WÓJT GMINY

MOKOBODY

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI KISIELANY ŻMICHY

GMINA MOKOBODY

TEKST PLANU

PROJEKTANT PLANU:

mgr inż. arch. MAŁGORZATA SIENKIEWICZ

upr. urb. Nr 880/89

Nr rej. WA-187

UCHWAŁA NR VI/39/2007

RADY GMINY MOKOBODY

z dnia 31.05.2007r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kisielany Żmichy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. t.j. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz. 1806, Nr 153, poz. 1271, z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 116, poz. 1203 i Nr 102, poz. 1055, z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz.128, Nr 181, poz. 1337), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z 2004r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 225 poz. 1635) oraz Uchwały Nr IX/51/03 Rady Gminy w Mokobodach z dnia 21 listopada 2003r. – w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kisielany Żmichy, Rada Gminy w Mokobodach uchwala, co następuje:

DZIAŁ I
USTALENIA DOTYCZĄCE CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

ROZDZIAŁ 1
USTALENIA OGÓLNE

§ 1. 1.Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Kisielany Żmichy.

2. Granice planu obejmują obszar określony graficznie na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są następujące załączniki:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu wykonany w skali 1:2000 na urzędowej kopii mapy zasadniczej pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjno -

kartograficznego wykonanej na podstawie pomniejszenia mapy sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000;

2) załącznik nr 2 – sposób rozpatrzenia uwag do projektu planu;

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

4. Plan miejscowy jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mokobody przyjętym uchwałą Nr XXIV/169/97 Rady Gminy w Mokobodach z dnia 30 grudnia 1997 r.

§ 2. 1. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunkach planu:

1) granice obszaru objętego planem;
2) granice wsi;
3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
4) linie zabudowy nieprzekraczalne;
5) granice strefy „W" ochrony reliktów archeologicznych;
6) granica obszaru specjalnej ochrony ptaków – NATURA 2000 – PLB 140002 DOLINA LIWCA (przebieg orientacyjny);
7) pomnik przyrody nieożywionej.

2. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą plan wyodrębnia tereny, będące przedmiotem ustaleń, wydzielone na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami literowymi i cyfrowymi, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) RM/MN - tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej;
3) U - tereny zabudowy usługowej;
4) R - tereny rolne;
5) RE - tereny rolne o walorach przyrodniczych;
6) ZL - tereny lasów;
7) ZL/MN - tereny lasów z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
8) ZL/U – tereny lasów z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
9) WS – tereny wód powierzchniowych;
10) KD(L) – tereny dróg publicznych (klasy L) -powiatowe;

11) KD(D) – tereny dróg publicznych (klasy D) - gminne;
12) KDw – tereny dróg wewnętrznych;
13) KP - teren parkingu;
14) W - teren urządzeń zaopatrzenia w wodę;
15) K - teren urządzeń usuwania nieczystości – gminna oczyszczalnia ścieków dla potrzeb wsi Kisielany Żmichy i Kisielany Kuce;
16) EN15kV - istniejące napowietrzne linie średniego napięcia 15 kV;
17) EE - istniejące słupowe stacje trafo 15/0,4 kV.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w § 2 mają charakter postulowany lub informacyjny.

§ 3. 1. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:
1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Mokobodach;
2) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek, o którym mowa w § 1 ust. 3 pkt 1;
4) **ustawie** - należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.);
5) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy ograniczające dysponowanie terenami, zawarte w prawomocnych decyzjach administracyjnych;
6) **obszarze objętym planem** - należy przez to rozumieć obszar w granicach planu przedstawionych na rysunku planu;
7) **terenie** - należy przez to rozumieć teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami literowymi i cyfrowymi;
8) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć nieruchomość lub taką jej część, która w wyniku ustaleń planu została przeznaczona pod zabudowę, której parametry, dostęp do drogi publicznej i infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wg przepisów odrębnych;
9) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

10) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie dopuszczalne na powierzchni nie większej niż 30% terenu, o którym mowa w pkt 9, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;

11) **linii zabudowy nieprzekraczalnych** - należy przez to rozumieć minimalną odległość usytuowania budynków względem krawędzi jezdni, linii rozgraniczających drogi lub istniejących budynków - z pominięciem balkonów, loggi i wykuszy wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1 m oraz wysuniętych lub cofniętych elementów wejścia do budynku;

12) **budynku usługowo-mieszkalnym** – należy przez to rozumieć budynek z lokalami usługowymi (usługi nieuciążliwe) minimum na pierwszej kondygnacji i lokalami mieszkalnymi w pozostałej części budynku;

13) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach oraz urządzenia przeznaczone do działalności usługowej, których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem własnym;

14) **usługach publicznych** –należy przez to rozumieć usługi w myśl przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami nieruchomości (Dz. U. t.j. z 2004r. Nr 261 poz. 2603 z późn.zm.), a w szczególności, obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach oraz urządzenia przeznaczone do obsługi ludności w zakresie publicznej: administracji, oświaty, zdrowia i opieki społecznej , placówki opiekuńczo –wychowawcze oraz bezpieczeństwa publicznego;

15) **uzupełnianiu istniejącej zabudowy** – należy przez to rozumieć budowę nowego obiektu budowlanego na działce zabudowanej, a także rozbudowę i nadbudowę obiektów istniejących;

16) **wysokości zabudowy**– należy przez to rozumieć wysokość od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyżej położonej krawędzi dachu lub zbiegu połaci dachowych;

17) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;

18) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć powierzchnię zieleni zagospodarowaną poprzez drzewa, krzewy, zadarnienia, a także trawniki, klomby kwiatowe i oczka wodne tworzącą uporządkowaną całość, zharmonizowaną z zabudową.

2. Pojęcia: budynek mieszkalny jednorodzinny, zabudowa jednorodzinna, zabudowa

zagrodowa, kondygnacja, powierzchnia biologicznie czynna – należy rozumieć jak w § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002r. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.).

3. Pojęcia: droga, ulica – należy rozumieć jak w Art. 4 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz. U. t.j. z 2007r. Nr 19, poz. 115, z późn. zm.).

ROZDZIAŁ 2
USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

§ 4. 1. Ustala się ochronę następujących elementów zagospodarowania przestrzennego:

1) system terenów otwartych tworzony przez lasy, tereny rolne, w tym tereny o walorach ekologicznych związane z ciekami wodnymi oraz zielenią;
2) wykształcone linie zabudowy.

2. Ustala się kształtowanie ładu przestrzennego poprzez następujące elementy zagospodarowania przestrzennego:

1) istniejące i projektowane tereny zabudowy mieszkaniowej do realizacji budownictwa jednorodzinnego, zabudowy zagrodowej dla rolników oraz dopuszcza wszelkiego rodzaju usługi w obrębie terenów budowlanych, zgodnie z zapotrzebowaniem inwestorów do których odnosi ustalenia szczegółowe;
2) tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych,
3) granice i zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie ze względów przyrodniczych, kulturowych bądź krajobrazowych;
4) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane;
5) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu, ze szczególnym uwzględnieniem zasad architektonicznych form budynków, z zachowaniem regionalnej historycznej skali, charakteru zabudowy i struktury zespołów zabudowy .

3. Plan ustala określone linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach wynikające z istniejących zasad zagospodarowania terenu oraz przyjętego w Studium programu rozwoju gminy.

4. Plan dopuszcza zabudowę zagrodową na terenach oznaczonych symbolem R, pod warunkiem, że działka posiada dostęp do drogi publicznej dla lokalizacji obiektów i urządzeń służących wyłącznie gospodarce rolnej, w tym zabudowy zagrodowej dla gospodarstw rolnych, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w gminie.

5. Plan dopuszcza lokalizację budynków na działkach budowlanych w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy, zgodnie z przepisami szczególnymi; dopuszczenie to obowiązuje wyłączenie w przypadkach, gdy rozmiary działki uniemożliwiają inny sposób lokalizacji budynków.

6. Plan dopuszcza zmianę powierzchni nowoutworzonych działek budowlanych wynikającą z uwarunkowań terenowych nie większą niż 5%.

7. Zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów o różnym przeznaczeniu ustalono w dziale II.

ROZDZIAŁ 3
USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, W TYM DOTYCZĄCE OBIEKTÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

§ 5. 1. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego plan ustala :

1) zasady zagospodarowania w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, określone w przepisach odrębnych, a w szczególności zabrania się;
   a) podejmowania działań mogących w znaczący sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w znaczący sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony w/w obszar.
2) nakaz gospodarowania w granicach objętych planem zgodnego z zasadami obowiązującymi dla Siedlecko-Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, a w szczególności w obszarze zakazuje się:

a) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
b) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. - Prawo Ochrony Środowiska (Dz.U. Nr 62, poz. 627 z późn. zm.);
c) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
d) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt;
e) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
f) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna;
g) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
h) lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegów rzek, i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej lub leśnej;
i) zakaz, o którym mowa w lit. b, nie dotyczy przedsięwzięć służących obsłudze ruchu komunikacyjnego, turystyce oraz przedsięwzięć bezpośrednio związanych z rolnictwem i przemysłem spożywczym.

3) zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, pojedynczych drzew, zadrzewień śródpolnych;
4) ochronę pomnika przyrody nieożywionej;
5) ochronę doliny rzeki Liwiec na całym odcinku przebiegającym na granicy z wsią Niwiski;

6) ochronę terenów leśnych zarówno kompleksów jak i małych izolowanych lasów rozproszonych wśród terenów rolnych;
7) obowiązek prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
8) utrzymanie dobrego stanu czystości wód powierzchniowych i podziemnych poprzez;
   a) budowę sieci wodociągowych,
   b) realizację gminnej oczyszczalni ścieków,
   c) budowę sieci kanalizacyjnej.

§ 6.1. Nakaz wyposażenia obszarów zabudowy w zorganizowane systemy wodno - kanalizacyjne .

1) do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, okresowo opróżnianych transportem asenizacyjnym dowożącym ścieki do punktu zlewnego oczyszczalni lub do przydomowych oczyszczalni.

§ 7. 1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej oznaczonej na rysunku planu symbolami MN, RM/MN, U, ZL/MN, ZL/U obowiązuje:

1) zakaz lokalizacji obiektów o funkcji produkcyjnej oraz zakaz lokalizacji innych obiektów, w tym usługowych, mogących powodować stałe bądź okresowe uciążliwości dla podstawowej funkcji terenu;
2) zakaz adaptacji istniejących obiektów dla funkcji mogących powodować stałe bądź okresowe uciążliwości dla podstawowej funkcji terenu;
3) ewentualna uciążliwość dla środowiska wywołana przez obiekty usługowe i inne nie może wykraczać poza teren lokalizacji obiektu;
4) nakaz zapewnienia na każdej działce warunków do wstępnej segregacji odpadów, a następnie wywóz na gminne składowisko odpadów w Balach lub przez inny podmiot wskazany przez gminę.

§ 8. Dopuszcza się, na terenie objętym planem poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Na terenie całego obszaru objętego planem wprowadza się zakaz lokalizacji inwestycji mogących pogorszyć lub znacząco oddziaływać na środowisko w świetle przepisów odrębnych.

§ 10. 1. Ustala się ochronę terenów leśnych, dopuszczając wyłączenie terenu z produkcji leśnej na zasadach określonych w planie.

2. Ustala się ochronę terenów rolnych o walorach ekologicznych, pełniących funkcję korytarzy ekologicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem RE, których przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania ustalono w dziale II .

ROZDZIAŁ 4
USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem występują obiekty dziedzictwa kulturowego w zakresie archeologii, oznaczone na rysunku planu graficznie oraz symbolem „W" jako strefa ścisłej ochrony zabytków archeologicznych.

2. Na terenach wymienionych w ust. 1 wszelka działalność inwestycyjna naruszająca grunt na głębokość większą niż 0,3 m winna być prowadzona pod nadzorem archeologicznym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

ROZDZIAŁ 5
USTALENIA DOTYCZĄCE PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

§ 12.1. Na terenach objętych granicami planu ustala się jako tereny przeznaczone pod realizację celów publicznych :

1) tereny dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu KD(L) i KD(D);
2) teren usług oznaczony symbolem 3U;
3) istniejący teren infrastruktury technicznej oznaczony na rysunku planu symbolem K jako teren dla gminnej oczyszczalni ścieków obsługującej miejscowości Kisielany Żmichy i Kisielany Kuce;

2.Na w/w terenach obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami niniejszego planu.

ROZDZIAŁ 6

USTALENIA DOTYCZĄCE SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

§ 13. 1. Adaptuje się istniejące scalenia i podziały na działki budowlane.

2. Ustala się następujące zasady scalania i podziału terenów na nowe działki budowlane:

1) wydzielona działka budowlana musi umożliwiać funkcjonalne jej zagospodarowanie, a w szczególności zapewniać:
   a) dostęp do drogi publicznej,
   b) usytuowanie budynków i obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi,
   c) możliwość przyłączenia budynków do sieci elektroenergetycznej, wodociągowej i kanalizacji sanitarnej z wyjątkiem zabudowy rolniczej, w której dopuszcza się indywidualne rozwiązania zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków, wg ustaleń planu;
   d) niezbędną powierzchnię parkingową;
2) minimalna szerokość wydzielonych dróg wewnętrznych – min. 6,0 m;
3) dopuszcza się podziały wtórne istniejących działek budowlanych;
4) wydzielenie nowych działek budowlanych oraz wtórne podziały działek istniejących przylegających do dróg publicznych wymagają równoczesnego wydzielenia części pasa drogowego do szerokości określonych w § 15;
5) działki i zespoły działek, których kształt lub wielkość uniemożliwia zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami planu należy scalić lub połączyć i wtórnie podzielić.

3. Ustala się następujące parametry dla wydzielania nowych działek budowlanych w zabudowie mieszkaniowej:

1) minimalna szerokość frontu działki przylegająca do drogi publicznej:
   - dla zabudowy wolnostojącej – min. 18m ±20%,
   - dla zabudowy bliźniaczej – min. 10m±20%,,
2) minimalna powierzchnia działek pod zabudowę:
   a) mieszkaniową, usługową i mieszkaniowo-usługową:
      - wolnostojącą – min. 900 m^2,
      - bliźniaczą – min. 500 m^2,
   b) zagrodową i produkcyjną – min. 1200 m^2.

4. Do lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o parametrach innych niż ustalone w ust. 3 pkt 1 i 2.

5. Dopuszcza się inny podział nieruchomości pod warunkiem, że proponowany przez wnioskodawcę podział nieruchomości nie narusza przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu określonego niniejszym planem, a więc po zatwierdzeniu

podziału nieruchomość stwarza hipoteczną możliwość realizacji celu i przeznaczenia terenu określonego planem.

ROZDZIAŁ 7
USTALENIA W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

§ 14. 1. Ustala się podstawowy układ komunikacyjny, który w obrębie planu tworzyć będą drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolami:

1) KD(L) – drogi powiatowe klasy L (lokalnej);
2) KD(D) – drogi gminne klasy D (dojazdowe);
3) KDw – drogi wewnętrzne.

2. Dojazdy do siedlisk rolniczych i obiektów związanych z gospodarstwem rolnym, położonych poza terenami zabudowy, powinny być realizowane w postaci dojazdu wewnętrznego w obrębie własnego gospodarstwa rolnego.

§ 15. 1. Ustala się następujące parametry techniczne dla drogi powiatowej klasy „L" oznaczonej na rysunku planu symbolem 36334KD(L) ;

1) szerokość w liniach rozgraniczających – min. 15,0 m;
2) szerokość jezdni – min. 6,0 m;
3) poszerzenie pasa drogowego do wymaganych szerokości symetrycznych względem osi drogi;
4) dopuszcza się szerokość pasa drogowego wg stanu istniejącego w terenach istniejącej zabudowy.

2. Ustala się następujące parametry techniczne dla dróg gminnych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1÷10 KD;

1) szerokość w liniach rozgraniczających – min. 10,0 m;
2) szerokość jezdni – min. 6,0 m;
3) poszerzenie pasa drogowego do wymaganych szerokości symetrycznych względem osi drogi;
4) dopuszcza się szerokość pasa drogowego wg stanu istniejącego w terenach istniejącej zabudowy.

3. Adaptuje się parametry techniczne dla dróg wewnętrznych oznaczony na rysunku planu symbolami 1KDw - 7 KDw według stanu istniejącego.

4. Ustala się minimalne wartości wskaźników miejsc parkingowych (w tym w garażach) dla nowej zabudowy:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (zagrodowa) – 2 miejsce;
2) obiekty usługowe na 100m^2 powierzchni użytkowej – 5 stanowisk;
3) dla 20 osób zatrudnionych – 10 miejsc;
4) dopuszcza się inne wskaźniki miejsc parkingowych po przeprowadzeniu indywidualnej analizy funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu;
5) jeżeli ze względu na rozmiary działki przeznaczonej pod zabudowę usługową lub mieszkaniowo-usługową, nie jest możliwe urządzenie miejsc parkingowych na jej terenie, dopuszcza się korzystanie z urządzonych miejsc parkingowych ulic oraz z parkingów ogólnodostępnych.

ROZDZIAŁ 8
USTALENIA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 16. 1. Realizacja infrastruktury sanitarnej podporządkowana będzie przede wszystkim następującym celom:

1) stworzenia warunków do rozwoju wsi;
2) poprawy warunków życia i zamieszkania ludności.

2. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę z istniejącego ujęcia wody ze stacją uzdatniania wody całości terenów budowlanych objętych planem;
2) odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do gminnej oczyszczalni ścieków lub do przydomowych oczyszczalni;
3) odprowadzanie wód opadowych z głównych ulic i placów lokalnymi kanałami deszczowymi zakończonymi separatorami zanieczyszczeń do rowów w zlewni rzeki Liwiec, z pozostałych terenów - powierzchniowo do gruntu;
4) usuwanie odpadów komunalnych na gminne składowisko odpadów we wsi Bale lub unieszkodliwianie w inny sposób przez uprawniony podmiot wskazany przez gminę;
5) ewentualne odpady niebezpieczne wywożone i unieszkodliwiane przez wyspecjalizowany uprawniony podmiot wskazany przez gminę:
6) ogrzewanie budynków indywidualne z zastosowaniem paliwa niskoemisyjnego ;
7) zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia.

3. Na terenach zabudowanych lub przeznaczonych pod zabudowę ustala się realizację sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających dróg, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

4. W przypadku braku możliwości dostosowania linii rozgraniczających dróg do potrzeb prowadzenia docelowej infrastruktury technicznej podziemnej i nadziemnej dopuszcza się prowadzenie części infrastruktury przez tereny działek, przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych.

5. Plan ustala możliwości przy zachowaniu przepisów odrębnych:

1) korekty tras projektowanego uzbrojenia na etapie projektów budowlanych;
2) sytuowanie sieci gazowej w projektach budowlanych na terenie przeznaczonym pod zainwestowanie;
3) lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych określonych w dokumentacjach technicznych wiejskiej sieci kanalizacyjnych;
4) stosowanie indywidualnych lub lokalnych urządzeń infrastruktury na wszystkich terenach przeznaczonych do zainwestowania - pod warunkiem, że technologia w/w obiektów nie będzie powodowała uciążliwego oddziaływania na środowisko.

§ 17. 1. Ustala się zasilanie wsi w gaz ziemny z gazociągu wysokiego ciśnienia ze stacji redukcyjno-pomiarowej w Zaliwiu, gm. Mokobody.

2. Ustala się warunki techniczne w zakresie zaopatrzenia przedmiotowego terenu w gaz zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Przy projektowaniu i budowie sieci gazowej należy uwzględnić warunki geologiczne, hydrogeologiczne, wymagania ochrony przeciwpożarowej oraz ochrony środowiska.

4. Sieć gazowa powinna być projektowana i budowana zgodnie z przepisami prawa w sposób zapewniający jej bezpieczną eksploatację oraz dostawę paliwa gazowego w ilościach wynikających z bieżącego i planowanego zapotrzebowania.

5. Dla budownictwa jednorodzinnego i zagrodowego szafki gazowe (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) winny być lokalizowane w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Dopuszcza się przebieg trasy sieci gazowej w liniach rozgraniczających dróg publicznych z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

7. Linia ogrodzeń winna przebiegać min. 0,5 m od gazociągu.

§ 18. 1. Ustala się zaopatrzenie wszystkich terenów budowlanych, wyznaczonych niniejszym planem w energię elektryczną o parametrach technicznych określonych w przepisach odrębnych.

2. W związku z ust. 1 ustala się:

1) budowę nowych stacji trafo 15/0,4 kV oznaczonych na rysunku planu symbolami 4EE-6EE wraz z systemem zasilających je linii SN 15 kV;
2) budowę i rozbudowę systemu linii niskiego napięcia (w skrócie nN) umożliwiającą zasilenie wszystkich obiektów wymagających zaopatrzenia w energię elektryczną;
3) adaptację, remonty i przebudowę istniejących urządzeń elektroenergetycznych (stacje trafo 15/0,4 kV oznaczone na rysunku planu symbolami 1EE-3EE, linie SN 15 kV, linie nN 0,4 kV) w celu dostosowania ich do zwiększonego obciążenia, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściciela sieci, zgodnych z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
4) adaptację i rozbudowę sieci oświetlenia ulicznego.

3. Ustala się następujące zasady adaptacji i rozbudowy sieci i urządzeń elektroenergetycznych SN 15 kV i nN 0,4 kV:

1) lokalizacja linii SN stacji trafo 15/04 kV linii nN pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg za zgodą ich zarządców, oraz w innych terenach udostępnionych prawnie i komunikacyjnie służbom technicznym właściciela sieci elektroenergetycznej;
2) dopuszcza się budowę na wspólnych słupach napowietrznych linii SN i nN oraz stacji trafo 15/0,4 kV w przelocie linii napowietrznych SN, jeśli dopuszczają je techniczne warunki wydane przez właściciela sieci;

4. Na rysunku planu określa się istniejące i projektowane trasy linii SN – oznaczone symbolami EN15 (linie napowietrzne), oraz lokalizacje istniejących i projektowanych stacji trafo 15/0,4 kV – oznaczonych symbolami EE.

5. Dopuszcza się korekty tras linii i lokalizacji stacji trafo, o których mowa w ust. 4 na etapie projektów budowlanych.

6. Dopuszcza się lokalizację dodatkowych linii SN i stacji trafo 15/0,4 kV nie określonych na rysunku planu zgodnie z zasadami wymienionymi w ust. 3.

7. Przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej będzie się odbywać w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad zawartych w przepisach odrębnych.

8. Dopuszcza się budowę lokalnych, małych źródeł energii elektrycznej wykorzystujących do jej produkcji zasoby energii odnawialnej.

DZIAŁ II

PRZEZNACZENIE ORAZ ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

ROZDZIAŁ 1

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

§ 19. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami **1÷6MN**.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenów, o których mowa w ust.1 jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. Przeznaczeniem uzupełniającym są :

1) usługi nieuciążliwe wbudowane w budynek mieszkalny lub wolnostojące;
2) obiekty infrastruktury technicznej (liniowe, punktowe i kubaturowe) niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem;
3) zieleń urządzona,
4) budynki garażowe i gospodarcze związane z funkcją podstawową terenu.

4. Na terenach wymienionych w ust.1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) adaptuje się istniejące podziały na działki;
2) dopuszcza się scalanie i wtórny podział działki;
3) na poszczególnych działkach budynki mogą być realizowane pod warunkiem, że działka posiada ustalony dojazd wiążący się z układem dróg;
4) wszystkie działki zabudowywane powinny być przyłączone, co najmniej do systemów elektroenergetycznych oraz wodociągowych z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
5) pod zabudowę może być wykorzystane nie więcej niż 30% powierzchni działki przy czym powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić co najmniej 50%;
6) konieczność zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w granicach własnych działki według § 15;
7) strefą lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jest pas wzdłuż dróg publicznych;
8) w stosunku do nowej zabudowy ustala się następujące wymogi:

a) zaleca się sytuowanie budynków równolegle do linii rozgraniczających lub w przypadku kiedy boczna granica działki nie tworzy z linią rozgraniczającą ulicy kąta prostego równolegle do bocznej granicy działki,

b) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejących budynków zgodnie z ustaleniami jak dla nowej zabudowy;

c) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

d) maksymalna wysokość zabudowy dla nowych budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych 8,5m do ±20% w najwyższym punkcie kalenicy;

e) kąt nachylenia połaci dachowych (25÷45)° do ±20%,

f) dachy dwu i wielospadowe dominujące w bryle budynku, okap wysunięty poza lico ściany 0,5m do ±20%;

g) możliwość lokalizacji budynków garażowych i gospodarczych bez poddasza użytkowego i wysokości 5,0m do ±20%, przy dachach płaskich wysokość zabudowy 3,0m do ±20%, kąt nachylenia połaci dachowych (25 ÷35)° do ±20% dachy jedno, dwu lub wielospadowe;

h) minimalna ilość miejsc parkingowych wg ustaleń § 15;

i) preferowane ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, zalecane żywopłoty, maksymalna wysokość ogrodzenia 1,6m, zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w części frontowej działki;

j) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w dziale I rozdziale 8;

k) obsługa komunikacyjna zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w dziale I rozdziale 7.

§ 20.1. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **1÷7RM/MN .**

2. Podstawowym przeznaczeniem terenu o których mowa w ust.1 jest zabudowa zagrodowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

3. Przeznaczeniem uzupełniającym są:

1) usługi nieuciążliwe wbudowane,

2) liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem,

3) zieleń urządzona;

4) budynki garażowe, gospodarcze, składowe, inwentarskie itp. związane z podstawową funkcją terenu;
5) obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego w zabudowie zagrodowej.

4. Na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) pod zabudowę może być wykorzystane nie więcej niż 40% powierzchni działki, przy czym powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej;
2) strefą lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jest pas wzdłuż dróg publicznych;
3) w stosunku do nowej zabudowy mieszkaniowej ustala się następujące wymogi:
   a) zaleca się sytuowanie budynków równolegle do linii rozgraniczających lub w przypadku kiedy boczna granica działki nie tworzy z linią rozgraniczającą ulicy kąta prostego równolegle do bocznej granicy działki;
4) strefą lokalizacji budynków gospodarczych związanych z obsługą rolniczej przestrzeni produkcyjnej tj. budynków garażowych, gospodarczych, składowych inwentarskich itp. jest obszar położony na zapleczu strefy mieszkaniowej;
5) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejących budynków zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy;
6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
7) maksymalna wysokość nowych budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych 8,5m do ± 20% w najwyższym punkcie kalenicy ;
8) kąt nachylenia połaci dachowych (25 ÷ 45)° do ±20%;
9) dachy dwu i wielospadowe dominujące w bryle budynku, okap wysunięty poza lico ściany 0,5m do ±20%;
10) max wysokość budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-usługowych z dopuszczeniem poddasza użytkowego oraz inwentarskich i składowych (3,0m ÷9,0m) do ±20%, przy dachach płaskich wysokość zabudowy (3,0m- 6,0) do ±20%, kąt nachylenia połaci dachowych (10÷45)° do ±20%, dachy jedno, dwu lub wielospadowe;
11) minimalna ilość miejsc parkingowych wg ustaleń § 15;
12) preferowanie ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, zalecane żywopłoty, maksymalna wysokość ogrodzenia 1,6m, zakaz stosowania

betonowych prefabrykatów w części frontowej działki bezpośrednio położonej przy drodze publicznej;

13) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w dziale I rozdziale 8;

14) obsługa komunikacyjna zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w dziale I rozdziale 7.

ROZDZIAŁ 2
TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

§ 21. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1÷ 3U** pod usługi .

2. Na terenach 3U plan ustala zachowanie i rozwój funkcji usługowych w zakresie usług publicznych dla istniejącej placówki opiekuńczo-wychowawczej (Dom Dziecka).

3. Na terenach 1÷2U plan dopuszcza możliwości lokalizacji zabudowy usługowej związanej z usługami handlu, gastronomii, turystyki, zdrowia, kultury i innych usług nieuciążliwych.

4.Na terenach U plan wyklucza lokalizowanie:

1) usług uciążliwych oraz obiektów i urządzeń których uciążliwość wykracza poza granice lokalizacji.

5. Na terenach U plan dopuszcza lokalizację :

1) funkcji mieszkaniowych związanych z podstawową funkcją terenu jako wbudowaną w obiekt usługowy,

6. Przeznaczeniem uzupełniającym są:

1) zieleń urządzona;

2) liniowe, punktowe i kubaturowe elementy infrastruktury technicznej niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem.

7. Na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:

1) dopuszcza się budowę, odbudowę, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę obiektów zgodnie z przeznaczeniem podstawowym,

2) pod zabudowę może być wykorzystane nie więcej niż 60 % powierzchni działek przy czym powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić co najmniej 20 %;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
4) maksymalna wysokość nowych budynków usługowych (6,0m÷9,0m) do ±20% w najwyższym punkcie kalenicy;
5) kąt nachylenia połaci dachowych (25 ÷45)° do ±20%,
6) dachy dwu i wielospadowe dominujące w bryle budynku, okap wysunięty poza lico ściany 0,5m do ±20%;
7) max wysokość budynków garażowych, gospodarczych z dopuszczeniem poddasza użytkowego i wysokości (3,0m ÷6,0m) do ±20%, kąt nachylenia połaci dachowych (10÷45)° do ±20% dachy dwu lub wielospadowe;
8) minimalna ilość miejsc parkingowych wg ustaleń § 15;
9) preferowanie ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, zalecane żywopłoty, maksymalna wysokość ogrodzenia 1,6m, zakaz stosowania betonowych prefabrykatów;
10) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w dziale I rozdziale 8;
11) obsługa komunikacyjna zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w dziale I rozdziale 7.

ROZDZIAŁ 3
TERENY UŻYTKOWANE ROLNICZO

§ 22. 1. Wyznacza się tereny rolne, oznaczone na rysunku planu symbolami **1÷5 R,** obejmujące tereny upraw polowych.

2. Podstawowym przeznaczeniem – tereny rolne obejmujące grunty orne, łąki, pastwiska, sady.

3. Na terenach rolnych obowiązują następujące zasady gospodarowania:

1) dopuszcza się zabudowę zagrodową na głębokość jednego siedliska pod warunkiem, że działka posiada zapewniony dojazd połączony z droga publiczną;
2) dopuszcza się realizacje sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej i związanej z nimi urządzeń oraz dróg dojazdowych do pól.

4. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących wyłącznie gospodarce rolnej, w tym zabudowy zagrodowej dla gospodarstw rolnych, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w gminie.

§ 23. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1÷4RE** jako tereny rolne o walorach przyrodniczych.

2. Podstawowym przeznaczeniem są:

1) tereny użytków rolnych- łąk i pastwisk;

3. Przeznaczeniem uzupełniającym są:

1) cieki i zbiorniki wodne,
2) drogi dojazdowe do pól,
3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) zakaz wszelkiej zabudowy;
2) zakaz zmiany istniejących stosunków wodnych;
3) utrzymanie i odtworzenie ciągłości zadrzewień nadrzecznych;
4) zakaz zmiany trwałych użytków zielonych na grunty orne;
5) nakaz wykonania i utrzymania drożności przepustów w nasypach drogowych;
6) zakaz grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 5m od wód publicznych;

ROZDZIAŁ 4
TERENY ZIELENI I WÓD

§ 24. 1. Ustala się tereny istniejących lasów oznaczone na rysunku planu symbolami **1÷8ZL .**

2. Na terenach lasów obowiązują następujące zasady gospodarowania:

1) nakaz ochrony istniejących lasów;
2) zakaz zabudowy, z wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną;
3) zasady gospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 25. 1. Ustala się tereny istniejących kompleksów leśnych przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczone na rysunku planu symbolem **1-6ZL/MN.**

1) ustala się zakaz wszelkich innych inwestycji poza przeznaczeniem podstawowym;
2) ustala się lokalizację infrastruktury technicznej służącej do obsługi funkcji mieszkaniowej;
3) dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego od dróg publicznych, wyznaczonych planem;
4) dopuszcza się wtórne podziały na nowe działki budowlane w sposób zapewniający dostęp do drogi publicznej na całej długości frontu działki;
5) zakaz budowy wolnostojących budynków i budowli towarzyszących o funkcji gospodarczej, technicznej i garażowej, pomieszczenia przeznaczone pod tą funkcję powinny być wbudowane w budynek mieszkalny lub tworząc z nim wspólną kubaturę;
6) ustala się powierzchnię działki podlegającej wyłączeniu z produkcji leśnej max. 20% powierzchni działki;
7) w stosunku nowej zabudowy mieszkaniowej ustala się następujące wymogi:
   a) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejących budynków zgodnie z ustaleniami jak dla nowej zabudowy;
   b) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
   c) maksymalna wysokość zabudowy dla nowych budynków 7,5m do ±20% w najwyższym punkcie kalenicy,;
   d) kąt nachylenia połaci dachowych (25÷ 45)° do ±20%,
   e) dachy dwu i wielospadowe dominujące w bryle budynku, okap wysunięty poza lico ściany 0,5m do ±20%;
   f) nakaz ogrodzenia ażurowego wykonane z elementów metalowych lub drewna, maksymalna wysokość ogrodzenia 1,6m, zakaz stosowania betonowych prefabrykatów;
   g) zakaz stosowania cokołów betonowych na całej długości ogrodzenia w celem zapewnienia możliwości przemieszczania się zwierzyny na terenie leśnym ;
   h) minimalna ilość miejsc parkingowych wg ustaleń § 15;

i) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w dziale I rozdziale 8;

j) obsługa komunikacyjna zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w dziale I rozdziale 7.

§ 26.1. Ustala się tereny istniejących kompleksów leśnych przeznaczone pod zabudowę usługową nieuciążliwą, oznaczone na rysunku plany symbolem **ZL/U.**

1) nakazuje się realizację funkcji usługowych w zakresie turystyki, sportu, kultury, rekreacji, zamieszkania zbiorowego, opieki społecznej, opieki zdrowotnej (np. Dom Spokojnej Starości);
2) zakaz wprowadzania funkcji dodatkowych jako przeznaczenie uzupełniające;
3) ustala się powierzchnię działki podlegającej wyłączeniu z produkcji leśnej max. 20% powierzchni działki;
4) dopuszcza się elementy infrastruktury technicznej oraz drogi wewnętrzne służące jako zakładowe do obsługi funkcji podstawowej terenu;
5) dopuszcza się sytuowanie wolnostojących budynków towarzyszących funkcji podstawowej z przeznaczeniem na obsługę gospodarczą, techniczną i garażową,
6) w stosunku do nowej zabudowy ustala się następujące wymogi:
    a) dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejących budynków zgodnie z ustaleniami jak dla nowej zabudowy;
    b) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
    c) maksymalna wysokość zabudowy dla nowych budynków 8,5m do ±20%, w najwyższym punkcie kalenicy,;
    d) kąt nachylenia połaci dachowych (25÷45)° do ±20%,
    e) dachy dwu i wielospadowe dominujące w bryle budynku, okap wysunięty poza lico ściany 0,5m do ±20%;
    f) max wysokość budynków garażowych, gospodarczych 5,0m do ±20%, kąt nachylenia połaci dachowych (10÷45)° do ±20% dachy dwu lub wielospadowe
    g) minimalna ilość miejsc parkingowych wg ustaleń § 15;

§ 27.1. Ustala się adaptację terenów istniejących wód powierzchniowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1÷12WS**.

1) właściciel gruntu obowiązany jest umożliwić dostęp do wody, pozostawić przejście lub przejazd do wykonywania robót konserwacyjnych.

ROZDZIAŁ 5
TERENY KUMUNIKACJI

§ 28. 1. Ustala się podstawowy układ komunikacyjny, który w obrębie planu tworzyć będą drogi publiczne oznaczone na rysunku symbolem **KD** zgodnie z działem I rozdziałem 7.

2.Wyznacza się teren projektowanego parkingu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KP**.

3. Na terenie wymienionym w ust. 2 dopuszcza się zieleń urządzoną oraz obiekty infrastruktury technicznej jako zagospodarowanie uzupełniające.

ROZDZIAŁ 6
TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§29. 1. Ustala się tereny zaopatrzenia w wodę oznaczone na rysunku planu symbolami **W**.

2. Na terenie wymienionym w ust. 1 ustala się jako teren istniejącego ujęcia wody z istniejącym budynkiem stacji uzdatniania wody wraz z terenem ochrony bezpośredniej szerokości od 8,0-10,0m.

3. Na terenie ochrony bezpośredniej należy zapewnić:

1) odprowadzanie wód opadowych w taki sposób aby nie przedostawały się do urządzeń służących do poboru wody,
2) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną,

4. Teren ochronny winien być wyłączony z wszelkiego użytkowania nie związanego z eksploatacją studni i utrzymywany w nienagannej czystości.

5. Na terenie wymienionym w ust. 1 dopuszcza się przebudowę lub rozbudowę istniejącej stacji uzdatniania wody.

1) należy min. 20 % terenu działki zagospodarować zielenią urządzoną;
2) dopuszcza się liniowe, terenowe, punktowe elementy infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem.

§ 30. 1. Ustala się teren istniejących urządzeń usuwania nieczystości związanych z obsługą Domu Dziecka oznaczony na rysunku planu symbolem **K,** jako teren gminnej oczyszczalności ścieków dla miejscowości Kisielany Żmichy i Kisielany Kuce.

2. Ustala się obowiązek realizacji oczyszczalni w technologii nie powodującej przekroczenia dopuszczalnych standardów środowiska.

3. Ustala się, że uciążliwość inwestycji nie może wykraczać poza granice terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny.

DZIAŁ III
USTALENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 31. 1. Ustalenia dotyczące tymczasowego zagospodarowania terenu:

1) tereny, których przeznaczenie jest zmienione przez ustalenia planu, mogą być wykorzystywane w dotychczasowy sposób do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem;
2) do czasu zrealizowania sieci wodociągowej na terenach przeznaczonych pod zabudowę, dopuszcza się korzystanie ze studni indywidualnych na własnych działkach;
3) do czasu wybudowania gminnej oczyszczalni ścieków oraz zrealizowania sieci kanalizacji sanitarnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę, dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalniach na własnych działkach i ich okresowy wywóz do najbliższej oczyszczalni ścieków, przez specjalistyczną służbę.

§ 32. 1. W związku ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, ustanawia się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

2. Wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości określa się na 25%.

§ 33. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną stosuje się ustalenia planu.

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mokobody.

§ 35. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz podlega ogłoszeniu na stronie internetowej.

Przewodniczący
Rady Gminy Mokobody

Jaworski

RADA GMINY
w Mokobodach

Załącznik nr 2
do uchwały nr VI/39/2007
Rady Gminy Mokobody
z dnia 31.05.2007 r.

Sposób rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. nr 80 poz. 717 z późn.zm) Rada Gminy Mokobody stwierdza, że do projektu planu nie wniesiono uwag w trybie art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Andrzej Ławecki

RADA GMINY
w Mokobodach

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr VI/39/2007
Rady Gminy Mokobody
z dnia 31.05.2007

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kisielany Żmichy

Jako podstawę prawną przyjęto :

- ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. t.j. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz. 1806, Nr 153, poz. 1271, z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 116, poz. 1203 i Nr 102, poz. 1055, z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz.128, Nr 181, poz. 1337),
- ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z 2004r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319 i nr 225 poz. 1635),
- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. t.j. z 2004r. Nr 261 poz. 2603, Nr 281 poz.2782, z 2005r. Nr 130 poz.1087, Nr 169 poz. 1420, Nr 175 poz. 1459, z 2006, Nr 104 poz.708, Nr 220 poz. 1600, Nr 220 poz. 1601),
- ustawa z dnia 30 czerwca 2005r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2005r. Nr 249 poz.2104, Nr 169 poz. 1420, z 2006r. Nr 45 poz. 319, Nr 104 poz. 708, Nr 170 poz. 1217, Nr 170 poz. 1218, Nr 187 poz.1381, Nr 170 poz. 1217, Nr 170 poz. 1218, Nr 249 poz. 1832).

Celem opracowania jest określenie sposobu realizacji inwestycji infrastruktury technicznej zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania terenu objętego planem, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

Opracowanie sporządzono po analizie wszystkich obowiązujących w zakresie budżetu gmin ustaw i przepisów wykonawczych do nich, jak i sporządzonych materiałów planistycznych, a w szczególności w oparciu o prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mokobody.

W celu umożliwienia realizacji inwestycji kubaturowych na terenach przeznaczonych pod różne formy zainwestowania konieczna będzie budowa infrastruktury, która wymagać będzie znaczonych nakładów finansowych.

Finansowanie realizacji zadań zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy jest uzależnione od zdolności finansowej gminy i będzie określona w wieloletnich planach inwestycyjnych stanowiących załączniki do uchwał budżetowych w kolejnych okresach czasowych.

- Do zadań z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy należy:
  - wydzielenie i wykup terenu pod nowe drogi gminne, bądź poszerzenie istniejących, uzbrojenie terenu w sieć kanalizacji sanitarnej i sieć gazową, budowa jezdni, chodników na drogach gminnych.

Odrębnym problemem jest zaopatrzenie obszaru w energię elektryczną. Zgodnie z prawem energetycznym, realizacja głównych sieci przez zakład energetyczny uzależniona jest od wcześniej sporządzonych planów zaopatrzenia w energię (z trzyletnim wyprzedzeniem). W sytuacji potrzeb zasilania w energię obszaru określonego w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zasilanie w energię ma być zagwarantowane z istniejących i planowanych stacji trafo, a całość potrzeb wynikających z projektowanego zagospodarowania terenu zostanie pokryta w drodze budowy sieci napowietrznej lub kablowej Nn.

Koniecznym będzie wybudowanie około 5776km dróg gminnych, sieci kanalizacji sanitarnej dla obsługi nowych terenów wyznaczonych planem oraz sieci gazowej pod gazyfikację wsi. Szczegółowy koszt przedstawiony został w prognozie skutków finansowych opracowanej do niniejszego planu.

Środki finansowe na te cele będą pochodzić ze środków własnych gminy ustalonych poszczególnych budżetach gminy na dany rok oraz z funduszy pomocowych Unii Europejskiej. Zakłada się też, że część wyposażenia w niezbędną sieć kanalizacyjną i wodociągową nowych terenów, w znacznej części realizowane będą

przez przyszłych inwestorów i właścicieli terenów. Kolejnym źródłem dochodu gminy będzie tak zwana renta planistyczna płacona na rzecz gminy, wynikająca ze wzrostu wartości nieruchomości.

Można założyć, że programy unijne związane z pozyskiwaniem funduszu akcesyjnych, które wdrożono w gminie pozwolą na przyśpieszenie prac związanych z realizacją zadań inwestycyjnych należących do zadań własnych gminy.

Gmina wykorzysta wszystkie możliwości dla pozyskania funduszu w celu realizacji zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych.

Prognozowane wydatki związane realizacją ww. projektu winny stanowić podstawę do podjęcia prac nad ujęciem ich w Wieloletnich Programach Inwestycyjnych Gminy Mokobody.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Andrzej Ławecki