

UCHWAŁA NR XXXV/301/2022
RADY GMINY SIEROSZEWICE

z dnia 31 maja 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach: Parczew,
Biernacice, Rososzyca i Masanów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), a także w związku z uchwałą nr XVIII/180/2020 Rady Gminy Sieroszewice z dnia 23 października 2020 roku, zmienioną uchwałą nr XXVI/240/2021 z dnia 31 sierpnia 2021 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach: Parczew, Biernacice, Rososzyca i Masanów, po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sieroszewice uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, obejmuje część gminy Sieroszewice w obrębach: Parczew, Biernacice i Rososzyca. Obszar planu zawarty jest w granicach określonych na rysunku planu.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1: 2000, stanowiący załącznik nr 1A – obręb Biernacice;
- 2) rysunek planu w skali 1: 2000, stanowiący załącznik nr 1B – obręb Biernacice;
- 3) rysunek planu w skali 1: 2000, stanowiący załącznik nr 2 – obręb Masanów;
- 4) rysunek planu w skali 1: 2000, stanowiący załącznik nr 3 – obręb Parczew;
- 5) rysunek planu w skali 1: 2000, stanowiący załącznik nr 4A – obręb Rososzyca;
- 6) rysunek planu w skali 1: 2000, stanowiący załącznik nr 4B – obręb Rososzyca;
- 7) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 5;
- 8) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 6;
- 9) dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 7.

§ 3. Na ustalenia planu składają się:

- 1) ustalenia dla całego obszaru objętego planem, określone w rozdziale 2 niniejszej uchwały;
- 2) ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających, określone w rozdziale 3 niniejszej uchwały;
- 3) przepisy końcowe, określone w rozdziale 4 niniejszej uchwały.

§ 4. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć załączniki graficzne nr 1A – 4B sporządzone w skali 1:2000;
- 3) przeznaczeniu podstawowemu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno wynosić minimum 60% danego terenu;

- 4) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inny rodzaj przeznaczenia, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i powinno wynosić maksimum 40% danego terenu;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar funkcjonalny wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
- 8) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do 12°;
- 9) nieuciążliwej działalności gospodarczej, nieuciążliwych usługach, nieuciążliwym rzemiośle – należy przez to rozumieć działalność, której oddziaływanie nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 10) uciążliwości dla środowiska – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w obowiązujących przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 11) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

2. Pojęcia użyte, a nie zdefiniowane w niniejszej uchwale, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami.

§ 5. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów wewnątrz linii rozgraniczających oznaczone odpowiednim symbolem literowym i liczbowym;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 6) granica zespołu stanowisk archeologicznych;
- 7) stanowiska archeologiczne w zespołach stanowisk archeologicznych;
- 8) granica zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 303 Pradolina Barycz – Głogów (E);
- 9) granica głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 311 Zbiornik rzeki Proсна;
- 10) strefa uciążliwości akustycznej turbin wiatrowych;
- 11) granica strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wód;
- 12) napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV wraz z pasami ochronnymi;
- 13) wymiarowanie w metrach.

§ 6. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny dróg publicznych lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL;
- 2) tereny dróg publicznych dojazdowych oznaczone na rysunku planu symbolami KDD;
- 3) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami KDW;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami MN;
- 5) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczone na rysunku planu symbolami RM;
- 6) tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami U;

- 7) tereny zabudowy usług publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami UP;
- 8) tereny zabudowy usługowej i obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczone na rysunku planu symbolami U/P;
- 9) tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku planu symbolami WS;
- 10) tereny sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolami US;
- 11) tereny infrastruktury technicznej – wodociągi oznaczone na rysunku planu symbolami IW.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 7. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się:
 - a) usytuowanie zabudowy i jej charakter zgodnie z zasadami niniejszej uchwały,
 - b) nakaz stosowania rozwiązań architektonicznych i urbanistycznych tworzących spójną kompozycyjnie całość w stosunku do istniejącej zabudowy,
 - c) nakaz w lit. b) nie obowiązuje w odniesieniu do inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym m.in. z zastrzeżeniem ograniczeń i zakazów wynikających z ochrony środowiska i przyrody. Dla zachowania ładu przestrzennego naziemne obiekty łączności publicznej należy stosownie wkomponować w projektowane i istniejące zagospodarowanie;
- 2) dopuszcza się stosowanie naczółków, lukarn, okien dachowych, zadaszeń drzwi wejściowych o dowolnych spadkach połąci dachu;
- 3) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę lub nadbudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, w tym zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 4 m od granicy działki oraz w granicach działek;
- 4) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 5) przy projektowaniu zagospodarowania terenu jak i kubatury należy likwidować bariery architektoniczne i techniczne oraz stosować rozwiązania umożliwiające swobodne przemieszczanie się osób ze szczególnymi potrzebami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) projektowane budowle muszą być zgodne z rozporządzeniem w sprawie przeszkód lotniczych.

§ 8. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) teren znajduje się poza obszarami objętymi ochroną w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody i prawo ochrony środowiska;
- 2) zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem:
 - a) inwestycji celu publicznego zakresu łączności publicznej,
 - b) obiektów i urządzeń w zakresie zaopatrzenia terenów w niezbędną komunikację oraz infrastrukturę techniczną,
 - c) istniejącej zabudowy, której działalność już wymaga oceny oddziaływania na środowisko oraz aktualnie zalicza się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - d) ustaleń dla poszczególnych terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały;
- 3) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, o ile nie będą negatywnie wpływać, w rozumieniu przepisów odrębnych, na istniejącą zabudowę o funkcji mieszkaniowej na terenach sąsiednich;

- 4) w granicach opracowania planu na terenie B_IW w Biernacicach znajduje się ujęcie wody wraz ze strefą ochronną w granicach której obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych. Ponadto na obszarze strefy ochronnej bezpośredniej od ujęć wód obowiązują następujące ustalenia:
- a) wykorzystanie terenu wyłącznie do celów związanych z poborem wody i funkcjonowaniem stacji uzdatniania wody,
 - b) odprowadzanie wód opadowych w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do ujęć wody,
 - c) ograniczenie do niezbędnych potrzeb przebywania osób niezatrudnionych przy obsłudze urządzeń gospodarki wodnej,
 - d) utrzymanie strefy w porządku i czystości, trawę okresowo kosić i nie dopuszczać do jej gnicia,
 - e) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego,
 - f) zakaz lokalizacji składowisk odpadów komunalnych i przemysłowych, miejsc przechowywania oraz składowania odpadów radioaktywnych, magazynów substancji chemicznych, w tym substancji ropopochodnych, stanowisk ich dystrybucji i konfekcjonowania, jak również rurociągów do ich przesyłania;
- 5) ustala się nakaz:
- a) pokrycia zielenią wszelkich powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych w szczególności gatunkami rodzimymi,
 - b) zapewnienia standardów akustycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, dla terenów podlegających ochronie akustycznej jak dla terenów: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (tereny oznaczone symbolem MN), zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży (tereny oznaczone UP), zabudowy zagrodowej (tereny oznaczone RM), dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych (tereny oznaczone US),
 - c) zastosowania do celów grzewczych technologii niskoemisyjnych, w oparciu o paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi oraz urządzenia do ich spalania charakteryzujące się wysokim stopniem sprawności lub wykorzystanie alternatywnych źródeł energii do 500 kW,
 - d) prowadzenia prawidłowej gospodarki wodno-ściekowej oraz zachowanie wszelkich przepisów i norm w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych,
 - e) rozplantowania mas ziemnych, w szczególności odłożonej warstwy humusu, dla ukształtowania terenów zieleni lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) w celu umożliwienia konserwacji rowów melioracji szczegółowej sposobem mechanicznym zapewnienia pasów terenu o szerokości min. 3,0 m od granicy rowów melioracyjnych i rzek wolny od zainwestowania,
 - g) w przypadku wystąpienia przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, należy zastosować środki techniczne i technologiczne, które zapewnią obniżenie poziomu hałasu do poziomów dopuszczalnych,
 - h) na terenach, na których dopuszcza się prowadzenie działalności związanej z hodowlą zwierząt, obowiązek usuwania lub magazynowania odchodów pochodzenia zwierzęcego i nawozów, a także sytuowania budowli rolniczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się zakaz:
- a) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej,
 - b) lokalizacji obiektów i budynków tymczasowych,
 - c) składowania na wolnym powietrzu materiałów mogących przenikać do gleb i wód gruntowych, materiałów pyłących i emitujących odór z zastrzeżeniem pkt 5 ppkt h,
 - d) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód gruntowych;
- 7) w zakresie dotyczącym wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) odprowadzenie zgodnie z § 15 pkt 3) lit. d) - e),

- b) nie należy zmieniać stanu wody na własnym gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej, jeżeli miałyby to szkodliwie wpływać na grunty sąsiednie,
 - c) zabudowa działki nie może powodować zalewania lub podsiąkania nieruchomości sąsiednich,
 - d) nakaz stosownego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed przenikaniem zanieczyszczeń;
- 8) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) zagospodarowanie odpadów komunalnych musi być prowadzone w sposób zgodny z ustawą o odpadach, ustawą prawo ochrony środowiska i gminnym regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie z uwzględnieniem segregacji odpadów,
 - b) zagospodarowanie odpadów innych niż komunalne na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) sposób gromadzenia odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem;
- 9) w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące eksploatacji, lokalizacji i budowy urządzeń i sieci infrastruktury określone w przepisach odrębnych;
- 10) uciążliwości dla środowiska wynikające z prowadzonej działalności nie mogą przekraczać standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, co powinno wynikać z przyjętej technologii realizacji i eksploatacji inwestycji;
- 11) równocześnie w odniesieniu do zasad kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia zawarte w pozostałych ustaleniach niniejszej uchwały.

§ 9. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków:
- a) w obrębie Parczew: □ Szkoła, ob. Przedszkole, Westrza 30, ok. 1910 r. mur.;
 - b) w obrębie Biernacice: □ dom, Biernacice 20, ok. 1900 r., □ dom, Biernacice 19, 1 ćw. XX w., □ szkoła, ob. Dom, Biernacice 1, ok. 1900 r.;
- 2) wszelkie roboty budowlane związane ze zmianą gabarytów i wyglądu zewnętrznego obiektów wymienionych w pkt 1) lit. a, lit. b wymagają uzgadniania z właściwym organem;
- 3) w granicach wyznaczonych na rysunku planu stref zespołów stanowisk archeologicznych prace ziemne, nie będące uprawami rolniczymi, należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w uzgodnieniu z właściwym Konserwatorem Zabytków, ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb ochrony zabytków archeologicznych;
- 4) na terenie objętym planem według gminnej ewidencji zabytków archeologicznych występują następujące stanowiska archeologiczne:
- a) nr 29 – AZP 69-37/29,
 - b) nr 34 – AZP 69-37/34,
 - c) nr 38 – AZP 69-37/38,
 - d) nr 59 – AZP 69-38/59,
 - e) nr 62 – AZP 69-38/62,
 - f) nr 134 – AZP 69-38/134,
 - g) nr 135 – AZP 69-38/134
- wszelkie zamierzenia inwestycyjne podlegają uzgodnieniu z właściwym Konserwatorem Zabytków;
- 5) nie występują inne niż wyżej wymienione obiekty zabytkowe ujęte w rejestrze lub ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.

§ 10. Na obszarze planu obowiązują następujące ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) jako tereny przestrzeni publicznej ustala się drogi i ulice publiczne oraz place w liniach rozgraniczających oraz tereny usług publicznych i oświaty;
- 2) w pasie dróg /ulic/ publicznych dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, pod warunkiem, że nie będą kolidowały z funkcją komunikacyjną i sieciami infrastruktury technicznej, spełniały warunki techniczne oraz wymogi bezpieczeństwa - przy uwzględnieniu innych regulacji niniejszej uchwały i przepisów odrębnych;
- 3) zakaz lokalizowania nośników reklamowych w liniach rozgraniczających dróg i ulic oraz placów z wyjątkiem tablic informacji stanowiących elementy gminnego systemu informacji wizualnej.

§ 11. Na obszarze planu obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz ustalenia w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów:

- 1) ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wprowadzenie funkcjonalnego systemu obsługi komunikacyjnej terenu powiązanego z systemem zewnętrznym (w tym dojść, dojazdów, służebności gruntowych miejsc postojowych oraz ciągów pieszych),
 - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 7 oraz pozostałe ustalenia niniejszej uchwały;
- 2) ustala się **nieprzekraczalne linie zabudowy** od linii rozgraniczających:
 - a) drogi wojewódzkie – 8,0 m,
 - b) drogi publiczne powiatowe – 8,0 m,
 - c) drogi publiczne gminne - 6,0 m,
 - d) drogi wewnętrzne lub ciągi pieszo-jezdne – 4,0 m;
- 3) określone w pkt 2 odległości uzupełniają inne ograniczenia w lokalizacji obiektów, wynikające z przepisów odrębnych i pozostałych regulacji niniejszej uchwały;
- 4) ustala się maksymalny **wskaźnik powierzchni zabudowy** – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) ustala się minimalny i maksymalny **wskaźnik intensywności zabudowy** – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 6) ustala się minimalny **wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej** – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 7) w granicach poszczególnych nieruchomości nakazuje się lokalizację niezbędnej ilości miejsc postojowych. Obowiązują następujące, minimalne ilości miejsc postojowych oraz sposób ich realizacji:
 - a) dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej i zagrodowej – co najmniej 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy usługowej oraz usług publicznych z zastrzeżeniem lit. f co najmniej 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej oraz dodatkowo min. 2 miejsca na 10 zatrudnionych,
 - c) dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m² co najmniej 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej oraz dodatkowo min. 1 miejsce na 10 zatrudnionych,
 - d) dla zabudowy produkcyjnej co najmniej 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej oraz dodatkowo min. 2 miejsca na 10 zatrudnionych,
 - e) dla zabudowy usług sportu i rekreacji min. 5 miejsc postojowych,
 - f) dla zabudowy usług oświaty minimum 4 miejsca postojowe,
 - g) dla pozostałych terenów w zależności od potrzeb, ilość miejsc postojowych powinna umożliwić sprawne funkcjonowanie danych terenów,

- h) liczba miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) sposób realizacji miejsc postojowych: nie mogą powodować kolizji z istniejącym układem komunikacyjnym, jako wolnostojące: w pasach drogowych lub na działce budowlanej przy zachowaniu przepisów odrębnych, dopuszcza się lokalizację wymaganych miejsc postojowych w garażach, jako wbudowane, w tym jako wybrane kondygnacje lub ich fragmenty w budynkach lub obiektach;
- 8) obowiązują maksymalne wysokości zabudowy i gabaryty obiektów zawarte w rozdziale 3 - ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających.

§ 12. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) ustala się nakaz ochrony wód podziemnych poprzez stosowanie w obrębie głównego zbiornika wód podziemnych GZWP-303, GZWP-311, wszelkich rozwiązań zabezpieczających przed zanieczyszczeniem warstwy wodonosnej, w szczególności poprzez:
 - a) utwardzenie lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem,
 - b) ujęcie i zagospodarowania ścieków, w tym wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami z zakresu Prawa wodnego oraz ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków;
- 2) teren w Parczewie obejmuje koncesja 48/96/Ł z dnia 23.09.2016 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Ostrów Wielkopolski” – ważna do dnia 23.09.2046 r. udzielona przez Ministra Środowiska na rzecz PGNiG S.A. w Warszawie. Nie ustala się zakazów, nakazów i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu;
- 3) na terenie B_IW w strefie ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych ustala się zakazy, ograniczenia i nakazy, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z §8 pkt 4);
- 4) nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 5) ze względu na brak opracowania audytu krajobrazowego oraz zapisów ich dotyczących w planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń w odniesieniu do krajobrazów priorytetowych.

§ 13. Na obszarze planu nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych. Natomiast:

- 1) ustala się minimalne szerokości frontu działki budowlanej:
 - a) na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami RM, U, U/P, US, UP – 18 m,
 - b) dla terenów MN: w zabudowie wolnostojącej – 18,0 m, zabudowie bliźniaczej – 14,0 m;
 - c) dla pozostałych terenów – nie ustala się;
- 2) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych z zastrzeżeniem wskaźników wymienionych w ustaleniach szczegółowych rozdziału 3 dla konkretnego terenu:
 - a) na pozostałych terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami MN: dla zabudowy wolnostojącej 800 m², dla zabudowy bliźniaczej 600 m²;
 - b) na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami RM – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami U, U/P, US, UP - 800 m²,
 - d) dla pozostałych terenów – nie ustala się;
- 3) ustala się położenie granic nowo wydzielanych działek pod kątem prostym z tolerancją do 10% w stosunku do frontów działek,

- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 120°;
- 5) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż wymienione w ust 1 i 2: na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjnej, pod cele publiczne i w przypadku regulacji sytuacji prawno-własnościowej nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi lub w przypadku powiększenia sąsiedniej nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) wydziela się pasy terenu:
 - a) pas ochronny wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV – 5,0 m od rzutu poziomego skrajnych przewodów linii elektroenergetycznych,
 - b) w pasach ochronnych, o których mowa w lit. a ustala się zakaz lokalizacji wszelkich budynków, budowli takich jak maszty oraz zieleni wysokiej,
 - c) dopuszcza się odbudowę, przebudowę, remonty istniejących linii;
- 2) Wyznacza się strefę uciążliwości akustycznej turbin elektrowni wiatrowych, związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł, w której ustala się:
 - a) zakaz lokalizowania obiektów i budynków związanych z terenami, dla których przepisy odrębne ustalają obowiązujące standardy akustyczne,
 - b) lokalizacja projektowanej zabudowy zgodnie z przepisami szczegółowymi w zakresie lokalizacji elektrowni wiatrowych.

§ 15. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wymienione poniżej:

- 1) w przypadku realizacji dojazdów, o których mowa w §11 obowiązują następujące ustalenia:
 - a) minimalna szerokość pasa dojazdu 4,5 m,
 - b) zakazuje się stosowania do utwardzenia dojazdu z materiałów pyłących,
 - c) dopuszcza się: realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, lokalizację małej architektury, budowę i utwardzenie dojazdu wyłącznie z jednoczesną budową odwodnienia dojazdu;
- 2) w zakresie lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:
 - a) docelowo należy wyposażyć teren w sieci infrastruktury technicznej powiązanych z istniejącym systemem oraz podłączenia do niej terenów zabudowanych w zakresie: sieci wodociągowej, sieci kanalizacyjnej, sieci energetycznej, sieci gazowej, w zależności od potrzeb;
 - b) ustala się, że nowe elementy sieci infrastruktury technicznej będą prowadzone pod ziemią, również w pasach zlokalizowanych przy drogach, na których nie dopuszcza się zabudowy (ograniczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy),
 - c) dopuszcza się realizację nowych, liniowych elementów infrastruktury technicznej, w pasach dróg/ulic publicznych pod warunkiem, że nie będą kolidowały z ich funkcją komunikacyjną, spełniały warunki techniczne oraz wymogi bezpieczeństwa - przy uwzględnieniu przepisów odrębnych,
 - d) dopuszcza się lokalizację w pasie drogowym urządzeń towarzyszących sieciom infrastruktury technicznej pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi,
 - e) dopuszcza się: przeprowadzenie/usytuowanie wybranych nowych elementów sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w lit. b) terenach, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów i nie zostanie zajęte więcej niż 10% powierzchni jednostki terenowej; urządzenia infrastruktury technicznej towarzyszące elementom liniowym będą lokalizowane zarówno jako podziemne, jak i nadziemne, w tym - w zależności od uwarunkowań technicznych – jako wolnostojące lub wbudowane w inne obiekty, organizowanie przyłączy z istniejących napowietrznych linii: energetycznych i telekomunikacyjnych;

- f) ustala się, przy projektowaniu nowych inwestycji, nakaz unikania kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, a w przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami, przeniesienie lub odpowiednie zmodyfikowanie, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych. Obowiązuje nakaz takiego sposobu zagospodarowania terenu, aby umożliwić odpowiednim służbom dostęp do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej ustala się następująco:
- a) zaopatrzenie w wodę poprzez podłączenie do istniejącej sieci wodociągowej po jej rozbudowie, zgodnie ze zbilansowanym zapotrzebowaniem,
 - b) odprowadzenie ścieków do istniejącego systemu kanalizacji po jego rozbudowie,
 - c) odprowadzenie innych ścieków niż bytowe po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi, do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - d) do czasu wyposażenia terenów w system kanalizacji dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem ich wywozu do oczyszczalni ścieków przez upoważnione podmioty lub przydomowych oczyszczalni ścieków wykonanych i eksploatowanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - e) odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej. W przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji ogólnospławnej, do czasu jej rozbudowy dopuszcza się ich odprowadzenie na teren własny nieutwardzony - do dołów chłonnych, do zbiorników retencyjnych lub gromadzenie w zbiornikach na deszczówkę, biorąc po uwagę spowolnienie tempa spływu do odbiornika i naturalne oczyszczenie,
 - f) nakaz wyposażenia w systemy odprowadzania wód opadowych z wszelkich placów, parkingów, dojazdów o utwardzonej nawierzchni, a w przypadku zastosowania nawierzchni częściowo utwardzonych („ażurowych”) nakaz odpowiedniego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed przenikaniem zanieczyszczeń,
 - g) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej po jej rozbudowie. W przypadku wystąpienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną dopuszcza się budowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych odpowiednio do zbilansowanych potrzeb. Obowiązuje nakaz zachowania odległości, wymaganych przepisami odrębnymi oraz ustaleniami niniejszej uchwały, od istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych,
 - h) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wbudowanych w obiekty kubaturowe lub jako obiekty wolnostojące,
 - i) ustala się zaopatrzenie w gaz siecią gazociągów, odpowiednio do zapotrzebowania, poprzez podłączenie do projektowanej sieci gazowej po jej rozbudowie,
 - j) telefonizacja – poprzez podłączenie do dostępnych sieci, dopuszcza się rozbudowę istniejących sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - k) w zakresie opcjonalnego rozwoju sieci telekomunikacyjnej należy wykorzystać najnowsze technologie systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do zapotrzebowania,
 - l) gromadzenie i wywóz odpadów komunalnych i innych niż komunalne zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi, powszechnymi i miejscowymi,
 - m) ustalenia planu nie precyzują rozwiązań technicznych poszczególnych elementów systemów uzbrojenia; warunki techniczne ich realizacji zostaną określone odpowiednio do potrzeb.

§ 16. Na obszarze planu nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 17. Na obszarze niniejszego planu obowiązuje stawka procentowa stanowiąca podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503), w wysokości:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN, RM, U, U/P - 30%,

2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: US, UP, WS, IW, KDL, KDD, KDW - 0,1%.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§ 18. Dla poszczególnych terenów obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 2, z zastrzeżeniem, iż w pozostałych zapisach szczegółowych nie ma innych ustaleń, w szczególności w zakresie:

- 1) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego zgodnie z ustaleniami § 9 niniejszej uchwały,
- 2) wskaźników zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami § 11 niniejszej uchwały,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 11 pkt 2) niniejszej uchwały,
- 4) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami §11 pkt 7) niniejszej uchwały,
- 5) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizacja urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami §15 niniejszej uchwały.

§ 19. Biernacice (B)

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **B_MN1 do B_MN6 oraz MN8 -MN12** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: nieuciążliwe funkcje działalności gospodarczej, budynki gospodarcze i garażowe, dojścia i dojazdy, ciągi pieszo - jezdne, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, obiekty małej architektury, zieleń;
- 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się: budynki mieszkalne jako wolnostojące i bliźniacze, budynki gospodarcze jako wolnostojące lub jako funkcja wbudowana, budynki garażowe jako wolnostojące lub jako funkcja wbudowana, nieuciążliwe funkcje działalności gospodarczej jako wbudowane;
 - b) intensywność zabudowy: 0,01 – 1,0,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 10,0 m,
 - b) dla pozostałych budynków do 8,0 m;
- 5) liczba kondygnacji nadziemnych do 2;
- 6) wysokość budowli do 15 metrów, z wyjątkiem urządzeń i obiektów inwestycji publicznych z zakresu łączności publicznej;
- 7) geometria dachów - dopuszcza się dachy:
 - a) płaskie,
 - b) jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci: 30° do 45° dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dopuszcza się przykrycie 20% powierzchni dachu w inny sposób, 12° do 45° dla pozostałych budynków;
- 8) obowiązują:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - b) na terenie B_MN6 ustalenia dotyczące obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - c) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - d) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,

- e) na terenie B_MN12 ustalenia dotyczące linii elektroenergetycznych rozdziału 2 niniejszej uchwały,
- f) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B_MN7** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa zagrodowa do 40 DJP, nieuciążliwe funkcje działalności gospodarczej, budynki gospodarcze i garażowe, dojścia i dojazdy, ciągi pieszo - jezdne, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, obiekty małej architektury, zieleń;
- 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się: budynki mieszkalne jako wolnostojące i bliźniacze, budynki gospodarcze jako wolnostojące lub jako funkcja wbudowana, budynki garażowe jako wolnostojące lub jako funkcja wbudowana, utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej do 40 DJP, nieuciążliwe funkcje działalności gospodarczej jako wbudowane;
 - b) intensywność zabudowy: 0,01 – 1,0,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 10,0 m,
 - b) dla pozostałych budynków do 8,0 m;
- 5) liczba kondygnacji nadziemnych do 2;
- 6) wysokość budowli do 15 metrów, z wyjątkiem urządzeń i obiektów inwestycji publicznych z zakresu łączności publicznej;
- 7) geometria dachów - dopuszcza się dachy:
 - a) płaskie,
 - b) jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci: 30° do 45° dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dopuszcza się przykrycie 20% powierzchni dachu w inny sposób, 12° do 45° dla pozostałych budynków;
- 8) obowiązują:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - b) ustalenia dotyczące obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - c) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - d) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - e) lokalizacja projektowanej zabudowy zgodnie z przepisami szczegółowymi w zakresie lokalizacji elektrowni wiatrowych,
 - f) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami: **B_RM1** do **B_RM2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: nieuciążliwe funkcje działalności gospodarczych związanych działalnością rolniczą oraz usługi agroturystyczne, dojścia i dojazdy, ciągi pieszo-jezdne, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, obiekty małej architektury, zieleń;

3) następujące zasady zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się: □ budynki mieszkalne jako wolnostojące lub zabudowie bliźniaczej, □ budynki gospodarcze jako wolnostojące lub jako funkcja wbudowana, □ lokalizację garaży wolnostojących lub jako funkcja wbudowana, □ agroturystykę do 200 m² jako funkcje wbudowane lub wolnostojące, □ nieuciążliwe funkcje działalności gospodarczej do 80 m² jako funkcje wbudowane;
- b) intensywność zabudowy: 0,01 – 1,8,
- c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
- d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;

4) wysokość zabudowy:

- a) do 14 m dla obiektów budowlanych służących bezpośrednio produkcji rolnej oraz pozostałych budowli, liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż 2; z wyjątkiem urządzeń i obiektów inwestycji publicznych z zakresu łączności publicznej,
- b) do 8 m dla garaży wolnostojących oraz pozostałych budynków, liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż 2,
- c) do 10 m dla zabudowy mieszkaniowej, liczba kondygnacji nadziemnych do 2;

5) geometria dachów – dopuszcza się dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci:

- a) 15° do 45° dla obiektów budowlanych służących bezpośrednio produkcji rolnej,
- b) 12° do 45° dla garaży wolnostojących i budynków gospodarczych,
- c) 30° do 45° dla zabudowy mieszkaniowej i pozostałych budynków, dopuszcza się dachy płaskie lub dwuspadowe z możliwością przekrycia 20 % powierzchni dachu w inny sposób;

6) obowiązują:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
- b) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
- c) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
- d) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B_U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze i garażowe, dojścia i dojazdy, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, obiekty małej architektury, zieleni;

3) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:

- a) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej,
- b) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 15% powierzchni działki budowlanej,
- c) realizacja budynków gospodarczych, garażowych jako wolnostojące i wbudowane,
- d) intensywność zabudowy: 0,01 – 1,3;

4) wysokość zabudowy:

- a) dla budynków funkcji podstawowej do 10,0 m, liczba kondygnacji - do 2,
- b) dla pozostałych budynków do 6,0 m; liczba kondygnacji - 1;

5) geometrię dachów: dopuszcza się dachy płaskie oraz jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachu do 45°;

6) obowiązują:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
- b) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
- c) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
- d) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **B_U/P1 – B_U/P2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej i obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze i garażowe, dojścia i dojazdy, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, urządzenia terenowe i obiekty małej architektury, zieleń;
- 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m²,
 - b) intensywność zabudowy: 0,01 – 1,6,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość budynków – nie wyższa niż 20,0 m z zastrzeżeniem pkt 5);
- 5) wysokość budynków lub ich części nieprzeznaczonych na stały pobyt ludzi w tym zbiorników, silosów, mieszalni pas oraz budowli i urządzeń do 35,0 m do najwyższego punktu dachu lub budowli;
- 6) geometrię dachów – dachy płaskie lub jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachu do 45°;
- 7) obowiązują:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - b) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - c) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - d) dla części terenu **B_U/P2** obowiązują ustalenia strefy uciążliwości akustycznej turbin elektrowni wiatrowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - e) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **B_WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i rekreacyjną;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty małej architektury, zieleń;
- 3) następujące zasady zagospodarowania terenów – dopuszcza się:
 - a) budowę urządzeń wodnych, urządzeń melioracji, urządzeń służących ochronie przed powodzią oraz suszą,
 - b) realizację mostów, kładek, pomostów itp.;
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie ustala się;
- 5) obowiązuje przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B_IW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej - wodociągi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, w tym oświetlenie terenu, mała architektura;
- 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się budynki, budowle i urządzenia związane z przeznaczeniem podstawowym terenu,
 - b) intensywność zabudowy: 0,01 – 1,0,
 - c) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 40% powierzchni działki budowlanej,
 - d) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy w wysokości 60 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy – nie wyższa niż 8,0 m;
- 5) geometrię dachów – dachy płaskie lub jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachu do 45°;
- 6) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (w tym także wolnostojące zlokalizowane na gruncie oraz innych obiektach budowlanych); maksymalna dopuszczalna moc zainstalowana określona w przepisach odrębnych;
- 7) obowiązują:
 - a) na terenie B_IW ustalenia dotyczące strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody zgodnie z rozdziałem 2 niniejszej uchwały,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - c) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **B_KDD1 do B_KDD2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny istniejących dróg publicznych dojazdowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, w tym oświetlenie terenu, zieleń komunikacyjna, przystanki autobusowe, miejsca postojowe, ścieżki rowerowe, mała architektura, infrastruktura techniczna w pasie drogi publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązują:
 - a) nie zmienia się szerokości dróg w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu,
 - b) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - c) pozostałe ustalenia zgodnie z rozdziałem 2.

9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B_KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, w tym oświetlenie terenu, zieleń komunikacyjna, miejsca postojowe, ścieżki rowerowe mała architektura;
- 3) obowiązują:
 - a) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

§ 20. Masanów (M)

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **M_MN1 do M_MN7** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające: nieuciążliwe funkcje działalności gospodarczej, budynki gospodarcze i garażowe, dojścia i dojazdy, ciągi pieszo - jezdne, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, obiekty małej architektury, zielen;

3) następujące zasady zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się: budynki mieszkalne jako wolnostojące lub zabudowie bliźniaczej, budynki gospodarcze jako wolnostojące lub jako funkcja wbudowana, budynki garażowe jako wolnostojące lub jako funkcja wbudowana, nieuciążliwe funkcje działalności gospodarczej jako wbudowane;

b) intensywność zabudowy: 0,01 – 1,0,

c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;

4) wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 10,0 m,

b) dla pozostałych budynków do 8,0 m;

5) liczba kondygnacji nadziemnych do 2;

6) wysokość budowli do 14 metrów, z wyjątkiem urządzeń i obiektów inwestycji publicznych z zakresu łączności publicznej;

7) geometria dachów - dopuszcza się dachy:

a) płaskie,

b) jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci: 30° do 45° dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dopuszcza się przykrycie 20% powierzchni dachu w inny sposób, 12° do 45° dla pozostałych budynków;

8) obowiązują:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,

b) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,

c) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,

d) na terenach M_MN5 – M_MN7 ustalenia dotyczące zespołu stanowisk archeologicznych oraz stanowiska archeologicznego nr 135 rozdziału 2 niniejszej uchwały,

e) lokalizacja projektowanej zabudowy zgodnie z przepisami szczegółowymi w zakresie lokalizacji elektrowni wiatrowych,

f) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **M_RM1** do **M_RM3** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

2) przeznaczenie uzupełniające: nieuciążliwe funkcje działalności gospodarczych związanych działalnością rolniczą oraz usługi agroturystyczne, dojścia i dojazdy, ciągi pieszo-jezdne, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, obiekty małej architektury, zielen;

3) następujące zasady zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się: budynki mieszkalne jako wolnostojące lub zabudowa bliźniacza, budynki gospodarcze jako wolnostojące lub jako funkcja wbudowana, lokalizację garaży wolnostojących lub jako funkcja wbudowana, agroturystykę do 200 m² jako funkcja wbudowana lub wolnostojąca, nieuciążliwe funkcje działalności gospodarczej do 80 m² jako funkcja wbudowana;

b) intensywność zabudowy: 0,01 – 1,8,

c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;

4) wysokość zabudowy:

a) do 14 m dla obiektów budowlanych służących bezpośrednio produkcji rolnej oraz pozostałych budowli, liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż 2; z wyjątkiem urządzeń i obiektów inwestycji publicznych z zakresu łączności publicznej,

b) do 8 m dla garaży wolnostojących oraz pozostałych budynków, liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż 2,

c) do 10 m dla zabudowy mieszkaniowej, liczba kondygnacji nadziemnych do 2;

5) geometria dachów – dopuszcza się dachy

a) płaskie,

b) jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci: $\square 15^\circ$ do 45° dla obiektów budowlanych służących bezpośrednio produkcji rolnej, $\square 12^\circ$ do 45° dla garaży wolnostojących i budynków gospodarczych, $\square 30^\circ$ do 45° dla zabudowy mieszkaniowej i pozostałych budynków, dopuszcza się dachy płaskie lub dwuspadowe z możliwością przekrycia 20 % powierzchni dachu w inny sposób;

6) obowiązują:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,

b) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,

c) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,

d) na terenach M_RM1 – M_RM3 ustalenia dotyczące zespołu stanowisk archeologicznych rozdziału 2 niniejszej uchwały,

e) na terenie M_RM3 ustalenia dotyczące stanowiska archeologicznego nr 134 rozdziału 2 niniejszej uchwały,

f) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **M_WS1-M_WS2** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i rekreacyjną;

2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty małej architektury, zieleni;

3) następujące zasady zagospodarowania terenów – dopuszcza się:

a) budowę urządzeń wodnych, urządzeń melioracji, urządzeń służących ochronie przed powodzią oraz suszą,

b) realizację mostów, kładek, pomostów itp.;

4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie ustala się;

5) obowiązuje przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **M_KDD1 do M_KDD2** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny istniejących dróg publicznych dojazdowych;

2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, w tym oświetlenie terenu, zieleni komunikacyjna, przystanki autobusowe, miejsca postojowe, ścieżki rowerowe, mała architektura, infrastruktura techniczna w pasie drogi publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) obowiązują:

- a) nie zmienia się szerokości dróg w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu,
- b) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
- c) na terenie M_KDD2 ustalenia dotyczące stanowiska archeologicznego nr 135 rozdziału 2 niniejszej uchwały,
- d) pozostałe ustalenia zgodnie z rozdziałem 2.

5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **M_KDW1 - M_KDW2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, w tym oświetlenie terenu, zieleń komunikacyjna, miejsca postojowe, ścieżki rowerowe mała architektura;
- 3) obowiązują:
 - a) nie zmienia się szerokości dróg w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu,
 - b) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

§ 21. Parczew (P)

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **P_MN1 do P_MN3 oraz P_MN10 do P_MN13** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: nieuciążliwe funkcje działalności gospodarczej, budynki gospodarcze i garażowe, dojścia i dojazdy, ciągi pieszo - jezdne, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, obiekty małej architektury, zieleń;
- 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się: budynki mieszkalne jako wolnostojące i bliźniacze, budynki gospodarcze jako wolnostojące lub jako funkcja wbudowana, budynki garażowe jako wolnostojące lub jako funkcja wbudowana, nieuciążliwe funkcje działalności gospodarczej jako wbudowane;
 - b) intensywność zabudowy: 0,01 – 1,0,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 10,0 m,
 - b) dla pozostałych budynków do 8,0 m;
- 5) liczba kondygnacji nadziemnych do 2;
- 6) wysokość budowli do 15 metrów, z wyjątkiem urządzeń i obiektów inwestycji publicznych z zakresu łączności publicznej;
- 7) geometria dachów - dopuszcza się dachy:
 - a) płaskie,
 - b) jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci: 30° do 45° dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dopuszcza się przykrycie 20% powierzchni dachu w inny sposób, 12° do 45° dla pozostałych budynków;
- 8) obowiązują:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - b) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,

- c) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
- d) na terenach P_MN 1, P_MN 2, P_MN 11 ustalenia dotyczące stanowisk archeologicznych nr 38, 34 rozdziału 2 niniejszej uchwały,
- e) na terenach P_MN 1- P_MN 3 oraz P_MN10 - P_MN 11 ustalenia dotyczące zespołu stanowisk archeologicznych rozdziału 2 niniejszej uchwały,
- f) na terenach P_MN3, P_MN11 i P_MN12 ustalenia dotyczące linii elektroenergetycznych rozdziału 2 niniejszej uchwały,
- g) lokalizacja projektowanej zabudowy zgodnie z przepisami szczegółowymi w zakresie lokalizacji elektrowni wiatrowych,
- h) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **P_MN4 - P_MN9** oraz **P_MN14** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa zagrodowa do 40 DJP, nieuciążliwe funkcje działalności gospodarczej, budynki gospodarcze i garażowe, dojścia i dojazdy, ciągi pieszo - jezdne, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, obiekty małej architektury, zieleń;
- 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się: budynki mieszkalne jako wolnostojące i bliźniacze, budynki gospodarcze jako wolnostojące lub jako funkcja wbudowana, budynki garażowe jako wolnostojące lub jako funkcja wbudowana, utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej do 40 DJP, nieuciążliwe funkcje działalności gospodarczej jako wbudowane;
 - b) intensywność zabudowy: 0,01 – 1,0,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 10,0 m,
 - b) dla pozostałych budynków do 8,0 m;
- 5) liczba kondygnacji nadziemnych do 2;
- 6) wysokość budowli do 15 metrów, z wyjątkiem urządzeń i obiektów inwestycji publicznych z zakresu łączności publicznej;
- 7) geometria dachów - dopuszcza się dachy:
 - a) płaskie,
 - b) jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci: 30° do 45° dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dopuszcza się przykrycie 20% powierzchni dachu w inny sposób, 12° do 45° dla pozostałych budynków;
- 8) obowiązują:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - b) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - c) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - d) na terenie P_MN 7 ustalenia dotyczące stanowiska archeologicznego nr 29 rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - e) na terenach P_MN 4 - P_MN 9 ustalenia dotyczące zespołu stanowisk archeologicznych rozdziału 2 niniejszej uchwały,

- f) na terenach P_MN4 - P_MN6 ustalenia dotyczące linii elektroenergetycznych rozdziału 2 niniejszej uchwały,
- g) lokalizacja projektowanej zabudowy zgodnie z przepisami szczegółowymi w zakresie lokalizacji elektrowni wiatrowych,
- h) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami: **P_RM1** do **P_RM3** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: nieuciążliwe funkcje działalności gospodarczych związanych działalnością rolniczą oraz usługi agroturystyczne, dojścia i dojazdy, ciągi pieszo-jezdne, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, obiekty małej architektury, zielen;
- 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się: budynki mieszkalne jako wolnostojące lub zabudowa bliźniacza, budynki gospodarcze jako wolnostojące lub jako funkcja wbudowana, lokalizację garaży wolnostojących lub jako funkcja wbudowana, agroturystykę do 200 m² jako funkcja wbudowana lub wolnostojąca, nieuciążliwe funkcje działalności gospodarczej do 80 m² jako funkcja wbudowana;
 - b) intensywność zabudowy: 0,01 – 1,8,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) do 14 m dla obiektów budowlanych służących bezpośrednio produkcji rolnej oraz pozostałych budowli, liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż 2; z wyjątkiem urządzeń i obiektów inwestycji publicznych z zakresu łączności publicznej,
 - b) do 8 m dla garaży wolnostojących oraz pozostałych budynków, liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż 2,
 - c) do 10 m dla zabudowy mieszkaniowej, liczba kondygnacji nadziemnych do 2;
- 5) geometria dachów – dopuszcza się dachy
 - a) płaskie,
 - b) jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci: 15° do 45° dla obiektów budowlanych służących bezpośrednio produkcji rolnej, 12° do 45° dla garaży wolnostojących i budynków gospodarczych, 30° do 45° dla zabudowy mieszkaniowej i pozostałych budynków, z możliwością przekrycia 20 % powierzchni dachu w inny sposób;
- 6) obowiązują:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - b) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - c) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - d) ustalenia dotyczące zespołu stanowisk archeologicznych rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - e) na terenie P_RM1 ustalenia dotyczące linii elektroenergetycznych rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - f) lokalizacja projektowanej zabudowy zgodnie z przepisami szczegółowymi w zakresie lokalizacji elektrowni wiatrowych,
 - g) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **P_UPI** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi publiczne – usługi oświaty;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi handlu i gastronomii obsługujące funkcje podstawową, budynki gospodarczo – garażowe, dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury;
- 3) dopuszcza się: zachowanie istniejącego przeznaczenia i zagospodarowania terenu, remonty, modernizacje, przebudowy, rozbudowy i zmiany przeznaczenia istniejących obiektów, pod warunkiem zgodności z ustaleniami niniejszej uchwały;
- 4) zasady zagospodarowania:
 - a) powierzchnia użytkowa wszystkich pomieszczeń o przeznaczeniu usług handlu i gastronomii nie może przekroczyć 20% powierzchni użytkowej wszystkich pomieszczeń,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 65% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni biologicznie czynnej,
 - d) intensywność zabudowy: 0,1 – 1,5;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków o funkcji podstawowej do 10,0 m,
 - b) dla pozostałych budynków do 6,0 m;
- 6) geometria dachów: dachy jednospadowe lub dwuspadowe, wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 15° do 45°;
- 7) obowiązują:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - b) ustalenia dotyczące obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - c) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - d) ustalenia dotyczące zespołu stanowisk archeologicznych rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - e) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **P_UP2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi publiczne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - budynki gospodarczo – garażowe, dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury;
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 65% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) intensywność zabudowy: 0,1 – 1,5;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków o funkcji podstawowej do 12,0 m,
 - b) dla pozostałych budynków do 6,0 m;
- 5) geometria dachów: jednospadowe lub dwuspadowe, wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 15° do 45°;
- 6) obowiązują:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - b) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,

- c) ustalenia dotyczące zespołu stanowisk archeologicznych rozdziału 2 niniejszej uchwały,
- d) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **P_US** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi służące do obsługi funkcji podstawowej, w tym usługi gastronomii i handlu, małe obiekty wypoczynkowe; obiekty i urządzenia o charakterze turystycznym, budynki gospodarcze i garażowe, dojścia i dojazdy, ścieżki pieszo-rowerowe, miejsca postojowe, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, urządzenia terenowe i obiekty małej architektury, zieleni;
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy: 0,01 – 0,5,
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 25% powierzchni działki budowlanej bez zieleni parkowej,
 - c) maksymalny wskaźnik zabudowy w wysokości 65% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy do 16 metrów;
- 5) geometria dachów: dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°, dla budynków o funkcji podstawowej również dachy łukowe;
- 6) obowiązują:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - b) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - c) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - d) ustalenia dotyczące zespołu stanowisk archeologicznych rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - e) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **P_WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i rekreacyjną;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty małej architektury, zieleni;
- 3) następujące zasady zagospodarowania terenów – dopuszcza się:
 - a) budowę urządzeń wodnych, urządzeń melioracji, urządzeń służących ochronie przed powodzią oraz suszą,
 - b) realizację mostów, kładek, pomostów itp.;
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie ustala się;
- 5) obowiązuje przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **P_KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny istniejących dróg publicznych lokalnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, w tym oświetlenie terenu, zieleni komunikacyjna, przystanki autobusowe, miejsca postojowe, ścieżki rowerowe, mała architektura, infrastruktura techniczna w pasie drogi publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) obowiązują:

- a) nie zmienia się szerokości dróg w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu,
- b) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
- c) ustalenia dotyczące zespołu stanowisk archeologicznych rozdziału 2 niniejszej uchwały,
- d) ustalenia dotyczące linii elektroenergetycznych rozdziału 2 niniejszej uchwały,
- e) pozostałe ustalenia zgodnie z rozdziałem 2.

9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **P_KDD1 do P_KDD2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny istniejących dróg publicznych dojazdowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, w tym oświetlenie terenu, zieleń komunikacyjna, przystanki autobusowe, miejsca postojowe, ścieżki rowerowe, mała architektura, infrastruktura techniczna w pasie drogi publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) obowiązują:

- a) nie zmienia się szerokości dróg w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu,
- b) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
- c) ustalenia dotyczące zespołu stanowisk archeologicznych rozdziału 2 niniejszej uchwały,
- d) na terenie P_KDD1 ustalenia dotyczące stanowiska archeologicznego nr 38 rozdziału 2 niniejszej uchwały,
- e) na terenie P_KDD1 ustalenia dotyczące linii elektroenergetycznych rozdziału 2 niniejszej uchwały,
- f) pozostałe ustalenia zgodnie z rozdziałem 2.

10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **P_KDW1 - P_KDW3** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, w tym oświetlenie terenu, zieleń komunikacyjna, miejsca postojowe, ścieżki rowerowe mała architektura;

3) obowiązują:

- a) nie zmienia się szerokości dróg w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu,
- b) ustalenia dotyczące zespołu stanowisk archeologicznych rozdziału 2 niniejszej uchwały,
- c) na terenie P_KDW3 ustalenia dotyczące linii elektroenergetycznych rozdziału 2 niniejszej uchwały,
- d) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

§ 22. Rososzycza (R)

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **R_MN1 do R_MN6** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: nieuciążliwe funkcje działalności gospodarczej, budynki gospodarcze i garażowe, dojścia i dojazdy, ciągi pieszo - jezdne, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, obiekty małej architektury, zieleń;

3) następujące zasady zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się: budynki mieszkalne jako wolnostojące i bliźniacze, budynki gospodarcze jako wolnostojące lub jako funkcja wbudowana, budynki garażowe jako wolnostojące lub jako funkcja wbudowana, nieuciążliwe funkcje działalności gospodarczej jako wbudowane;

- b) intensywność zabudowy: 0,01 – 1,0,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy:
- a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 10,0 m,
 - b) dla pozostałych budynków do 8,0 m;
- 5) liczba kondygnacji nadziemnych do 2;
- 6) wysokość budowli do 15 metrów, z wyjątkiem urządzeń i obiektów inwestycji publicznych z zakresu łączności publicznej;
- 7) geometria dachów - dopuszcza się dachy:
- a) płaskie,
 - b) jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci: $\square 30^\circ$ do 45° dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dopuszcza się przykrycie 20% powierzchni dachu w inny sposób, $\square 12^\circ$ do 45° dla pozostałych budynków;
- 8) obowiązują:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - b) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - c) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - d) na terenie R_MN4 ustalenia dotyczące stanowiska archeologicznego nr 59 oraz zespołu stanowisk archeologicznych rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - e) na terenie R_MN3 ustalenia dotyczące linii elektroenergetycznych rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - f) na terenach: R_MN4, R_MN5, R_MN6 ustalenia dotyczące oraz zespołu stanowisk archeologicznych rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - g) lokalizacja projektowanej zabudowy zgodnie z przepisami szczegółowymi w zakresie lokalizacji elektrowni wiatrowych,
 - h) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **R_MN7 do R_MN9 oraz R_MN12 do R_MN14** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: nieuciążliwe funkcje działalności gospodarczej, budynki gospodarcze i garażowe, dojścia i dojazdy, ciągi pieszo - jezdne, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, obiekty małej architektury, zieleń;
- 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) realizacja budynków mieszkalnych jako wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej,
 - b) dopuszcza się: \square budynki mieszkalne jako wolnostojące i bliźniacze, \square budynki gospodarcze jako wolnostojące lub jako funkcja wbudowana, \square budynki garażowe jako wolnostojące lub jako funkcja wbudowana, \square nieuciążliwe funkcje działalności gospodarczej jako wbudowane;
 - c) intensywność zabudowy: 0,01 – 1,0,
 - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy:

- a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 10,0 m,
 - b) dla pozostałych budynków do 8,0 m;
- 5) liczba kondygnacji nadziemnych do 2;
- 6) wysokość budowli do 15 metrów, z wyjątkiem urządzeń i obiektów inwestycji publicznych z zakresu łączności publicznej;
- 7) geometria dachów - dopuszcza się dachy:
- a) płaskie,
 - b) jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połąci: $\square 30^\circ$ do 45° dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dopuszcza się przykrycie 20% powierzchni dachu w inny sposób, $\square 12^\circ$ do 45° dla pozostałych budynków;
- 8) obowiązują:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - b) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - c) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - d) na terenie R_MN 8, ustalenia dotyczące zespołu stanowisk archeologicznych rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - e) na terenie R_MN 12 ustalenia dotyczące stanowiska archeologicznego nr 62 rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - f) na terenach R_MN9 R_MN12 ustalenia dotyczące linii elektroenergetycznych rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - g) lokalizacja projektowanej zabudowy zgodnie z przepisami szczegółowymi w zakresie lokalizacji elektrowni wiatrowych,
 - h) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **R_MN10- R_MN11** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa zagrodowa do 40 DJP, nieuciążliwe funkcje działalności gospodarczej, budynki gospodarcze i garażowe, dojścia i dojazdy, ciągi pieszo - jezdne, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, obiekty małej architektury, zieleń;
- 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
- a) dopuszcza się: \square budynki mieszkalne jako wolnostojące i bliźniacze, \square budynki gospodarcze jako wolnostojące lub jako funkcja wbudowana, \square budynki garażowe jako wolnostojące lub jako funkcja wbudowana, \square utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej do 40 DJP, \square nieuciążliwe funkcje działalności gospodarczej jako wbudowane;
 - b) intensywność zabudowy: 0,01 – 1,0,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy:
- a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 10,0 m,
 - b) dla pozostałych budynków do 8,0 m;
- 5) liczba kondygnacji nadziemnych do 2;

- 6) wysokość budowli do 15 metrów, z wyjątkiem urządzeń i obiektów inwestycji publicznych z zakresu łączności publicznej;
- 7) geometria dachów - dopuszcza się dachy:
- a) płaskie,
 - b) jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci: $\square 30^\circ$ do 45° dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dopuszcza się przykrycie 20% powierzchni dachu w inny sposób, $\square 12^\circ$ do 45° dla pozostałych budynków;
- 8) obowiązują:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - b) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - c) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - d) na terenie R_MN10 ustalenia dotyczące linii elektroenergetycznych rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - e) lokalizacja projektowanej zabudowy zgodnie z przepisami szczegółowymi w zakresie lokalizacji elektrowni wiatrowych,
 - f) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.
4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **R_RM1** do **R_RM6** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: nieuciążliwe funkcje działalności gospodarczych związanych działalnością rolniczą oraz usługi agroturystyczne, dojścia i dojazdy, ciągi pieszo-jezdne, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, obiekty małej architektury, zieleń;
 - 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się: \square budynki mieszkalne jako wolnostojące lub zabudowa bliźniacza, \square budynki gospodarcze jako wolnostojące lub jako funkcja wbudowana, \square lokalizację garaży wolnostojących lub jako funkcja wbudowana, \square agroturystykę do 200 m² jako funkcja wbudowana lub wolnostojąca, \square nieuciążliwe funkcje działalności gospodarczej do 80 m² jako funkcja wbudowana;
 - b) intensywność zabudowy: 0,01 – 1,8,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) wysokość zabudowy:
 - a) do 14 m dla obiektów budowlanych służących bezpośrednio produkcji rolnej oraz pozostałych budowli, liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż 2; z wyjątkiem urządzeń i obiektów inwestycji publicznych z zakresu łączności publicznej,
 - b) do 8 m dla garaży wolnostojących oraz pozostałych budynków, liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż 2,
 - c) do 10 m dla zabudowy mieszkaniowej, liczba kondygnacji nadziemnych do 2;
 - 5) geometria dachów – dopuszcza się dachy
 - a) płaskie,
 - b) jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci: $\square 15^\circ$ do 45° dla obiektów budowlanych służących bezpośrednio produkcji rolnej, $\square 12^\circ$ do 45° dla garaży wolnostojących i budynków gospodarczych, $\square 30^\circ$ do 45° dla zabudowy mieszkaniowej i pozostałych budynków, z możliwością przekrycia 20 % powierzchni dachu w inny sposób;
 - 6) obowiązują:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
- b) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
- c) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
- d) na terenie R_RM1 ustalenia dotyczące zespołu stanowisk archeologicznych rozdziału 2 niniejszej uchwały,
- e) na terenach: R_RM1, R_MN3, R_MN5 ustalenia dotyczące linii elektroenergetycznych rozdziału 2 niniejszej uchwały,
- f) na terenie R_RM 2 ustalenia dotyczące stanowiska archeologicznego nr 62 rozdziału 2 niniejszej uchwały,
- g) lokalizacja projektowanej zabudowy zgodnie z przepisami szczegółowymi w zakresie lokalizacji elektrowni wiatrowych,
- h) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **R_U/P** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej i obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze i garażowe, dojścia i dojazdy, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, urządzenia terenowe i obiekty małej architektury, zieleni;
- 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m²,
 - b) intensywność zabudowy: 0,01 – 1,6,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość budynków – nie wyższa niż 20,0 m z zastrzeżeniem pkt. 5);
- 5) wysokość budynków lub ich części nieprzeznaczonych na stały pobyt ludzi w tym zbiorników, silosów, mieszalni pas oraz budowli i urządzeń do 35,0 m do najwyższego punktu dachu lub budowli;
- 6) geometrię dachów – dachy płaskie lub jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachu do 45°;
- 7) obowiązują:
 - a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - b) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - c) ustalenia dotyczące linii elektroenergetycznych rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - d) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń, towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **R_WS1 – R_WS2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i rekreacyjną;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty małej architektury, zieleni;
- 3) następujące zasady zagospodarowania terenów – dopuszcza się:
 - a) budowę urządzeń wodnych, urządzeń melioracji, urządzeń służących ochronie przed powodzią oraz suszą,
 - b) realizację mostów, kładek, pomostów itp.;

4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie ustala się,

5) obowiązuje przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **R_KDL1 – R_KDL2** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny istniejących dróg publicznych lokalnych;

2) przeznaczenie uzupełniające: objekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, w tym oświetlenie terenu, zieleń komunikacyjna, przystanki autobusowe, miejsca postojowe, ścieżki rowerowe, mała architektura, infrastruktura techniczna w pasie drogi publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) obowiązują:

a) nie zmienia się szerokości dróg w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu,

b) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,

c) dla terenu R_KDL2 ustalenia dotyczące zespołu stanowisk archeologicznych rozdziału 2 niniejszej uchwały,

d) dla terenu R_KDL1 ustalenia dotyczące linii elektroenergetycznych rozdziału 2 niniejszej uchwały,

e) pozostałe ustalenia zgodnie z rozdziałem 2.

8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **R_KDD1 do R_KDD7** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny istniejących dróg publicznych dojazdowych;

2) przeznaczenie uzupełniające: objekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, w tym oświetlenie terenu, zieleń komunikacyjna, przystanki autobusowe, miejsca postojowe, ścieżki rowerowe, mała architektura, infrastruktura techniczna w pasie drogi publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) obowiązują:

a) nie zmienia się szerokości dróg w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu,

b) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,

c) dla terenu R_KDD2 ustalenia dotyczące zespołu stanowisk archeologicznych rozdziału 2 niniejszej uchwały,

d) pozostałe ustalenia zgodnie z rozdziałem 2.

9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **R_KDW** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;

2) przeznaczenie uzupełniające: objekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, w tym oświetlenie terenu, zieleń komunikacyjna, miejsca postojowe, ścieżki rowerowe mała architektura;

3) obowiązują:

a) nie zmienia się szerokości dróg w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu,

b) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sieroszewice.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Sieroszewice

Rafał Bartnik

**Załącznik Nr 5 do Uchwały Nr XXXV/301/2022
Rady Gminy Sieroszewice z dnia 31 maja 2022 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach: Parczew, Biernacice, Rososzycza i Masanów

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), Rady Gminy Sieroszewice uchwalając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rozstrzyga równocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, rozstrzyga co następuje:

1. Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 15.03.2022 r. do 13.04.2022 r. W dniu 6 kwietnia 2022 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
2. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) uwagi były przyjmowane do dnia 27 kwietnia 2022 r.
3. W ustawowym terminie uwagi nie wpłynęły.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w „miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w obrębach: Parczew, Biernacice, Rososzycza i Masanów” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Sieroszewice rozstrzyga, co następuje:

1. Określa się sposób i zasady realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu potrzeb zbiorowych wspólnoty, które należą do zadań własnych gminy:
 - 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe jednostki gminne i przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej, gazowej oraz dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz na podstawie przepisów odrębnych;
 - 3) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym prawa budowlanego, o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, dot. gospodarki komunalnej, ochrony środowiska, finansach publicznych;
 - 4) sposób realizacji inwestycji odbywać się będzie zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki.

2. Określa się terminy i zasady realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, które należą do zadań własnych gminy:
 - 1) inwestycje mogą być realizowane etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje;
 - 2) uzyskiwanie tytułów prawnych do nieruchomości przeznaczonych w planie na cele związane z zadaniami własnymi gminy następować będzie na bieżąco, zgodnie z potrzebami.

3. Określa się zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
 - 1) dopuszcza się udział innych niż gmina inwestorów w finansowaniu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, w tym udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości;
 - 2) dopuszcza się współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy, w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu powiatu i województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;

- 3) inwestycje z zakresu budowy, przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej, paliw gazowych realizowane i finansowane będą w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami (Prawo energetyczne);
- 4) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie budowy, rozbudowy, ew. przebudowy kanalizacji, sieci wodociągowej będzie zgodne z obowiązującymi przepisami (ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków) lub na podstawie porozumienia z innymi podmiotami;
- 5) zadania w zakresie budowy/przebudowy dróg finansowane będą w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami (ustawa o drogach publicznych, rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie) lub na podstawie porozumienia z innymi podmiotami.

Załącznik Nr 9 do uchwały Nr XXXV/301/2022

Rady Gminy Sieroszewice

z dnia 31 maja 2022 r.

Zalacznik9.xml



UZASADNIENIE

zgodnie z art. 15 ust. 1 Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503)

do uchwały Rady Gminy Sieroszewice w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach: Parczew, Biernacice, Rososzycza i Masanów

Podstawę do opracowania wymienionego wyżej planu stanowiła uchwała Rady Gminy Sieroszewice nr XVIII/180/2020 Rady Gminy Sieroszewice z dnia 23 października 2020 roku, zmienioną uchwałą nr XXVI/240/2021 z dnia 31 sierpnia 2021 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach: Parczew, Biernacice, Rososzycza i Masanów.

Sporządzenie ww. planu miejscowego ma na celu wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę w zgodności z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.in. pod zabudowę mieszkaniową, zabudowę usługową, tereny komunikacji, tereny infrastruktury technicznej.

Potrzeba sporządzenia miejscowego planu w granicach objętych niniejszą uchwałą wystąpiła w związku przepisami odrębnymi z art. 4 pkt. 1, art. 15 pkt 8 Ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 724). Zgodnie z w/w przepisami tereny przeznaczone do sporządzenia planu miejscowego w niniejszej uchwale znajdują się w odległości mniejszej niż dziesięciokrotność wysokości elektrowni wiatrowych mierzonej od poziomu gruntu do najwyższego punktu budowli, wliczając elementy techniczne, w szczególności wirnik wraz z łopatom. W ciągu 72 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy dopuszcza się uchwalanie planów miejscowych przewidujących lokalizację budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, na podstawie przepisów dotychczasowych. Ponadto celem sporządzenia planu jest dostosowanie jego ustaleń do występujących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych oraz do aktualnej sytuacji ekonomiczno-prawnej. Określenie nowych terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania oraz zasad kształtowania ładu przestrzennego i zabudowy, będzie służyło uporządkowaniu struktury przestrzennej omawianego obszaru i poprawie struktury sieci komunikacyjnej.

Tereny objęte projektem planu miejscowego, przedstawione na załącznikach graficznych do ww. uchwały rozmieszczone na terenie Gminy Sieroszewice w miejscowościach: Parczew, Biernacice, Rososzycza i Masanów.

Przedmiotem opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są tereny:

- 1) tereny dróg publicznych lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL;
- 2) tereny dróg publicznych dojazdowych oznaczone na rysunku planu symbolami KDD;
- 3) teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem KDW;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami MN;
- 5) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczone na rysunku planu symbolami RM;
- 6) tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami U;
- 7) tereny zabudowy usług publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami UP;
- 8) tereny zabudowy usługowej i obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczone na rysunku planu symbolami U/P;
- 9) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone na rysunku planu symbolami WS;
- 10) tereny sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolami US;
- 11) tereny infrastruktury technicznej – wodociągi oznaczone na rysunku planu symbolami IW

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

przeanalizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy, które projekt planu uwzględni.

Projekt planu miejscowego został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Ustalenia projektu planu miejscowego nie naruszają ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sieroszewice.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 pkt:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

wymagania dotyczące ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, zawarto w rozdziale 2 ustalając możliwe zagospodarowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami, z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu oraz w rozdziale 2, 3 projektu uchwały ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – wysokości obiektów i budynków, kształt dachu.

W poszczególnych terenach ustalone zostały nieprzekraczalne linie zabudowy, ograniczające zabudowę od strony dróg publicznych. Szczegółowe ustalenia planu obejmują zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów, w tym: maksymalną wysokość zabudowy, wskaźniki intensywności zabudowy, wskaźnik powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe;

wymagania dotyczące walorów architektonicznych i krajobrazowych ustalono w rozdziale 2, 3 projektu uchwały ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

- wymagania dotyczące **ochrony środowiska** ustalono w rozdziale 2 projektu uchwały § 8 pkt 1)-11),
- wymagania dotyczące gospodarowania **wodami** w rozdziale 2 projektu uchwały § 15 pkt 3) a)-f),
- wymagania dotyczące **ochrony gruntów rolnych** – nie dotyczy – planowane inwestycje nawet jeśli występują na nich grunty chronione same są gruntami rolnymi w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, nie wymagają zmiany przeznaczenia na grunty nie rolnicze lub została przeprowadzona analiza zwartej zabudowy zgodnie z art. 7 ust 2a Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.), która wykazała, iż nie potrzeba zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze. W związku z powyższym tereny objęte planem nie wymagają uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.
- wymagania dotyczące **ochrony gruntów leśnych** – nie dotyczy;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustalono w rozdziale 2 projektu uchwały;
- nie ustalono wymagań ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak elementów podlegających ochronie

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:

wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia ustalono w rozdziale 2 projektu uchwały w §7-15 uchwały, w tym m. in.:

- w zakresie ustalenia uciążliwości dotyczących emisji hałasu, zanieczyszczeń powietrza, substancji złownonych
- promieniowania elektromagnetycznego,
- zakresie zachowania odległości budowy od istniejących elektroenergetycznych linii napowietrznych;

Potrzeby osób niepełnosprawnych ustalono w rozdziale 2 w zakresie potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nakazując likwidację barier architektonicznych i technicznych oraz stosowanie rozwiązań umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych;

6) *walory ekonomiczne przestrzeni:*

Pod względem ekonomicznym gmina zyskuje klarowne zasady zagospodarowania przestrzeni, które sprzyjać będzie rozwojowi tych terenów i mają uregulowaną sytuację w świetle zapisów prawa miejscowego. Dzięki zapisom planu gmina realizuje dążenie do racjonalnego wykorzystania przestrzeni na etapie planowania jej przeznaczenia. Chodzi tu zarówno o właściwe rozmieszczenie poszczególnych rodzajów budynków i właściwe ich usytuowanie względem siebie, jak też maksymalne wykorzystanie przestrzeni. Jakość przestrzeni kształtują postanowienia projektu planu począwszy od zaplanowania jej przeznaczenia. Na wartość nieruchomości mają wpływ regulacje projektu planu dotyczące wykorzystania tej przestrzeni. Im lepszy dobór środków i sposobów zapewniających racjonalne zagospodarowanie terenu, tym wartość nieruchomości będzie wyższa. W projekcie planu przyjęto rozwiązania najkorzystniejsze z punktu widzenia potencjalnego efektu przestrzennego, społecznego, gospodarczego. Ekonomiczne skutki podjętych decyzji to element planowania finansowego, uwzględniony w kolejnym dokumencie - prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Walory ekonomiczne przestrzeni zostały wykorzystane w sposób optymalny, biorąc również pod uwagę uwzględnienie struktury przestrzennej gminy określonej w Studium.

7) *prawo własności:*

Obszary objęte planem stanowią grunty:

- w przeważającej części należące do podmiotów prywatnych oraz gminy Sieroszewice,
- w pozostałych przypadkach należące do zarządców dróg, krajowego ośrodka wsparcia rolnictwa, skarbu państwa, starosty ostrowskiego, ochotniczej straży pożarnej.

8) *potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:*

- sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa,
- w zakresie spraw bezpieczeństwa państwa projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami, w tym z organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,

9) *potrzeby interesu publicznego:*

Rozumianego jako "uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzeni" ustalono w rozdziale 2 i 3 zaliczając do przestrzeni publicznych drogi i ulice publiczne w liniach rozgraniczających, tereny przyległe do dróg i ulic publicznych pomiędzy linią rozgraniczającą dróg i ulic, a ustaloną linią nieprzekraczalną zabudowy oraz tereny usług publicznych i oświaty.

Plan realizuje postawione cele oraz uwzględnia potrzeby interesu publicznego m.in. poprzez:

- ochronę istniejącej zieleni i przestrzeni oraz wyznaczanie nowych terenów zielonych;
- kształtowanie przestrzeni publicznych w oparciu o wysokie standardy estetyczne, w tym rozwój wyposażenia tych przestrzeni w jednolite obiekty małej architektury i zieleni;
- wskazanie obiektów użyteczności publicznej np. szkoły, tereny usług sportu i rekreacji do dalszego funkcjonowania i ewentualnych przekształceń
- określenie warunków zagospodarowania i parametrów zabudowy dla istniejących jak również

- projektowanych budynków;
- propozycje w zakresie możliwości rozwiązania problemów komunikacyjnych;
- kształtowanie przestrzeni o uniwersalnym – możliwym do zmian charakterze.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

Zapewniono zapisami planu potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, które to zostały uwzględnione w szczególności poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, jednocześnie nie naruszając potrzeb interesu publicznego. W planie miejscowym dopuszczono realizację szeroko pojętej infrastruktury technicznej: zaopatrzenia w wodę, zaopatrzenia w zakresie elektroenergetyki, zaopatrzenia w ciepło, a także systemów telekomunikacyjnych, gdzie przyjęte ustalenia są zgodne z przepisami o łączności publicznej, a tym samym nie stanowią zagrożenia dla realizacji rozwoju sieci szerokopasmowych.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

Wymagania dotyczące zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zostały zachowane poprzez odpowiednie treści komunikatów i ogłoszeń zarówno o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu jak również o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Obowiązek uwzględnienia w planowaniu przestrzennym jawności i przejrzystości procedur planistycznych został zrealizowany w sposób wynikający z przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, regulujących przebieg procesu planistycznego oraz zgodnie z Ustawą o dostępie do informacji publicznej – każdy ma prawo m.in. do wglądu do procedowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wszystkich materiałów i analiz przeprowadzonych na potrzeby powyższego planu.

Wójt Gminy Sieroszewice na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnia jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Wymagania dotyczące zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zapewniono poprzez zamieszczenie komunikatów i ogłoszeń zarówno o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu jak również o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, na stronie BIP-u, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości. Na każdym etapie sporządzania planu miejscowego została zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej.

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;

Wymagania dotyczące potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zawarto w rozdziale 2 ustalając dostawy wody z sieci wodociągowej, która zapewni jej odpowiednią ilość oraz jakość. Odnośnie do jakości wody projekt planu zawiera ustalenia o ochronie wód, w tym wód podziemnych, których prawidłowość potwierdzają uzyskane uzgodnienia oraz pozytywne opinie.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3:

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne:

Z zapisu art. 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) wynika wprost, że kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na

terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy. Stwierdzono, że zapisy projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowych obszarów, są zgodne z polityką przestrzenną gminy Sieroszewice oraz uwzględniają wymagania ładu przestrzennego i architektury (takiego uporządkowania relacji funkcjonalnych, społeczno - ekonomicznych, środowiskowych i kompozycyjno- estetycznych, które tworzą harmonijną całość).

Tutejszy organ dokonał analizy pod względem zgodności z ustaleniami studium. Stwierdzono zgodność ustaleń planu miejscowego z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sieroszewice.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu tut. organ dokonał oceny własności terenu, który w większości stanowi własność podmiotów prywatnych oraz Gminy Sieroszewice. W projekcie planu miejscowego uwzględniono wcześniejsze wnioski składane do Urzędu. Tutejszy organ dokonał analizy złożonych wniosków pod względem zgodności z ustaleniami studium. Uwzględniając fakt, że ustalenia planu miejscowego wpłyną na wartość nieruchomości, natomiast wartość nieruchomości wywiera wpływ na wybór przeznaczenia terenu i jego wykorzystanie, należy podkreślić rolę prognozy skutków finansowych planu miejscowego, jako dokumentu, który informuje o spodziewanych efektach ekonomicznych ustaleń planu. Jednym z ważniejszych elementów poprzedzających sporządzenie takiej prognozy jest analiza lokalnego rynku nieruchomości. Ważnym celem analizy jest ocena zjawisk zachodzących na lokalnym rynku nieruchomości oraz rozpoznanie głównych czynników determinujących te zjawiska. Analiza ekonomiczna zawarta jest w sporządzonej prognozie skutków ekonomicznych z uwzględnieniem art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Analiza środowiskowa zawarta została w sporządzonej prognozie skutków wpływu planu na środowisko. Analizy społeczne wynikające ze strategii rozwoju Gminy Sieroszewice, wskazują potrzebę rozszerzenia oferty terenów inwestycyjnych.

W związku z powyższym realizacja zmiany planu jest zasadna.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust 4:

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) *kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:*

lokalizacja terenów inwestycyjnych przy drogach publicznych będzie sprzyjać minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego.

2) *lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:*

lokalizacja terenów zabudowy mieszkaniowej przy drogach lub jako kontynuacja istniejącej zabudowy będzie sprzyjać maksymalnemu wykorzystaniu publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

3) *zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów:*

Wymagania dotyczące potrzeb zapewnienia rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, zawarto w rozdziale 2 i 3 ustalając utrzymanie powiązań komunikacyjnych z istniejącym układem dróg publicznych.

4) *dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:*

a) *na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy:*

- tereny objęte planem znajdują się w większości na obszarze w wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej poszczególnych miejscowości,
- dopuszczona ustaleniami planu nowa zabudowa, w tym stanowiąca rozbudowę istniejących obiektów, przyczyni się do bardziej efektywnego wykorzystania terenów objętych planem, uwzględniając tym samym walory ekonomiczne przestrzeni.

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy:

Lokalizacja terenów inwestycyjnych przy drogach publicznych charakteryzuje się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej, wystarczającym na obecnym etapie stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnej dla nowej, planowanej zabudowy.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Opracowanie niniejszego planu miejscowego jest zgodne z wynikami analizy aktualności Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sieroszewice i planów miejscowych.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy zawiera prognoza skutków finansowych.

Projekt przedmiotowego planu poddany został procedurze formalno – prawnej związanej z jego uzgodnieniem i konsultacją społeczną, określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a zakres jego opracowania zgodny jest z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu nie narusza ustaleń „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Sieroszewice”.

Należy również podkreślić, że zagospodarowanie terenów objętych zmianą planu miejscowego będzie skutkowało dla gminy wieloma korzyściami o charakterze niefinansowym. Do korzyści z uchwalenia planu miejscowego należy zaliczyć uporządkowanie przestrzeni, stworzenie ram prawnych określających zagospodarowanie terenów w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego.

W związku z powyższym uzasadnione jest podjęcie uchwały przez Radę Gminy Sieroszewice.