8R, 9R, 11R – z zakazem lokalizacji budynków oraz 1R, 3R, 4R, 5R, 7R, 10R, 12R – z dopuszczeniem lokalizacji budynków wchodzących w skład gospodarstw rolnych w tym budynków mieszkalnych oraz innych budynków służących wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu. Na żadnym z ww. terenów nie ustalono zalesień.

Należy podkreślić, iż w ww. Studium ustalono „W obrębie stref funkcjonalno-przestrzennych, poza wymienionym (...) przeznaczeniem terenu, możliwa jest również lokalizacja terenów towarzyszących niżej wymienionym funkcjom - nie dotyczy to obszaru szczególnego zagrożenia powodzią - m.in. infrastruktury technicznej i komunikacji, a w strefach wielofunkcyjnych o dominacji funkcji mieszkaniowej oraz o dominacji funkcji usługowej i produkcyjnej również terenów rolnych, zieleni urządzonej lub nieurządzonej, lasów, parkingów, a także terenów sportu i rekreacji.”

W trakcie sporządzania projektu planu przeprowadzono procedurę oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zgodnym z *ustawą z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz.U. z 2021 r. poz. 247 z późn. zm.).

Poniżej przeanalizowano:

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. W projekcie planu uwzględniono:

1) **wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** – poprzez odpowiednie zaplanowanie funkcji terenów w optymalnych miejscach tj. zaplanowanie nowych terenów zabudowy w sąsiedztwie istniejących lub planowanych w aktach prawa miejscowego terenów zabudowy, w rejonach gminy z wykształconym układem dróg publicznych oraz w dominującej części obsługiwanych poprzez sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2) **walory architektoniczne i krajobrazowe** – poprzez dostosowanie wskaźników zabudowy w obrębie poszczególnych terenów planu do występujących w gminie parametrów. W planie nie dopuszczono do realizacji negatywnych dominant przestrzennych, ustalając m.in. niską lub średniej wysokości zabudowę, stonowaną kolorystykę elewacji i dachów pochyłych.

Dla percepcji krajobrazu istotne jest również ustalenie zachowania na działkach budowlanych powierzchni biologicznie czynnej, w obrębie której możliwa jest realizacja zieleni urządzonej, która pozytywnie wpływa na odbiór wizualny przestrzeni.

W Studium w obszarze planu wskazano obszary przestrzeni publicznej – o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy ich jakości życia i sprzyjających nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno przestrzenne. W planie uwzględniono ww. obszary poprzez ich wskazanie (tereny oznaczone symbolem 2UPZ i UP) oraz określenie dla nich szczególnych warunków zagospodarowania.

3) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** – wymagania ochrony środowiska zostały uwzględnione m.in. poprzez: określenie zasad lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu 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; określenie zasad lokalizowania działalności usługowej, eksploatacji kruszywa naturalnego, magazynowej, składowej lub produkcyjnej, w tym działalność związana z produkcją energii ze źródeł odnawialnych i produkcją rolniczą, które mogą powodować przekroczenie standardów jakości środowiska, w tym powodować ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, poza granicami nieruchomości, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny; wprowadzenie zakazu lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii; ustalenie zasad dotyczących ochrony zasobów jakościowych i ilościowych wód; wprowadzenie regulacji mających na celu ochronę przed hałasem; ograniczenie emisji zanieczyszczeń do powietrza (z uwzględnieniem uchwały nr 162/17 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 24 października 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa mazowieckiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw); ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym w strefach potencjalnego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (uwzględniając wytyczne art. 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, iż budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny być wznoszone poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości); wprowadzenie regulacji mających na celu ochronę funkcjonowania przyrodniczego i kształtowania krajobrazu (w tym ustalono minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych oraz ustalono zachowanie gruntu leśnego oraz rowu melioracyjnego).

W obszarze planu nie występują **grunty rolne** od I do III klasy bonitacyjnej podlegające ochronie przed zmianą ich przeznaczenia zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. W obszarze planu występuje natomiast grunt leśny podlegające ochronie przed zmianą ich przeznaczenia zgodnie z ww. ustawą. Ww. grunt leśny został w całości zachowany jako teren lasu.

W obszarze planu nie występują obszary i obiekty ochrony przyrody.

Spełnienie wymagań dotyczących ochrony środowiska przez sporządzony plan miejscowy było szeroko analizowane w prognozie oddziaływania tego planu na środowisko. Autor prognozy wskazał brak istotnego negatywnego oddziaływania projektu planu na środowisko. Opinia ta nie została zakwestionowana przez organy opiniujące ww. dokument w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

4) **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – przez usankcjonowanie ochrony stanowisk archeologicznych będących w gminnej ewidencji zabytków zgodnie z przepisami prawa krajowego z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Prawidłowe objęcie ochroną dóbr dziedzictwa kulturowego zostało potwierdzone uzgodnieniem projektu planu z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

5) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** – poprzez ustalenie m.in.: docelowego zaopatrzenia w wodę z komunalnego wodociągu i odprowadzania ścieków bytowych do oczyszczalni ścieków poprzez przewody kanalizacyjne lub do przydomowych oczyszczalni ścieków, zaopatrzenia w ciepło budynków z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem rodzajów instalacji i paliw konwencjonalnych lub wykorzystujących odnawialne źródła energii (przy czym w obszarze planu zakazano lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii: wykorzystujących energię wiatru, z wyłączeniem urządzeń o mocy mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych; z biogazu, biogazu rolniczego oraz biopłynów) zgodnie z przepisami odrębnymi (obecnie obowiązuje w tym zakresie ww. uchwała nr 162/17 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 24 października 2017 r.).

Ponadto w celu ochrony zdrowia ludzi, w tym redukcji lub ograniczenia negatywnego oddziaływania istniejących i planowanych terenów zabudowy, wprowadzono szereg innych ustaleń mających na celu ograniczenie ich oddziaływania na zdrowie ludzi, w tym zakazano lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii oraz ograniczono lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, a także inne, które zostały wskazane w pkt. I. 1. 3.

Należy podkreślić, iż w obszarze planu nie występują zagrożenia związane z naturalnymi katastrofami takimi jak zagrożenie powodzią oraz zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych. W sąsiedztwie niektórych terenów zabudowy położone są natomiast lasy stwarzające ryzyko wystąpienia pożarów. W planie ustalono minimalną odległość ścian budynków od granicy lasu – 12 m, co zapobiega rozprzestrzenianiu się pożarów i jest zgodne z przepisami z tego zakresu.

Wymagania dotyczące ochrony zdrowia ludzi zostały przeanalizowane podobnie jak wymagania ochrony środowiska w prognozie oddziaływania planu na środowisko. Autor prognozy wskazał brak istotnego negatywnego oddziaływania omawianego planu na zdrowie ludzi. Opinia ta nie została zakwestionowana przez organy opiniujące ww. dokument w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Przyjęte w planie rozwiązania umożliwiają realizację działań na rzecz osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa powszechnego, w tym określonymi w *ustawie o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami* oraz *rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*.

6) **walory ekonomiczne przestrzeni** – poprzez ustalenia wskazujące sytuowanie nowej zabudowy przede wszystkim w sąsiedztwie istniejących terenów zabudowy, w rejonach gminy wyposażonych w przewody infrastruktury technicznej i obsługiwanych przez sieć dróg publicznych, co powoduje, iż nakłady finansowe związane z realizacją planu w przestrzeni będą stosunkowo nieduże.

Spełnienie wymagań dotyczących walorów ekonomicznych przestrzeni przez sporządzony plan miejscowy było analizowane w prognozie finansowej skutków uchwalenia ww. projektu planu. Autorzy prognozy wykazali, iż realizacja ustaleń proponowanych w planie miejscowym jest uzasadniona ekonomicznie.

7) **prawo własności** – poprzez ustalenie przeznaczenia odpowiadającego oczekiwanej funkcji (przeznaczenie w planie zostało określone przede wszystkim na podstawie wniosków mieszkańców gminy składanych w ostatnich latach, a do planu nie wpłynęły uwagi dotyczące przeznaczenia terenu czy wskaźników urbanistycznych). Lokalne ograniczenia prawa własności wynikają jedynie z uwarunkowań prawnych m.in. związanych z ochroną środowiska i zdrowia ludzi czy ochroną dóbr kultury. Nowe zagospodarowanie nie spowoduje również ograniczenia prawa własności na sąsiadujących z planem obszarach.

8) **potrzeby interesu publicznego** – poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, z uwzględnieniem praw właścicieli działek, ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego, oraz zagospodarowania przestrzeni ogólnodostępnych, w tym określenie zasad realizacji inwestycji celu publicznego - obiektów usługowych, dróg publicznych oraz pozostałego uzbrojenia terenu.

9) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – poprzez ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego (o prawidłowych parametrach) obsługującego tereny zabudowy i powiązanego z układem zewnętrznym, a także poprzez ustalenia dotyczące sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wskazujące m.in. obowiązek podłączenia obiektów budowlanych do niezbędnych dla ich funkcjonowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, tj. wodociągów, kanalizacji, elektroenergetyki, gazu, a także łączności, w tym sieci szerokopasmowych. Ustalono budowę nowych urządzeń infrastruktury technicznej na terenach dróg publicznych i ich poszerzeń oraz dopuszczono ich realizację również na innych terenach, jeżeli brak jest możliwości ich budowy w terenach dróg publicznych, za wyjątkiem terenu lasu.

10) **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – poprzez:

- zamieszczenie ogłoszenia w dniu 25 stycznia 2021 r. w prasie lokalnej, na stronie BIP Gminy Stary Lubotyń i słupach ogłoszeniowych, informującego społeczeństwo o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i jego przedmiocie oraz o możliwości składania wniosków do ww. planu w terminie do dnia 1 marca 2021 r. oraz organie rozpatrującym wnioski,

- wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, co zostało poprzedzone zamieszczeniem ogłoszenia w dniu 29 czerwca 2021 r. w prasie lokalnej, na stronie internetowej BIP i tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Stary Lubotyń, a także w sposób zwyczajowi przyjęty na tablicach ogłoszeń w sołectwach, informującym społeczeństwo o wyłożeniu powyższych dokumentów oraz o możliwości zapoznania się z nimi i dokumentacją projektu planu, a także o możliwości składania uwag dotyczących tych dokumentów w terminie od 6 lipca 2021 r. do 10 sierpnia 2021 r., a także o dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Podano również informacje o organie rozpatrującym uwagi.

Nie podano informacji o postępowaniu w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko, ponieważ takie postępowanie nie było prowadzone.

Wnioski i uwagi do planu były zbierane w formie zgodnej z bieżącymi regulacjami *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

11) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** – poprzez realizację procedury sporządzania planu zgodnie z wymaganiami *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w tym poprzez ogłoszenia i obwieszczenia, o których mowa w pkt I.1.10 niniejszego uzasadnienia, a także poprzez rozpatrzenie wniosków, opinii i uzgodnień, które zostały złożone do projektu planu.

12) **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** – poprzez ustalenie docelowego zaopatrzenia w wodę do celów bytowych z sieci wodociągowej, do której woda jest obecnie czerpana z gminnych ujęć wód podziemnych zlokalizowanych w obszarze planu i poza nim. Według danych Państwowego Instytutu Geologicznego stopień wykorzystania wód podziemnych JCWPd nr 51, w obrębie którego znajduje się obszar planu, wynosi 9%, co oznacza że rejon ten odznacza się bardzo wysokimi rezerwami zasobów wód podziemnych.

Ponadto w planie ustalono szereg zasad mających na celu ochronę jakości wód podziemnych.

2. W projekcie planu nie występuje problematyka potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa ze względu na brak tego zjawiska w przedmiotowym obszarze – brak takich potrzeb wyrażony stosownymi wnioskami i uwagami do planu organów działających w tym zakresie, a także wyrażony w dokumentach strategicznych i planistycznych wyższego rzędu, w tym w planie zagospodarowania przestrzennego województwa. W obszarze planu brak jest m.in.: terenów zamkniętych i ich stref ochronnych, ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z potrzeb bezkolizyjnego funkcjonowania istniejących i planowanych systemów komunikacji, infrastruktury technicznej i transportowej niezbędnych dla obronności i bezpieczeństwa państwa, ograniczeń wynikających z utworzenia obszarów ograniczonego użytkowania, w tym dla lotnisk, instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych.

3. Ustalając przeznaczenie terenów i określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenów objętych planem wazono interes publiczny i interes prywatny, a także analizowano skutki wprowadzenia planu pod względem ekonomicznym, środowiskowym i społecznym. Stwierdzono, że zaplanowane zagospodarowanie i użytkowanie, w tym powiększenie terenów zabudowy, jest realizacją potrzeb właścicieli nieruchomości, a także polityki przestrzennej gminy wyrażonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego gminy. Studium gminy Stary Lubotyń zostało zaś opracowane z uwzględnieniem uwarunkowań, w tym bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę uwzględniającego m.in. prognozy demograficzne oraz wytyczne aktów prawnych i dokumentów krajowych i regionalnych dotyczących szeroko pojętej gospodarki przestrzennej. W niniejszym akcie prawa miejscowego zaplanowano również tereny służące zaspokojeniu potrzeb ogółu społeczności lokalnej takie jak tereny usług publicznych, w tym z zielenią urządzoną, teren infrastruktury technicznej oraz tereny komunikacji: dróg publicznych i ich poszerzeń. W planie, biorąc pod uwagę istniejące szerokości pasów drogowych, jak i wyznaczone w obowiązujących aktach prawa miejscowego, poza granicami sporządzanego planu, przewidziano poszerzenie dróg publicznych, które nie spełniają wymogów określonych w akcie wykonawczym *ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych*, o ile nie kolidowało to ze stanem istniejącego zagospodarowania.

W pkt I.1.3, I.1.5, I.1.6 niniejszego uzasadnienia szerzej odniesiono się do analizy skutków wprowadzenia planu pod względem ekonomicznym i środowiskowym, w tym wskazano spełnienie wymagań ochrony środowiska w planie, a także wykazano, iż realizacja ustaleń proponowanych w planie miejscowym nie spowoduje istotnych wydatków publicznych z tytułu realizacji infrastruktury technicznej, w tym dróg.

Spółeczeństwo uzyskało możliwość zapoznania się z niezbędną dokumentacją projektu planu oraz składania wniosków i uwag. Do przedmiotowego planu nie wpłynęły uwagi.

4. Przy sytuowaniu nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne, architektoniczne i krajobrazowe przestrzeni w szczególności poprzez zaplanowanie nowych terenów zabudowy przede wszystkim w sąsiedztwie istniejących już lub planowanych terenów zabudowy, a także w rejonach obsługiwanych przez istniejący układ dróg publicznych i sieć infrastruktury technicznej. Taka lokalizacja umożliwia maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego w gminie i ogranicza transportochłonność układu przestrzennego. Wytyczone w planie tereny dróg publicznych (ze względu na planowane parametry tych dróg) umożliwiają kształtowanie komunikacji pieszej i rowerowej.

II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia projektowania uniwersalnego - projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Lubotyń oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Stary Lubotyń, przyjętej przez Radę Gminy Stary Lubotyń uchwałą Nr XVI/101/20 z dnia 29 kwietnia 2020 r. W uchwale tej w §2 stwierdzono potrzebę opracowania planów miejscowych w miarę nowych potrzeb inwestycyjnych.

Opracowując projekt planu uwzględniono projektowanie uniwersalne m.in. planując tereny usług, w tym usług publicznych, i tereny zabudowy z dopuszczeniem usług w różnych rejonach gminy, co umożliwi dostęp do tych obiektów większej grupie społecznej, w tym osobom ze szczególnymi potrzebami. Urząd Gminy wykonując swoje działania, w tym procedując opracowanie planu miejscowego zapewnia podstawową dostępność cyfrową oraz informacyjno-komunikacyjną, w tym możliwe jest skorzystanie z dwóch stron internetowych prowadzonych przez Urząd, możliwy jest kontakt telefoniczny, korespondencyjny, przesyłanie faksów, w urzędzie istnieje mobilny urzędnik (Raport o stanie zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami na dzień 31 marca 2021 r.).

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy - zgodnie z prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, oszacowany bilans przychodów i wydatków wynikających z realizacji przedmiotowego planu miejscowego w perspektywie 10 lat będzie się kształtował na poziomie ok. 35958 tys. zł dochodów (tj. średnio ok. 3596 tys. zł dochodów rocznie). Świadczy to, iż realizacja ustaleń proponowanych w planie miejscowym jest uzasadniona ekonomicznie.

Realizacja przedmiotowego planu spowoduje koszty związane z pozyskaniem gruntów pod inwestycję celu publicznego – teren usług publicznych z zielenią urządzoną oraz spowoduje koszty związane z realizacją tej inwestycji, a także koszty realizacji drogi gminnej bez kosztów wykupu. Oprócz kosztów realizacja przedmiotowego planu będzie generowała zyski dla budżetu gminy przede wszystkim z podatku od nieruchomości.

Ponieważ procedura sporządzenia planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17, 17a, 18 i 25 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, a w stosunku do projektu planu przeprowadzono procedurę oceny oddziaływania na środowisko, w związku z powyższym nie ma przeszkód formalno-prawnych do

podjęcia uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów gminy Stary Lubotyń zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy jw.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwoli prowadzić racjonalną i aktualną gospodarkę przestrzenną na obszarze objętym planem.