

**UCHWAŁA NR XX/142/16
RADY GMINY WRÓBLEW**

z dnia 16 grudnia 2016 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części obrębów geodezyjnych: Kobierzyczo, Próchna, Słomków Suchy, Kolonia Wąglczew, Wąglczew,
Sadokrzyce, Dąbrówka Zgniła, Oraczew, Orzeł Biały, Mantyki, Wróblew w gminie Wróblew**

Działając na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250, 1579) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2016 r. poz. 446, 1579), w związku z uchwałą Nr IV/24/15 Rady Gminy Wróblew z dnia 27 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów geodezyjnych: Kobierzyczo, Próchna, Słomków Suchy, Kolonia Wąglczew, Wąglczew, Sadokrzyce, Dąbrówka Zgniła, Oraczew, Orzeł Biały, Mantyki, Wróblew gm. Wróblew, Rada Gminy Wróblew stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wróblew” przyjętego uchwałą IV/15/10 Rady Gminy Wróblew z dnia 29 grudnia 2010 r., uchwała co następuje:

**Rozdział 1.
POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów geodezyjnych: Kobierzyczo, Próchna, Słomków Suchy, Kolonia Wąglczew, Wąglczew, Sadokrzyce, Dąbrówka Zgniła, Oraczew, Orzeł Biały, Mantyki, Wróblew w gminie Wróblew, zwany dalej planem, składający się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składają się rysunki planu w skali 1:2000, będące integralnymi załącznikami graficznymi nr 1A, 1B, 1C, 1D do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będącego integralnym załącznikiem nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, będącego integralnym załącznikiem nr 3 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, będącego przedmiotem niniejszej uchwały;
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Wróblew, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć ustalenia graficzne, oznaczone na rysunkach w skali 1: 2000, będących integralnymi załącznikami Nr 1A, 1B, 1C i 1D do niniejszej uchwały;
- 4) obszarze planu - należy przez to rozumieć obszar określony na załączniku graficznym, granicami obszaru objętego ustaleniami planu, na który składają się poszczególne tereny oznaczone symbolami literowym i kolejnym numerem;
- 5) terenie - należy przez to rozumieć najmniejszą wydzieloną liniami rozgraniczającymi, jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym, dla której ustalono przepisy szczegółowe;
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które dominuje lub będzie dominować na danym terenie, a w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę obejmuje nie mniej niż 60% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach w danym terenie;
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć określone rodzaje przeznaczenia w zakresie ustalonym w Rozdziale 4 - „Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów”, które uzupełniają

przeznaczenie podstawowe a w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę obejmuje nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach w danym terenie;

- 8) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym (różnej funkcji), w tym również pomiędzy terenami dróg a terenami przeznaczonymi pod zabudowę;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku lub obiektu budowlanego (za wyjątkiem stacji transformatorowych, przepompowni ścieków oraz innych budowli i urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej) od ulicy, ciągu pieszego, granicy działki lub innego obiektu zgodnie z rysunkiem planu, z pominięciem loggii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i inne);
- 10) powierzchni zabudowy działki budowlanej – należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczoną jako rzut pionowy po obrysie zewnętrznym ścian budynków w stosunku do powierzchni tej działki budowlanej;
- 11) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, obliczonych w zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych w stanie wykończonym; do powierzchni całkowitej zabudowy nie wliczając elementów drugorzędnych takich jak: balkony, loggie, tarasy, podesty, rampy, pochylnie i inne;
- 12) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć największy nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku, do najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia dachu;
- 13) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10m² oraz wodę powierzchniową na tej działce budowlanej;
- 14) udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni biologicznie czynnej do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 15) strefie zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć strefę zadrzewień liściastych i iglastych, wyznaczoną w planie, która powinna w naturalny sposób oddzielać funkcje terenów o kolizyjnym przeznaczeniu, poprzez nasadzenia zieleni wysokiej i zieleni średniowysokiej, przy czym stosunek zieleni wysokiej do zieleni średniowysokiej powinien wynosić odpowiednio 70 do 30;
- 16) rozbudowie – należy przez to rozumieć powiększenie kubatury budowli z przeznaczeniem na tę samą funkcję, poprzez rozbudowę poziomą lub/i pionową istniejącego budynku;
- 17) kolorze jaskrawym - należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, zdecydowanie wyróżniający się w porównaniu z kolorystyką obiektów w sąsiedztwie.

Rozdział 2.

OKREŚLENIA OGÓLNE

§ 3. 1. Dla całego obszaru ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

- c) gabaryty obiektów w tym maksymalną wysokość zabudowy,
- d) minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji,
- e) linie zabudowy;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 11) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji.

2. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

3. Nie ustala się:

- 1) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) zasad kształtowania krajobrazu, w tym również krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planie zagospodarowania województwa;
- 4) terminów i sposobów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) konserwatorska strefa ochrony krajobrazu;
- 5) konserwatorska strefa ochrony archeologicznej;
- 6) obiekty umieszczone w gminnej ewidencji zabytków;
- 7) obszar umieszczone w gminnej ewidencji zabytków wraz z konserwatorską strefą ochrony cmentarza;
- 8) rejon lokalizacji strefy zieleni izolacyjnej;
- 9) wymiar podany w metrach;
- 10) obszar przeznaczony do rekultywacji;
- 11) przeznaczenie terenów;
- 12) obiekty i tereny podlegające ochronie, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) granice udokumentowanych złóż: „Wąglczew I” i „Mantyki IV”,
 - b) granice terenów górniczych,
 - c) granice obszarów górniczych,
 - d) wiatrak typu „koźlak” wpisany do rejestru zabytków,
 - e) stanowiska archeologiczne,
 - f) granica strefy sanitarnej od cmentarza.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 5. Oznaczenia cyfrowe i literowe na rysunku planu, określają:

- 1) poz. 1. – litery [kolejno: A, B, C, D] – oznaczające wskazanie terenu odpowiednio na załączniku 1A lub 1B lub 1C lub 1D;
- 2) poz. 2 – liczba [kolejno: 1, 2, 3...] - oznacza kolejny numery poszczególnych terenów zlokalizowanych w obszarze planu, numerowanych oddzielnie na każdym załączniku graficznym, o tym samym przeznaczeniu podstawowym;
- 3) poz. 3 – litera [np.: RM] - oznaczają podstawowe przeznaczenie terenu.

§ 6. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, niezbędne do wykonania projektu budowlanego, należy określać według ustaleń ogólnych określonych dla całego obszaru objętego planem oraz ustaleń szczegółowych ustalonych dla poszczególnych terenów w granicach obowiązywania ustaleń planu z uwzględnieniem warunków dotyczących obsługi komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej.

Rozdział 3. **USTALENIA OGÓLNE DLA CAŁEGO OBSZARU**

§ 7. Wyodrębnia się tereny, o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego, wyznaczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RMn**;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW**;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**;
- 5) tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **Pu**;
- 6) tereny górnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem **PG**;
- 7) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**;
- 8) tereny wód powierzchniowych śródlądowych i rowów melioracyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
- 9) teren infrastruktury technicznej – ujęcie wody, oznaczone na rysunku planu symbolem **W**;
- 10) teren cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC**;
- 11) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;
- 12) teren doleśień, oznaczone na rysunku planu symbolem **DZL**;
- 13) teren drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDGP**;
- 14) tereny dróg publicznych zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ**;
- 15) tereny dróg publicznych lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**;
- 16) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD**;
- 17) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**.

§ 8. 1. W zakresie ochrony środowiska, przyrody oraz zasady kształtowania krajobrazu w całym obszarze:

- 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
 - a) dróg, sieci i obiektów infrastruktury technicznej (sieci, urządzeń, instalacji, budowli, obiektów),
 - b) wydobywania kopalin na terenie PG,

- c) urządzeń lub zespołów urządzeń umożliwiających pobór wód podziemnych,
 - d) stacji obsługi lub remontowe sprzętu budowlanego, rolniczego lub środków transportu,
 - e) budowy zbiorników wodnych lub stawów,
 - f) chowu lub hodowli zwierząt w liczbie większej niż 60DJP i mniejszej niż 210 DJP przy zachowaniu przepisów odrębnych, z uwzględnieniem pkt.2;
- 2) dopuszcza się realizację przedsięwzięć potencjalnie znacząco oddziaływujących na środowisko w terenach oznaczonych symbolem D.1Pu i D.2Pu;
 - 3) zakazuje się, w terenach oznaczonych symbolem D.1Pu i D.2Pu, budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi a w szczególności stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych - zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku;
 - 4) zakazuje się wszelkiej działalności związanej z gospodarką odpadami polegającej na zbieraniu, magazynowaniu, przetwarzaniu i odzyskiwaniu odpadów;
 - 5) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
 - 6) zakazuje się lokalizowania w terenie obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenia normatywnych parametrów jakości środowiska w zakresie emisji hałasu, wibracji, promieniowania niejonizującego, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych określonych w przepisach odrębnych; z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej.

2. Określa się, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska, następujące rodzaje terenów podlegających ochronie akustycznej:

- 1) tereny oznaczone symbolami RMn, RM, dla których ustala się poziomów hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową;
- 2) tereny oznaczone symbolem MN/U, dla których ustala się poziomów hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 3) tereny oznaczone symbolem MW, dla których ustala się poziomów hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 4) pozostałe tereny niniejszego planu nie zaliczają się wg przepisów odrębnych do grupy terenów, dla których należy ustalić dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku.

3. Ustala się:

- 1) obowiązek gromadzenia i usuwania odpadów stałych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów;
- 2) prowadzenie eksploatacji złoży w sposób racjonalny przy zastosowaniu środków ograniczających szkody w środowisku i ochronie walorów krajobrazowych;
- 3) ogrzewanie pomieszczeń paliwami zapewniającymi wysoki stopień czystości emisji spalin, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska; dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii (mikroinstalacji) wykorzystujących energię słońca do ogrzewania pomieszczeń oraz produkcję energii elektrycznej i ciepłej wody na potrzeby własne, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska.

4. Nakazuje się:

- 1) zachowanie terenów zakrzewionych i zadrzewionych, cennych zbiorowisk roślinnych, szpalerów drzew wzdłuż ciągów komunikacyjnych, z dopuszczeniem niezbędnej wycinki w miejscach kolizji z projektowanym zainwestowaniem i sytuacjach wyjątkowych, stwarzających zagrożenie dla ludzi i środowiska;
- 2) zachowanie istniejących wód śródlądowych, w tym oczek wodnych, bezodpływowych zagłębień terenu;
- 3) stosować selektywną zbiórkę odpadów oraz system gromadzenia, usuwania i unieszkodliwiania odpadów stałych, gwarantujący ochronę środowiska;
- 4) zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;

5) zabezpieczenia wyrobisk kruszywa przed niekontrolowanym użytkowaniem – składowaniem odpadów, wylewaniem nieczystości.

§ 9. 1. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, ustala się:

- 1) odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz zabytki nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w terenach: A.3R, B.6R, B.7R, B.9R, B.10R, C.1R, C.5R, C.4RMn, A.1ZL, C.6ZL, B.2KDD, zlokalizowane są stanowiska archeologiczne; w granicach w/w stanowisk, roboty ziemne lub zmianę charakteru dotychczasowej działalności na terenie zabytku archeologicznego należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) w granicach określonych na rysunku planu, ustala się konserwatorskie strefy ochrony archeologicznej, w których nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszaniem struktury gruntu. Wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne.

2. W granicach opracowania planu, na terenie **C.4RMn**, wskazuje się lokalizację wiatraka typu „koźlak” (wpisany do rejestru zabytków pod nr 332/A decyzją z dn. 03.10.1986 r.) dla którego wszelkie działania inwestycyjne i zagospodarowanie terenu wokół zabytku muszą być zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. Dla ochrony wartości widokowych wiatraka typu „koźlak”, o który mowa w ust. 2, wyznacza się konserwatorską strefę ochrony krajobrazu, w granicach której ustala się, z pominięciem terenu **C.3MRn** i terenu **C.4RMn**, zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy oraz nasadzeń zieleni wysokiej.

4. W granicach opracowania planu zlokalizowane są obiekty architektoniczne umieszczone w gminnej ewidencji zabytków, wskazane graficznie na rysunku planu:

Lp	Miejscowość	Nr karty ewidencyjnej	Nr i data wpisu do rejestru zabytków	Obiekt	Adres	Nr ewid. działki
1	Oraczew	12		Dom nr 24	Oraczew 24	57 obecnie 57/2
2	Oraczew	13		Dom nr 29	Oraczew 29	61/1
3	Oraczew	14		Dom nr 49	Oraczew 49	85
4	Oraczew	15		Dom nr 57	Oraczew 57	97
5	Wąglczew	26		Dom nr 20	Wąglczew 20	55/1
6	Wąglczew	27		Dom nr 23	Wąglczew 23	56
7	Sadokrzyce	17	332/A z dnia 03.10.1986 r.	Wiatrak typu „Koźlak”	Sadokrzyce 47	52 obecnie 52/6
8	Wąglczew	25a		Cmentarz w zespole cmentarza parafialnego w Wąglczewie	Wąglczew	252
9	Wąglczew	25b		Kaplica grobowa rodziny Psarskich w zespole cmentarza parafialnego Wąglczewie	Wąglczew	252

5. Dla obiektów architektonicznych - domów mieszkalnych wskazanych w ust. 4 pozycja od 1 do 6:

- 1) ustala się zachowanie lub odtworzenie detalu architektonicznego elewacji, historycznego podziału okien, zachowanie kształtu dachu oraz zachowanie rozplanowania elewacji budynków;
- 2) dopuszcza się rozbiórkę obiektu na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

6. Dla terenu cmentarza wraz z ogrodzeniem oraz kaplicy grobowej rodziny Psarskich, zlokalizowanego w granicach konserwatorskiej strefy ochrony cmentarza, wskazanych w ust. 4 pozycja 8 i 9, ustala się:

- 1) zachowanie układu przestrzennego cmentarza, zachowania ogrodzenia cmentarza, zieleni wysokiej oraz ochrony nagrobków mających wartości historyczne;
- 2) zachowanie i systematyczną renowację kaplicy grobowej rodziny Psarskich.

§ 10. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odnoszące się do wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę:

- 1) ustala się granice pomiędzy terenami o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego w postaci linii rozgraniczających tereny;
- 2) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu. Dla budynków istniejących lub ich części, położonych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy i linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania dopuszcza się możliwość remontu i przebudowy. Zakazuje się rozbudowy budynków znajdujących się pomiędzy linią zabudowy, a linią rozgraniczającą teren w kierunku przeciwnym do linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu;
- 3) zachowanie pasów ochronnych od terenów PG zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określone są w rozdziale 4 uchwały.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) warunkiem wydzielenia nowych działek budowlanych jest zapewnienie im dostępu do drogi publicznej lub za pośrednictwem drogi wewnętrznej w rozumieniu przepisów odrębnych oraz możliwości obsługi infrastrukturą techniczną na warunkach określonych niniejszym planem;
- 2) ustalenia niniejszego paragrafu oraz ustalenia szczegółowe dla terenu w zakresie parametrów nowych działek budowlanych, nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej, wyznaczania linii rozgraniczających dróg, podziałów dokonywanych w celu regulacji stanu prawnego i poprawy istniejącego zagospodarowania oraz innych dokonywanych na podstawie odrębnych przepisów;
- 3) minimalne powierzchnia działki i minimalna szerokość frontu działki według rozdziału 4;
- 4) możliwość przeprowadzenia scalenia a następnie podziału nieruchomości – zgodnie z regulacją wynikającą z przepisów odrębnych oraz z zachowaniem parametrów jak dla nowych działek budowlanych, o których mowa w rozdziale 4;
- 5) w przypadku konieczności przeprowadzenia scalenia i podziału terenu nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe albo równoległe do linii rozgraniczającej pasa drogowego drogi, z której obsługiwane będą obsługiwane działki z tolerancją do 20%.

§ 12. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) dla terenów zmeliorowanych lub będących w zasięgu oddziaływania urządzeń melioracyjnych figurujących w ewidencji właściwego zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych ustala się:
 - a) przebudowę lub likwidację drenażu rolnego z nakazem zachowania jego dalszego prawidłowego funkcjonowania na terenach przyległych do terenu na którym realizuje się przebudowę lub likwidację drenażu rolnego,
 - b) dopuszcza się, w przypadku braku kolizji z istniejącym lub planowanym zagospodarowaniem działki budowlanej, odstępianie od przebudowy lub likwidacji urządzeń melioracyjnych - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) po zmianie sposobu użytkowania gruntów rolnych zmeliorowanych - wystąpienie do właściwego zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych powierzchni zajętych na cele pozarolnicze;
- 2) wyznacza się strefę sanitarną od cmentarza o szerokości 50,0 m liczone od ogrodzenia cmentarza, w obrębie której obowiązują nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych oraz nakaz czerpania wody do celów socjalno-bytowych z gminnej sieci wodociągowej;

- 3) dla obiektów i budowli o wysokości 50,0 m n.p.t. i wyższych, przed wydaniem pozwolenia na budowę, ustala się konieczność dokonania odpowiednich zgłoszeń, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) Ustala się strefę bezpieczeństwa od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV o szerokości po 7,5 m na stronę od osi istniejących linii elektroenergetycznych 15kV, w której obowiązuje:
- a) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - b) zakaz nasadzeń zieleni wysoką;
- 2) Ustalenia pkt. 1 przestają obowiązywać po likwidacji lub skablowaniu linii 15kV.

Rozdział 4.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od A.1RMn do A.5RMn, B.1RMn, B.2RMn, od C.1RMn do C.12RMn ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) w terenach RMn dopuszcza się realizację, na wydzielonych działkach, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, lokalizowanej na zasadach określonych jak dla zabudowy zagrodowej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa, oraz budynki gospodarcze, inwentarsko-składowe, garaże, szklarnie, drogi wewnętrzne, w tym dojazdy do pól; ciągi pieszce, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
- a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych nie więcej niż 12 m i nie więcej niż trzy kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - dla budynków inwentarsko-składowych nie więcej niż 11 m,
 - dla budynków usługowych, gospodarczych i garaży i nie więcej niż 8 m i nie więcej niż jedna kondygnacja naziemna,
 - dla innych obiektów budowlanych związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego nie więcej niż 20 m,
 - wysokość innych obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej nie więcej niż 10 m; ustalenie nie dotyczy obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie,
 - b) ustala się geometrię dachu:
 - dla budynków mieszkalnych - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 15° do 45°, kalenicą skierowaną równolegle lub prostopadle do jednej z bocznych granicy działki budowlanej,
 - dla budynków inwentarsko-składowych, gospodarczych, usługowych i garaży – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 5 ° do 45 °; dla budynków usytuowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną dopuszcza się dachy jednospadowe,
 - c) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) ustala się maksymalną powierzchnia zabudowy działki budowlanej - 50%,
 - e) ustala się intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w przedziale od 0,05 do 0,8,
 - f) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż:
 - 40% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy zagrodowej,
 - 50% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - g) inne wymagania:

- zakazuje się stosowania w budynkach jaskrawych kolorów pokrycia dachowego i obróbek blacharskich, dopuszczalna kolorystyka pokrycia dachowego to kolor naturalnej dachówki ceramicznej, brąz, czerwień oraz grafit; zakazuje się stosowania pokryć dachowych w kolorach: zielonym, niebieskim, żółtym, fioletowym i różowym,
- zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding, boazerie elewacyjne, inne podobne) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynków,
- w elewacjach budynków zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów kontrastujących z otoczeniem,
- ustala się lokalizację budynków inwentarsko-składowych, gospodarczych i garaży w formie wolno stojącej lub sytuowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.

2. W zakresie podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane, przy zachowaniu ustaleń rozdziału 3, § 11 uchwały oraz parametrów:

- 1) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej – 1200 m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielanej działki – 20, 0 m;
 - 3) granice podziałów na nowe działki budowlane muszą być prostopadła lub równoległa do co najmniej jednej istniejącej granicy działki dzielonej.
3. Obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w rozdziale 5.
4. Obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w rozdziale 6.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od B.1RM do B.4RM, od C.1RM do C.11RM oraz D.1RM i D.2RM ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – budynki gospodarcze, inwentarsko-składowe, garaże, szklarnie, ciągi piesze; sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; drogi wewnętrzne, w tym dojazdy do pól;
- 3) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych nie więcej niż 12 m i nie więcej niż trzy kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - dla budynków inwentarsko-składowych nie więcej niż 11 m,
 - dla budynków gospodarczych i garaży nie więcej niż 8 m i nie więcej niż jedna kondygnacja naziemna,
 - dla innych obiektów budowlanych związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego nie więcej niż 20 m,
 - wysokość obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej nie więcej niż 10 m; ustalenie nie dotyczy obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie,
 - b) ustala się geometrię dachu:
 - dla budynków mieszkalnych - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 15° do 45°, kalenicą skierowaną równoległe lub prostopadle do jednej z bocznych granicy działki budowlanej,
 - dla budynków inwentarsko-składowych, gospodarczych i garaży – dachy dwu lub wielospadowe lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 5 ° do 45 °,
 - dla budynków usytuowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną dopuszcza się dachy jednospadowe,
 - c) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) ustala się maksymalną powierzchnia zabudowy działki budowlanej - 40%,
 - e) ustala się intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w przedziale od 0,05 do 0,8,

f) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej,

g) inne wymagania:

- ustala się lokalizację nowych budynków mieszkalnych w formie wolno stojącej,
- zakazuje się stosowania w budynkach jaskrawych kolorów pokrycia dachowego i obróbek blacharskich, dopuszczalna kolorystyka pokrycia dachowego to kolor naturalnej dachówki ceramicznej, brąz, czerwień oraz grafit; zakazuje się stosowania pokryć dachowych w kolorach: zielonym, niebieskim, żółtym, fioletowym i różowym,
- zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding, boazerie elewacyjne, inne podobne) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynków,
- w elewacjach budynków zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów kontrastujących z otoczeniem,
- ustala się lokalizację budynków inwentarsko-składowych, gospodarczych i garaży w formie wolno stojącej, lub sytuowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.

2. W zakresie podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane, przy zachowaniu ustaleń rozdziału 3, § 11 uchwały oraz parametrów:

- 1) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielanej działki – 25, 0 m;
- 3) granice podziałów na nowe działki budowlane muszą być prostopadła lub równoległa do co najmniej jednej istniejącej granicy działki dzielonej.

3. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów:

1) dla terenów oznaczonych symbolami:

- a) C.2RM poprzez działkę o nr 396 263 i 365, obręb Dąbrówka Zgniła,
- b) C.3RM poprzez działkę drogową o nr 432, obręb Dąbrówka Zgniła,
- c) C.10RM poprzez część działki nr 146/2 obręb Dąbrówka Zgniła, zlokalizowaną w terenie C.9MNR,
- d) D.1RM poprzez działkę drogową o nr 47, obręb Próchna,
- e) D.2RM poprzez działkę drogową o nr 224/2, obręb Kobierzycko;

2) dla pozostałych terenów obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w rozdziale 5.

4. Obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w rozdziale 6.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A.1MW ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa, budynki gospodarcze, garaże; sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych nie więcej niż 12 m i nie więcej niż trzy kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe,
- dla budynków usługowych, gospodarczych i garaży i nie więcej niż 8 m i nie więcej niż jedna kondygnacja naziemna,
- wysokość obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej nie więcej niż 10 m; ustalenie nie dotyczy obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie,

b) ustala się geometrię dachu:

- dla budynków mieszkalnych - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 5° do 45°,
- dla budynków gospodarczych, usługowych i garaży – dachy dwu lub wielospadowe lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 5 ° do 45 °; dla budynków usytuowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną dopuszcza się dachy jednospadowe,

c) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

d) ustala się maksymalną powierzchnia zabudowy działki budowlanej - 50%,

e) ustala się intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w przedziale od 0,05 do 0,8,

f) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej,

g) inne wymagania:

- zakazuje się stosowania w budynkach jaskrawych kolorów pokrycia dachowego i obróbek blacharskich, dopuszczalna kolorystyka pokrycia dachowego to kolor naturalnej dachówki ceramicznej, brąz, czerwień oraz grafit; zakazuje się stosowania pokryć dachowych w kolorach: zielonym, niebieskim, żółtym, fioletowym i różowym,
- zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding, boazerie elewacyjne, inne podobne) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynków,
- w elewacjach budynków zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów kontrastujących z otoczeniem,
- ustala się lokalizację budynków gospodarczych i garaży w formie wolno stojącej lub sytuowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.

2. W zakresie podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane, przy zachowaniu ustaleń rozdziału 3, § 11 uchwały oraz parametrów:

- 1) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielanej działki – 20,0 m;
- 3) granice podziałów na nowe działki budowlane muszą być prostopadła lub równoległa do co najmniej jednej istniejącej granicy działki dzielonej.

3. Obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w rozdziale 5, bezpośredni obsługa komunikacyjna terenu z drogi oznaczonej symbolem A.2KDD.

4. Obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w rozdziale 6.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami A.1MN/U, C.1MN/U ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – budynki gospodarcze i garaże, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; drogi wewnętrzne;
- 3) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych nie więcej niż 10 m i nie więcej niż dwie kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe,
- dla budynków gospodarczych i garaży nie więcej niż 6 m i nie więcej niż jedna kondygnacja naziemna,
- ustala się wysokość innych obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej nie więcej niż 10 m; ustalenie nie dotyczy obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie,

b) ustala się geometrię dachu:

- dla budynków mieszkalnych - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 15° do 45°, kalenicą skierowaną równolegle lub prostopadle do jednej z bocznych granicy działki budowlanej,

- dla budynków inwentarsko-składowych, gospodarczych, usługowych i garaży – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 5° do 45°; dla budynków usytuowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną dopuszcza się dachy jednospadowe,

c) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

d) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej:

- 60% dla zabudowy usługowej lub mieszkaniowo-usługowej,
- 30% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

e) ustala się intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w przedziale od 0,05 do 0,7,

f) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż:

- 30% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy usługowej lub mieszkaniowo-usługowej,
- 60% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

g) inne wymagania:

- ustala się lokalizację nowych budynków mieszkalnych, na działkach budowlanych o szerokości równej i większej niż 16 m, w formie wolno stojącej,
- ustala się lokalizację nowych budynków usługowych lub mieszkaniowo-usługowych na działce budowlanej jako wolno stojące, dopuszcza się lokalizację tych budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- zakazuje się stosowania w budynkach jaskrawych kolorów pokrycia dachowego i obróbek blacharskich, dopuszczalna kolorystyka pokrycia dachowego to kolor naturalnej dachówki ceramicznej, brąz, czerwień oraz grafit; zakazuje się stosowania pokryć dachowych w kolorach: zielonym, niebieskim, żółtym, fioletowym i różowym,
- zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding, boazerie elewacyjne, inne podobne) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynków,
- w elewacjach budynków zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów kontrastujących z otoczeniem.

2. W zakresie podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane, przy zachowaniu ustaleń rozdziału 3, § 11 uchwały oraz parametrów:

- 1) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielanej działki – 20,0 m;
 - 3) granice podziałów na nowe działki budowlane muszą być prostopadła lub równoległa do co najmniej jednej istniejącej granicy działki dzielonej.
3. Obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w rozdziale 5.
4. Obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w rozdziale 6.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od A.1R do A.4R, od B.1R do B.10R, od C.1R do C.7R oraz D.1R i D.2R ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; istniejące drogi wewnętrzne;
- 3) zakaz wznoszenia obiektów budowlanych, za wyjątkiem sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych;
- 4) utrzymanie istniejących terenów upraw polowych, łąk i pastwisk oraz wód śródlądowych, w tym oczek wodnych i bezodpływowych zagłębień terenu;
- 5) możliwość budowy i przebudowy sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (podziemnej i naziemnej) i drogowej zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) wskazuje się tereny przeznaczone do rekultywacji w granicach oznaczonych na rysunku planu.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od D.1Pu do D.2Pu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, zabudowy usługowej;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – budynki gospodarcze, garaże, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, zieleń towarzysząca i izolacyjna, drogi wewnętrzne;
- 3) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

- dla budynków produkcyjny, składowych i magazynowych nie więcej niż 16 m, w budynkach produkcyjnych i magazynowo-składowych dopuszcza się realizację obiektów wieżowych i części budynku, które muszą być wyższe ze względu na technologię produkcji lub składowania – o wysokości nie więcej niż 20 m,
- ustalenie § 19 ust. 1 pkt 3 lit. a tiret 1 nie dotyczą wysokości obiektów wieżowych realizowanych jako inwestycje celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej (takie jak maszty telefonii komórkowej lub inne); wysokość tych obiektów będzie ustalona w dostosowaniu do przyjętych rozwiązań i potrzeb,
- dla budynków usługowych i administracyjno – biurowych nie więcej niż 10 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
- dla budynków gospodarczych i garaży nie więcej niż 8 m,
- wysokość innych obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej nie więcej niż 10 m; ustalenie nie dotyczy obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie,

b) ustala się geometrię dachu - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, dopuszcza się w budynkach produkcyjnych, magazynowych i składowych dopuszcza się stosowanie dachów powłokowych,

c) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

d) ustala się maksymalną powierzchnia zabudowy działki budowlanej - 60%,

e) ustala się intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w przedziale od 0,05 do 1,0,

f) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej,

g) inne wymagania:

- w elewacjach budynków zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów kontrastujących z otoczeniem,
- ustala się lokalizację nowych budynków na działce budowlanej jako wolno stojące, dopuszcza się lokalizację tych budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- ustala się strefę zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 10 m, licząc od linii rozgraniczającej terenu, realizowaną w miejscu wskazanym na rysunku planu.

2. W zakresie podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane, przy zachowaniu ustaleń rozdziału 3, § 11 uchwały oraz parametrów:

- 1) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej – 2500 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielanej działki – 25, 0 m;
- 3) granice podziałów na nowe działki budowlane muszą być prostopadła lub równoległa do co najmniej jednej istniejącej granicy działki dzielonej.

3. W zagospodarowaniu działki budowlanej należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów przy uwzględnieniu minimalnych wskaźników miejsc postojowych, określonych w rozdziale 5.

4. Ustala się obsługę komunikacyjną poprzez drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem D.1KDL oraz z dróg wewnętrznych powiązanych z drogą wydzielonych na potrzeby obsługi nowopowstałych działek budowlanych.

5. Obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w rozdziale 6.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem B.1PG i C.1PG ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny górnicze;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające: teren rolniczy, leśny lub teren wód powierzchniowych, zgodnie z kierunkiem rekultywacji gruntów;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy z dopuszczeniem lokalizacji dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu niezbędnych do obsługi komunikacyjnej kopalni oraz tymczasowych urządzeń związanych z przeróbką i eksploatacją złóż kruszywa naturalnego,
 - b) sposób, kolejność i głębokość eksploatacji złoża należy dostosować do ustaleń koncesji,
 - c) dopuszcza się eksploatację złoża w części oraz etapowo,
 - d) dopuszcza się przeróbkę (rozdrabnianie) kruszywa naturalnego,
 - e) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych, dla potrzeb realizacji budowy i eksploatacji wyrobisk, w tym kontenerów administracyjno-socjalnych,
 - f) dopuszcza się wykorzystanie mas ziemnych lub skalnych przemieszczanych w związku z wydobywaniem kopaliny ze złoża na cele rekultywacji;
 - g) dopuszcza się wypełnienie wyrobiska lub jego części wodami napływającymi z górotworu, lub wodami kopalnianymi,
 - h) dopuszcza się, w ramach rekultywacji, wykorzystanie terenu do celów wypoczynku, turystyki i rekreacji, a także aktywności fizycznej, przy czym dopuszcza się wyłącznie terenowe urządzenia sportu i rekreacji, obiekty małej architektury;
- 4) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość instalacji i obiektów technologicznych, związanych z prowadzoną działalnością wydobywczą, takich jak wieże oświetleniowe – według wymagań technicznych i technologicznych,
 - b) wysokość tymczasowych kontenerów administracyjno-socjalnych do 4 m,
 - c) kącie nachylenia połaci dachowej od 5 ° do 30 °;
 - d) intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,05;
- 5) warunki zabudowy w zakresie grodzenia terenu: dopuszcza się ogrodzenia zabezpieczające głębokie wykopy – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nie ustala się warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 7) wskazuje się tereny przeznaczone do rekultywacji w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 8) Obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w rozdziale 6.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu A.1WS, od B.1WS do B.6WS, od C.1WS do C.9WS i D.1WS, D.2WS ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny wody powierzchniowych śródlądowych i rowów melioracyjnych;
- 2) przeznaczenia uzupełniające – urządzenia związane z gospodarką wodną;
- 3) sposób zagospodarowania terenu:
 - a) zachowuje się istniejące cieki i zbiorniki wodne, w przypadku możliwego zaniku wody w zbiornikach, dopuszcza się użytkowanie rolne,
 - b) obowiązują zasady zagospodarowania na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Nie ustala się warunków scalania i podziału nieruchomości.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem C.1W ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – budynki i urządzenia związane z infrastrukturą wodociągową;
- 2) przeznaczenia uzupełniające – dojścia i dojazdy, place, zieleń niska;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w przedziale od 0,05 do 0,8,
 - b) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej - 80%,
 - c) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejsza niż 5% powierzchni działki budowlanej,
 - d) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 8 m,
 - e) ustala się maksymalną wysokość budowli i urządzeń 15 m,
 - f) dopuszcza się dachy jedno lub wielospadowe o spadku połaci do 45 °.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem C.1KDW.

3. Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

4. Uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 6.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem A.1ZC ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren cmentarza;
- 2) dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:
 - a) urządzenia i obiekty towarzyszące, w tym sieci infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury,
 - b) ciągi piesze;
- 3) zakaz podziału na działki z wyjątkiem przypadków mających na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenie i łączenie sąsiednich nieruchomości;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych nie związanych funkcjonalnie z funkcjonowaniem cmentarza;
- 5) ustala się wysokość obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej nie więcej niż 6 m; ustalenie nie dotyczy obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;
- 6) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 7) dopuszcza się lokalizację lapidarium na dowolnych warunkach;
- 8) obsługa komunikacyjna terenu z drogi A.2KDZ.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od A.1ZL do A.3ZL, C.1ZL do C.8ZL, D.1ZL ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – lasy;
- 2) sposób zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania gruntów leśnych oraz gruntów stanowiących lasy w rozumieniu przepisów o lasach,
 - b) obowiązuje zakaz zabudowy terenu, chyba, że przepisy odrębne stanowią inaczej;
- 3) warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się.

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem C.1DZL ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren doleśień;

2) sposób zagospodarowania terenu:

- a) obowiązuje zalesienie terenu zgodnie z określonym w decyzji sposobem rekultywacji,
- b) gospodarowanie na terenie zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) Warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się.

Rozdział 5.

USTALENIA W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

§ 26. 1. Dla terenów dróg oznaczonych na rysunkach planu symbolami D.1KDGP, A.1KDZ, A.2KDZ, B.1KDZ, C.1KDZ, C.2KDZ, C.3KDZ, A.1KDL; B.1KDL, B.2KDL, D.1KDL, A.1KDD, A.2KDD, B.1KDD, B.2KDD, C.1KDD, C.2KDD, C.3KDD, ustala się przeznaczenie terenów pod drogi publiczne, zapewniające powiązanie z drogowym układem zewnętrznym i układem o znaczeniu ponad lokalnym oraz obsługę komunikacyjną terenów w obszarze objętym planem.

2. Ustala się następujące parametry funkcjonalno – techniczne dla terenów dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) **D.1KDGP** – klasę drogi GP – główna ruchu przyspieszonego, przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jednojezdniowy, dwu pasowy; w granicach planu wyznacza się tylko południową linię rozgraniczającą oraz pas terenu przeznaczony pod drogę o szerokości 30 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) **A.1KDZ** – klasę drogi Z - zbiorcza, przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jedno jezdniowy, dwu pasowy, w granicach planu wyznacza się tylko południowo-wschodnią linię rozgraniczającą oraz pas terenu przeznaczonego pod drogę o szerokości zmiennej od 14,9 m do 18,6 m, w zależności od możliwości terenowych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) **A.2KDZ** – klasę drogi Z - zbiorcza, przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jedno jezdniowy, dwu pasowy, w granicach planu wyznacza się tylko południowo-zachodnią linię rozgraniczającą oraz pas terenu przeznaczonego pod drogę o szerokości zmiennej od 8,5 m do 17,8 m, w zależności od możliwości terenowych , zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) **B.1KDZ** - klasę drogi Z - zbiorcza, przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jedno jezdniowy, dwu pasowy, szerokość terenu przeznaczonego pod pas drogowy – 20 m, dla południowej części drogi w granicach planu wyznacza się tylko południowo-wschodnią linię rozgraniczającą oraz pas terenu przeznaczonego pod drogę o szerokości zmiennej od 15,3 do 18,1 m, w zależności od możliwości terenowych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) **C.1KDZ** – klasę drogi Z - zbiorcza, przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jedno jezdniowy, dwu pasowy, dla części drogi w granicach planu wyznacza się tylko południową linię rozgraniczającą oraz pas terenu przeznaczonego pod drogę o szerokości zmiennej od 10 m do 21 m, w zależności od możliwości terenowych , zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) **C.2KDZ** – klasę drogi Z - zbiorcza, przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jedno jezdniowy, dwu pasowy, w granicach planu wyznacza się tylko północną oraz wschodnią linię rozgraniczającą oraz pas terenu przeznaczonego pod drogę o szerokości zmiennej od 8 m do 25 m, w zależności od możliwości terenowych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) **C.3KDZ** – klasę drogi Z – zbiorcza, przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jedno jezdniowy, dwu pasowy, szerokość w liniach rozgraniczających 20 m oraz 12 m w południowej części, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) **A.1KDL** – klasę drogi L – lokalna, przekrój poprzeczny drogi 1/2 - jedno jezdniowy, dwu pasowy, szerokość w liniach rozgraniczających 15 m w części północnej do 18 m w części południowej, zgodnie z rysunkiem planu, w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;
- 9) **B.1KDL** – klasę drogi L – lokalna, przekrój poprzeczny drogi 1/2 - jedno jezdniowy, dwu pasowy, dla części drogi w granicach planu wyznacza się tylko południową linię rozgraniczającą oraz pas terenu przeznaczonego pod drogę o szerokości zmiennej od 8,9 m do 9,5 m, w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;
- 10) **B.2KDL** - klasę drogi L – lokalna, przekrój poprzeczny drogi 1/2 - jedno jezdniowy, dwu pasowy, szerokość w liniach rozgraniczających 15 m, zgodnie z rysunkiem planu, w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;

- 11) **D.1KDL** – klasę drogi L – lokalna, przekrój poprzeczny drogi 1/2 - jedno jezdniowy, dwu pasowy, szerokość w liniach rozgraniczających 15 m, zgodnie z rysunkiem planu, w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;
- 12) **A.1KDD** – klasę drogi D – dojazdowa, przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jednojezdniowy, dwu pasowy, szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 13) **A.2KDD** – klasę drogi D – dojazdowa, przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jednojezdniowy, dwu pasowy, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 14) **B.1KDD** – klasę drogi D – dojazdowa, przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jednojezdniowy, dwu pasowy, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 15) **B.2KDD** – klasę drogi D – dojazdowa, przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jednojezdniowy, dwu pasowy, szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m do 11,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 16) **C.1KDD** – klasę drogi D – dojazdowa, przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jednojezdniowy, dwu pasowy, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, zgodnie z rysunkiem planu, zakończonej placem do zawracania;
- 17) **C.2KDD** – klasę drogi D – dojazdowa, przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jednojezdniowy, dwu pasowy, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, zgodnie z rysunkiem planu, zakończonej placem do zawracania;
- 18) **C.3KDD** – klasę drogi D – dojazdowa, przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jednojezdniowy, dwu pasowy, w granicach planu wyznacza się tylko północną linię rozgraniczającą oraz pas terenu przeznaczony pod drogę o szerokości zmiennej od 10 m do 15 m, w zależności od możliwości terenowych, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku symbolem C.1KDW – droga wewnętrzna o szerokości 4 m (dla obsługi stacji wodociągowe C.1W).

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 2 i 3 ustala się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, elementów małej architektury i zieleni, jako przeznaczenie uzupełniające.

5. Ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z dróg publicznych wyznaczonych na rysunku planu, dopuszcza się obsługę komunikacyjną z dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu - wytyczonych w projekcie podziału działki, powiązanych z drogami publicznymi.

6. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz wskaźniki dotyczące miejsc parkingowych, w tym miejsc parkingowych zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów w granicach linii rozgraniczających dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych;
- 2) w przypadku realizacji ustaleń pkt 1 nakazują się wydzielenie miejsc postojowych przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż określono w przepisach odrębnymi o drogach publicznych.

7. Plan ustala następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów w terenach na których można realizować zabudowę na minimum:

- 1) dla obiektów handlowych - jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni użytkowej;
- 2) dla obiektów gastronomii – jedno miejsce postojowe na każde 4 miejsca konsumenne;
- 3) dla obiektów hotelowych – jedno miejsce postojowe na każde 2 miejsca noclegowe;
- 4) dla terenów Pu – minimum 1 miejsce na 5 pracowników;
- 5) dla terenów RM, RMn oraz MN/U - minimum 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny;
- 6) dla terenu MW - minimum 1 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny;
- 7) dla obiektów obsługi finansowej – minimum 1 miejsce na 3 pracowników (lub 7 miejsc postojowych na każde 100 m² powierzchni użytkowej);
- 8) dla pozostałych obiektów użyteczności publicznej – 5 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej. oraz minimum jedno miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na jeden lokal usługowy lub zakład produkcyjny lub magazynowo-składowy.

Rozdział 6.

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE W ZAKRESIE WYPOSAŻENIA W INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

§ 27. 1. Ustala się zaopatrzenie terenów w media techniczne poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia.

2. Ustala się zachowanie w liniach rozgraniczających ulic istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy ze względu na stan techniczny lub na kolizje.

3. Ustala się lokalizację projektowanych urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych uzbrojenia, z wyjątkiem przyłączy dla budynków i posesji, w liniach rozgraniczających ulic, bądź na innych terenach, z zachowaniem przepisów odrębnych w zakresie ich lokalizacji i wzajemnych odległości.

4. Dopuszcza się możliwość budowy i modernizacji linii średniego napięcia z możliwością ich skablowania.

5. Sieci infrastruktury technicznej należy projektować z rozprowadzeniem na terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne lub wzdłuż tych ciągów, o ile warunki terenowe na to pozwalają. Dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę w pasach terenów pomiędzy wyznaczonymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi teren przeznaczony pod zabudowę z pasem drogowym. Dopuszcza się lokalizację sieci elektroenergetycznej na terenach rolniczych w lokalizacjach zgodnych z obowiązującymi przepisami prawa w sposób niekolidujący z przeznaczeniem terenu.

6. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy kontenerowe stacje telekomunikacyjne na całym obszarze planu z zachowaniem przepisów odrębnych.

§ 28. 1. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

- 1) zaopatrzenie z istniejącej i rozbudowywanej, gminnej sieci wodociągowej;
 - 2) wyposażenia sieci wodociągowej w hydranty p. poż. zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Dopuszcza się możliwość zaopatrzenia w wodę z własnego ujęcia wód podziemnych.

§ 29. 1. W zakresie **odprowadzenia ścieków** ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków do istniejącej i projektowanej gminnej sieci kanalizacji oraz unieszkodliwianie ich na gminnej oczyszczalni ścieków;
 - 2) do czasu wyposażenia terenu w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego;
 - 3) obowiązek podczyszczania wytwarzanych ścieków przemysłowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi określającymi warunki wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych i precyzującymi obowiązki dostawców ścieków przemysłowych.
2. Dopuszcza się stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków.

§ 30. W zakresie **odprowadzenia wód opadowych i roztopowych** ustala się:

- 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, powierzchniowo na teren własnej działki lub do lokalnych systemów kanalizacji deszczowej lub stosowanie innych rozwiązań zgodnych z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego;
- 2) na terenach zabudowy produkcyjnej, magazynowej i usługowej ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych (parkingów, placów manewrowych) powierzchni dachów większych niż 1000 m² do zamkniętego systemu kanalizacji deszczowej. Do czasu powstania kanalizacji deszczowej nadmiar wód opadowych i roztopowych należy zagospodarować w zbiornikach retencyjnych bezodpływowych, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub stosować inne rozwiązania zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska; dopuszcza się stosowanie studni chłonnych;
- 3) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w oparciu o kanalizację deszczową projektowaną w sieciowym systemie deszczowej kanalizacji gminnej;

- 4) nakazuje się instalować separatory substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych i roztopowych ze szczelnie utwardzonych placów manewrowych, postojowych i parkingów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

§ 31. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:

- 1) zasilanie z istniejącej sieci średniego i niskiego napięcia; bezpośredni dosył energii elektrycznej do odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia;
- 2) budowę liniowych odcinków sieci średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających ulic, plan dopuszcza przebieg sieci napowietrznej poza liniami rozgraniczającymi ulic (ze względu na zawężenie parametrów ulic);
- 3) lokalizowanie nowych stacji transformatorowych wewnątrzowych poza liniami rozgraniczającymi ulic, na wydzielonych działkach, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej;
- 4) możliwość lokalizowania stacji transformatorowych słupowych 15/0,4kV w liniach rozgraniczających ulic.

§ 32. W zakresie **zaopatrzenia w gaz ziemny** ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz do czasu rozbudowy sieci gazowej, może być realizowane poprzez sytuowanie na działkach wolnostojących zbiorników propan-butan;
- 2) zaopatrzenie do celów gospodarczych i grzewczych z projektowanej sieci średniego ciśnienia;
- 3) sieć gazową należy projektować na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 33. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, ustala się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych, indywidualnych źródeł ciepła z obowiązkiem stosowania technologii i paliw grzewczych zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin tj. gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna i inne źródła energii ekologicznie czyste.

§ 34. 1. W zakresie **obsługi telekomunikacyjnej** ustala się:

- 1) zaopatrzenie w łącza telefoniczne będzie realizowane z istniejącej i projektowanej sieci w liniach rozgraniczających ulic;
- 2) bezpośrednia obsługa poszczególnych abonentów telefonicznych będzie realizowana za pośrednictwem indywidualnych przyłączy.

2. Plan dopuszcza przebieg istniejących kabli telekomunikacyjnych doziemnych i linii telefonicznych napowietrznych, poza liniami rozgraniczającymi ulic. Pozostałe urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w oparciu o przepisy odrębne z zakresu telekomunikacji.

§ 35. W zakresie gospodarki odpadami nakazuje się czasowe gromadzenie i segregację odpadów na działkach budowlanych w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami.

Rozdział 7.

USTALENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

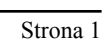
§ 36. Wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości **30%** dla wszystkich terenów wyznaczonych w planie, nie będących własnością Gminy Wróblew lub nabywanych przez Gminę.

§ 37. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wróblew.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Andrzej Dawid

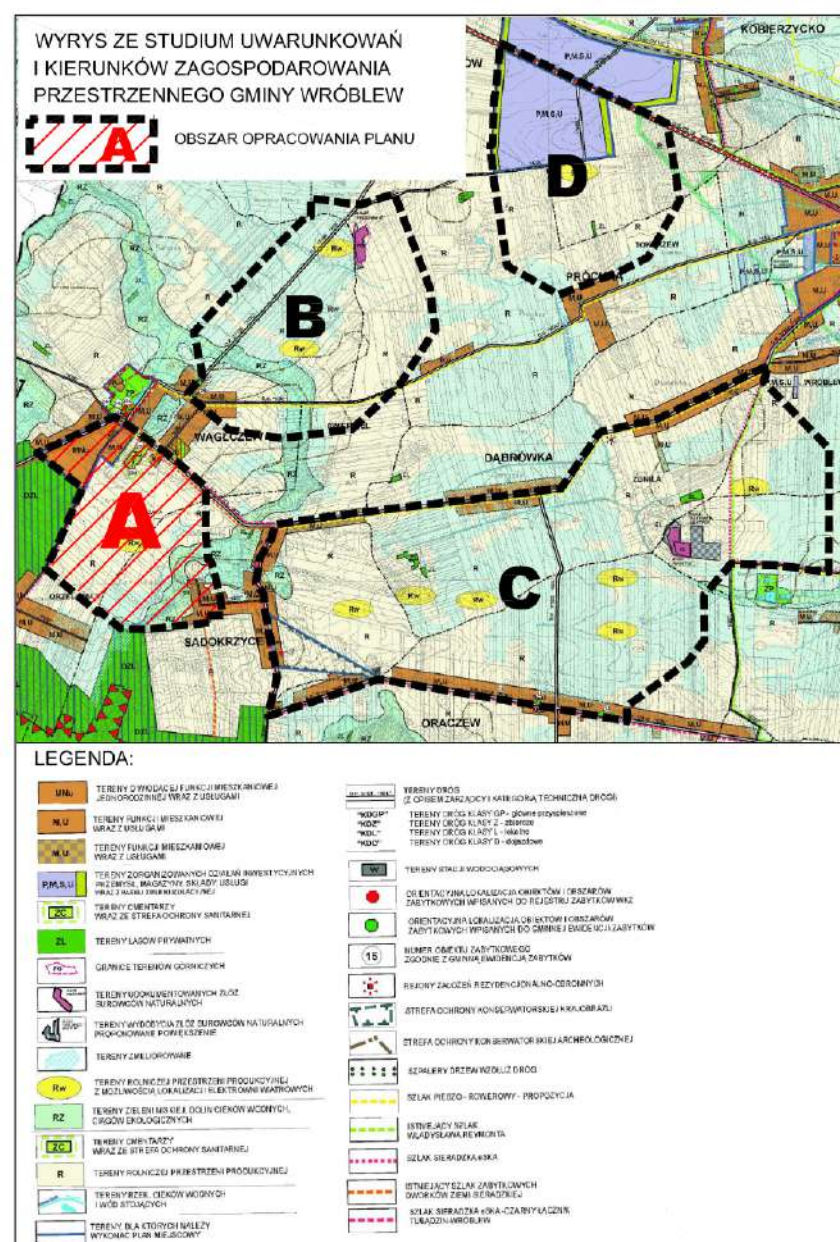


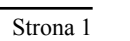
	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI PLANU
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	OBIEKT UMIESZCZONY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	OBSZAR UMIESZCZONY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW WRAZ Z KONSERWATORSKĄ STREFĄ OCHRONY CMĘTARZA
	KONSERWATORSKA STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
	WYMIAR PODANY W METRACH

RMn	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODOWYCH Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
MN/U	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
MW	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
R	TERENY ROLNICZE
ZL	TERENY LASÓW
WS	TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
KDZ	TERENY DRÓG ZBIORCZYCH
KDL	TEREN DROGI LOKALNEJ
KDD	TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH

 GRANICA STREFY SANITARNEJ OD CMENTARZA
 STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

	ORIENTACYJNE GRANICE TERENÓW ZMELIOROWANYCH
	UDOKUMENTOWANE UJĘCIE WÓD PODZIEMNYCH
	NAPOWIERTRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV WRAZ ZE STREFAMI BEZPIECZEŃSTWA
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE POZA OBSZAREM PLANU
	GRANICE OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH, NAZWA I NUMER

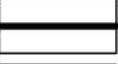




LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

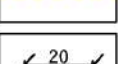
- 

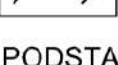
GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI PLANU
- 

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- 

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- 

OBIEKT UMIESZCZONY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- 

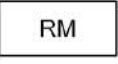
OBSZAR PRZEZNACZONY DO REKULTYWACJI
- 

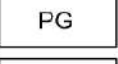
KONSERWATORSKA STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
- 

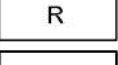
WYMIAR PODANY W METRACH

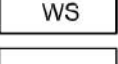
PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENÓW:

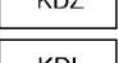
- 

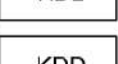
RMn
- 

RM
- 

PG
- 

R
- 

WS
- 

KDZ
- 

KDL
- 

KDD
- TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNE
- TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH
- TEREN GÓRNICZY
- TERENY ROLNICZE
- TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH I ROWÓW MELIORACYJNYCH
- TEREN DROGI ZBIORCZEJ
- TERENY DRÓG LOKALNYCH
- TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH

OBIEKTY I OBSZARY PODLEGAJĄCE OCHRONIE WYZNACZONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH

- 

GRANICA TERENU GÓRNICZEGO "WĄGLCZEW I"
- 

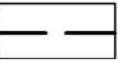
GRANICA OBSZARU GÓRNICZEGO "WĄGLCZEW I"
- 

GRANICA UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA "WĄGLCZEW I"
- 

STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

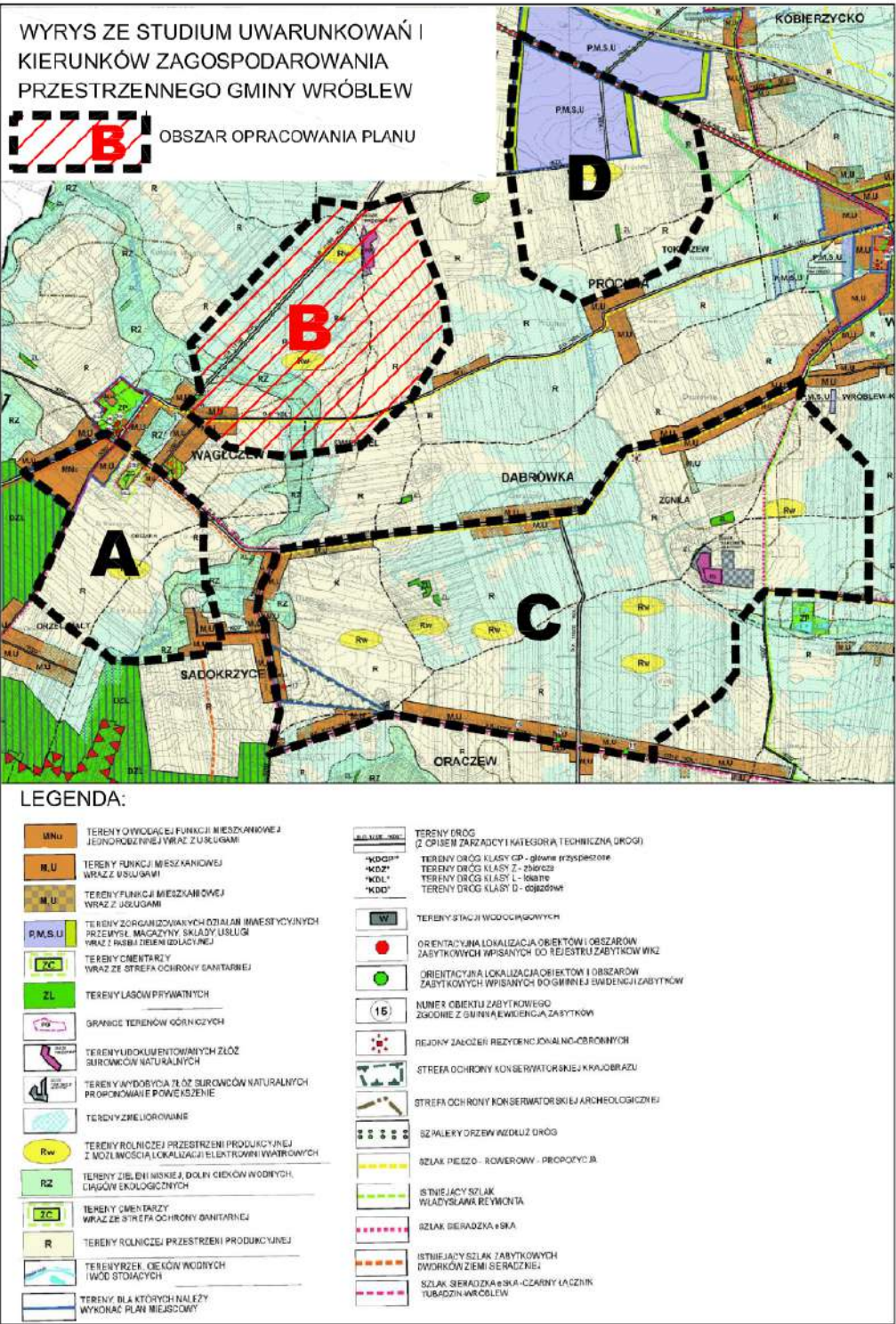
OZNACZENIA INFORMACYJNE

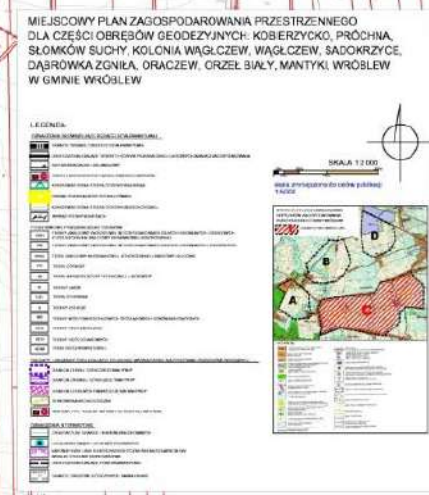
- 

ORIENTACYJNE GRANICE TERENÓW ZMELIOROWANYCH
- 

LINIE ROZGRANICZAJĄCE POZA OBSZAREM PLANU
- 

GRANICE OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH, NAZWA I NUMER





LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI PLANU
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	OBIEKT UMIESZCZONY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	KONSERWATORSKA STREFA OCHRONY KRAJOBRAZU
	OBSZAR PRZEZNACZONY DO REKULTYWACJI
	KONSERWATORSKA STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
	WYMIAR PODANY W METRACH

PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENÓW:

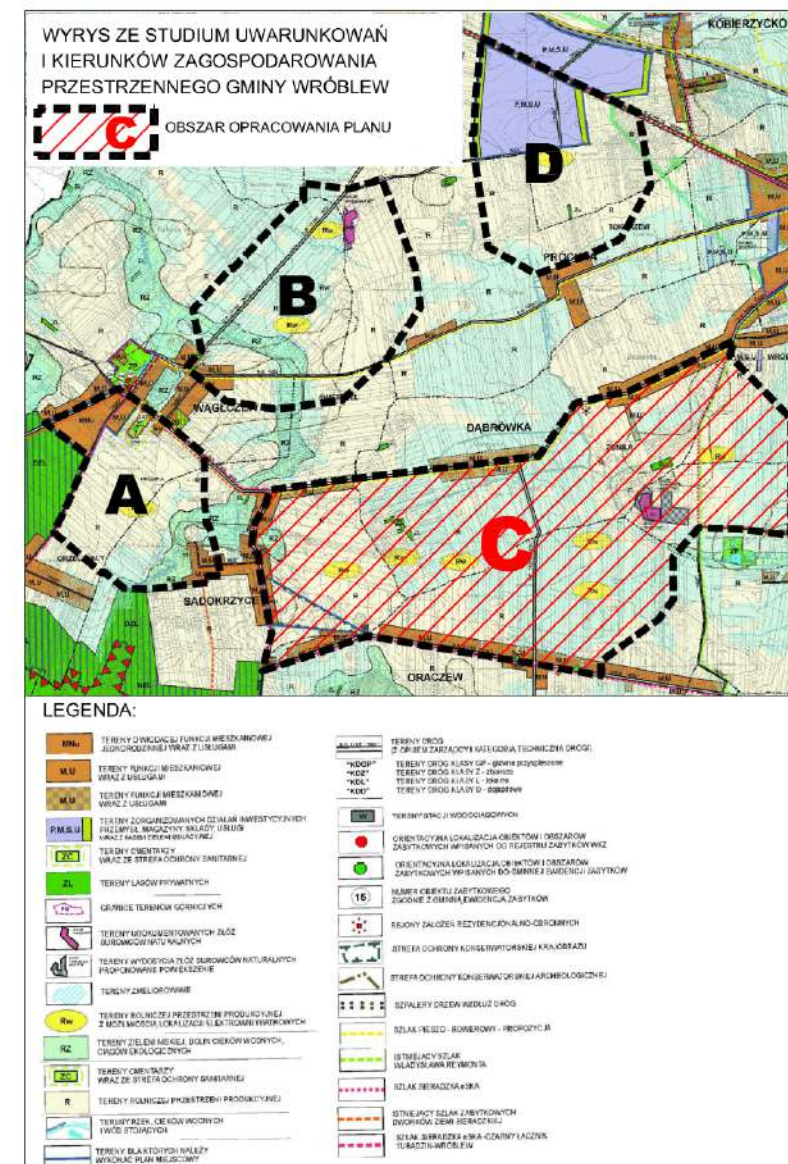
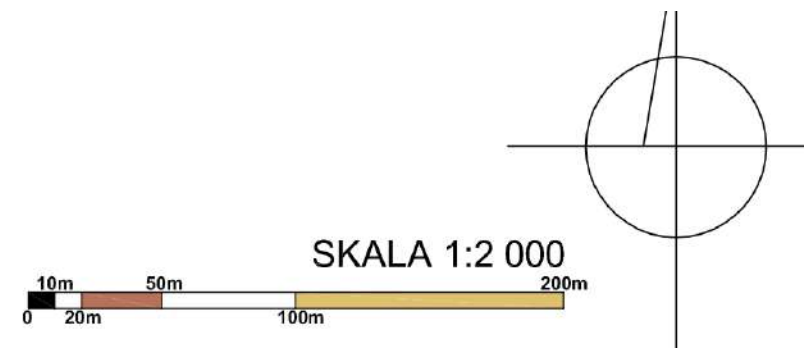
Rm	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODOWYCH Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
RM	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH
MN/U	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZABUDOWY USŁUGOWEJ
PG	TEREN GÓRNICZY
W	TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - UJĘCIE WODY
ZL	TERENY LASÓW
DZL	TEREN DOLESIENIA
R	TERENY ROLNICZE
WS	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH I ROWÓW MELIORACYJNYCH
KDZ	TERENY DRÓG ZBIORCZYCH
KDD	TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH
KDW	TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

OBIEKTY I OBSZARY PODLEGAJĄCE OCHRONIE WYZNACZONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH

	GRANICA TERENU GÓRNICZEGO "MANTYKI IV"
	GRANICA OBSZARU GÓRNICZEGO "MANTYKI IV"
	GRANICA UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA "MANTYKI IV"
	STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
	WIATRAK TYPU "KOŹLAK" WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	ORIENTACYJNE GRANICE TERENÓW ZMELIOROWANYCH
	UDOKUMENTOWANE UJĘCIE WÓD PODZIEMNYCH
	NAPOWIERZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15KV WRAZ ZE STREFAMI BEZPIECZEŃSTWA
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE POZA OBSZAREM PLANU
	GRANICE OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH, NAZWA I NUMER



LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

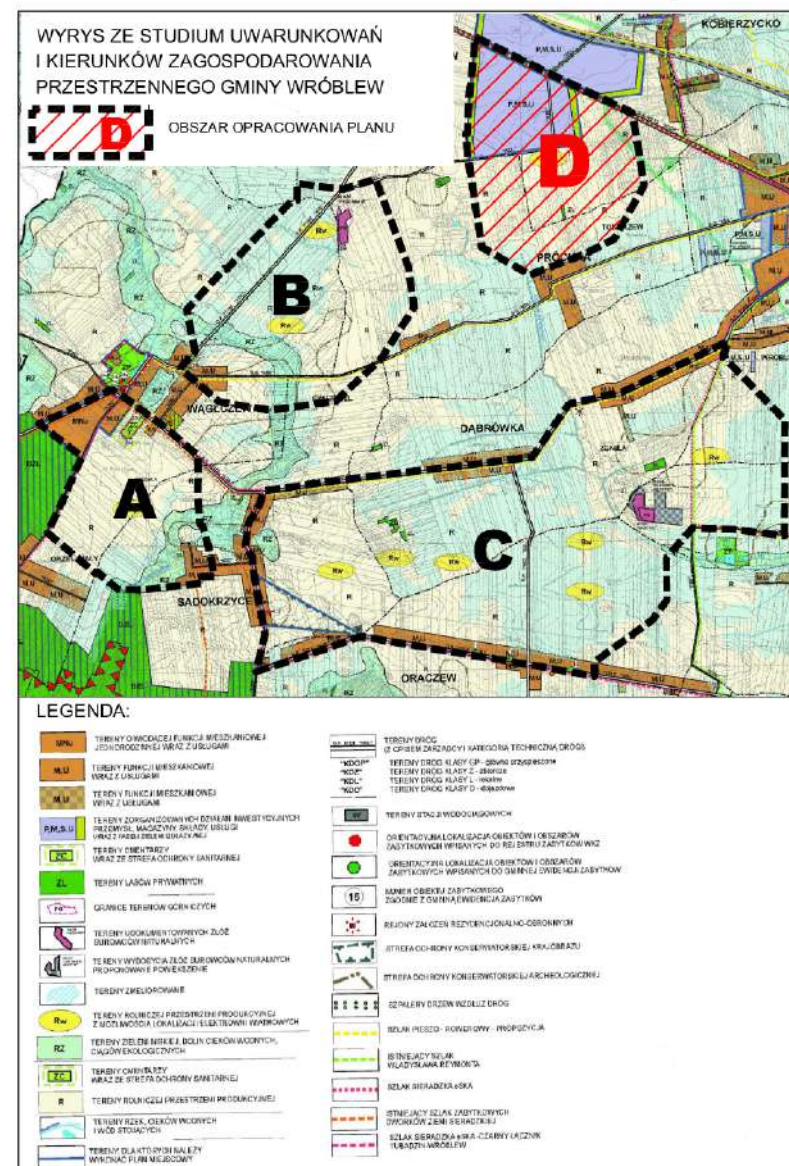
	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI PLANU
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	REJON LOKALIZACJI STREFY ZIELENI IZOLACYJNEJ
	WYMIAR PODANY W METRACH

PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENÓW:

RM	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH
Pu	TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW, ZABUDOWY USŁUGOWEJ
R	TERENY ROLNICZE
ZL	TEREN LASU
WS	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH ROWÓW MELIORACYJNYCH
KDGP	TEREN DROGI GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
KDL	TEREN DROGI LOKALNEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	ORIENTACYJNE GRANICE TERENÓW ZMIELIOWANYCH
	UDOKUMENTOWANE UJĘCIE WÓD PODZIEMNYCH
	NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV WRAZ ZE STREFAMI BEZPIECZEŃSTWA
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE POZA OBSZAREM PLANU
	GRANICE OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH, NAZWA I NUMER



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XX/142/16

Rady Gminy Wróblew

z dnia 16 grudnia 2016 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami) Rada Gminy Wróblew stwierdza, że w ustawowym terminie po wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów geodezyjnych: Kobierzycko, Próchna, Słomków Suchy, Kolonia Wąglczew, Wąglczew, Sadokrzyce, Dąbrówka Zgniła, Oraczew, Orzeł Biały, Mantyki, Wróblew gm. Wróblew, Rada Gminy Wróblew wpłynęły 2 uwagi do projektu planu. Wójt Gminy Wróblew obie uwagi rozpatrzył pozytywnie. Rada Gminy Wróblew przychyliła się do tego stanowiska.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami) Rada Gminy Wróblew stwierdza że, po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów geodezyjnych: Kobierzycko, Próchna, Słomków Suchy, Kolonia Wąglczew, Wąglczew, Sadokrzyce, Dąbrówka Zgniła, Oraczew, Orzeł Biały, Mantyki, Wróblew gm. Wróblew, przewiduje się realizację oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to budowa sieci wodociągowej i docelowo kanalizacyjnej. Inwestycje te realizowane będą z środków własnych Gminy, oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych. Realizacja odbywać się będzie jednostkami wykonawczymi, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych.

§ 2. 1. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będzie odbywać się z budżetu Gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ze środków własnych Gminy w oparciu o ustalone przez Radę Gminy wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowo – kanalizacyjnych.

3. Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.

UZASADNIENIE

do Uchwały NR XX/142/16 Rady Gminy Wróblew, z dnia 16 grudnia 2016 roku, w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wróblew dla części obrębów geodezyjnych: Kobierzycko, Próchna, Słomków Suchy, Kolonia Wąglczew, Wąglczew, Sadokrzyce, Dąbrówka Zgniła, Oraczew, Orzeł Biały, Mantyki, Wróblew w gminie Wróblew.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia, którego uprawnia Radę Gminy Wróblew ustawa z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Genezą przystąpienia do sporządzenia niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Gminy Wróblew było:

1) umożliwienie realizacji zamierzeń inwestycyjnych na obszarach wskazanych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wróblew z dnia 29.12.2010 r. (dalej jako „studium”), w tym polegających na budowie farmy elektrowni wiatrowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz obszarem oddziaływania, wskazaniu obszarów produkcyjnych i usługowych oraz uporządkowaniu zasad działalności a także wskazaniu terenów udokumentowanych złóż surowców naturalnych (kruszywo), mających wpływ na ożywienie gospodarcze gminy;

2) określenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania poszczególnych terenów, tak aby umożliwić kształtowanie ładu przestrzennego w sposób zapewniający ochronę środowiska i zdrowia ludzi oraz wartości kulturowych gminy.

W związku z wejściem w życie ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2016, poz. 961) na terenie gminy Wróblew rezygnowano z wyznaczania miejsc dla lokalizacji elektrowni wiatrowych, gdyż brak jest terenów spełniających warunki określone tymi przepisami. W związku z tym przestały być aktualny główny, ww powód przystąpienia do opracowania planu miejscowego.

Przedmiotowa zmiana planu została wykonana z uwzględnieniem przepisów zawartych w art. 1 ust. 2-4 poprzez wprowadzenie m.in.:

- zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, z uwzględnieniem jego walorów,
- wymogów wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej
- zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, z uwzględnieniem istniejącej zabudowy,
- zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
- zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Plan jest zgodny z ustaleniami aktualnego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wróblew” przyjętego uchwałą IV/15/10 Rady Gminy Wróblew z dnia 29 grudnia 2010 r.,

W granicach planu studium przewiduje, w ciągach zabudowy wiejskiej dominującą funkcję M,U - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych natomiast funkcją dopuszczalną zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa oraz funkcję MN/U-zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową. Wskazano też w studium tereny przeznaczone pod inne funkcje, które w plan uwzględnia.

Jak wyżej wspomniano tereny wskazane w studium pod realizację elektrowni wiatrowych, ze względu na zamianę przepisów prawa nie mogą być uwzględnione w planie miejscowym.

O fakcie przystąpienia do opracowania planu miejscowego społeczność lokalna została powiadomiona

stosownymi ogłoszeniami i obwieszczeniami, zaś organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planów stosownymi zawiadomieniami.

Wraz z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonuje się prognozę jego oddziaływania na środowisko. Jest to opracowanie sporządzane na podstawie ustaw: przywoływanej na wstępie – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (z dnia 3 października 2008 roku). Zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko uzgodniły obydwie powołane do tego organy, czyli: Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Sieradzu. W odpowiedzi na obwieszczenia, ogłoszenia i zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania planu, zostały przez organy i instytucje złożone wnioski. W oznaczonym w zawiadomieniu terminie nie wpłynęły wnioski osób fizycznych ani organizacji.

W toku trwania procedury planistycznej, Wójt Gminy Wróblew rozpatrując wszystkie wnioski – sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą jego oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych jego uchwalenia. Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna, podczas jej posiedzenia w dniu 21 stycznia 2016 roku, wyraziła swą opinię, w tym okresie projekty obydwu dokumentów zostaną przedstawione organom i instytucjom właściwym do uzgodnień oraz wyrażania opinii.

Projekt planu wraz z prognozą wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 19 października 2016 r. do 9 listopada 2016 roku, w tym czasie przeprowadzono również dyskusję publiczną nad przyjętymi w nich rozwiązaniami. Projekt planu i prognozy oddziaływania na środowisko udostępniono drogą elektroniczną na życzenie. Do projektów obu dokumentów, zgodnie z przepisami można było składać uwagi (w tym za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej via e-mail).

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Wymogi określone w **art. 1 ust. 2** ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w niniejszym projekcie planu miejscowego uwzględniono w sposób następujący:

1) wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie w treści uchwały planu zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a w tym gabarytów zabudowy, materiałów wykończeniowych i kolorystyki dachów oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, zasad lokalizacji, gabarytów i kolorystyki, zasad podziału na działki budowlane;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wyrażające się m. in. zakazem lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz z wyjątkiem określonych w planie wybranych inwestycji terenów oraz dopuszczeniem inwestycji mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko w terenach przemysłowych) a ponadto obowiązkiem ochrony powietrza atmosferycznego, wód podziemnych, oraz ustaleniem minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez zapisy dotyczące ochrony stanowisk archeologicznych i obiektów objętych ochroną konserwatorską, w tym ustaloną w planie;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez ustalenie w treści uchwały wymogów w zakresie zasad ochrony środowiska, zasad obsługi komunikacyjnej w tym zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową a także z zakresu wyposażenia w infrastrukturę techniczną;

6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez przeznaczenie terenu dla realizacji zabudowy mieszkaniowej w obszarze gdzie jest zapewniona obsługa terenów bezpośrednio z istniejącej drogi publicznej oraz możliwość rozbudowy sieci infrastruktury technicznej;

7) prawo własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, nieingerujący w prawa

dysponowania poszczególnymi nieruchomościami znajdującymi się w granicach planu miejscowego i zachowując poszanowanie dla własności prywatnej;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – w obszarze planu wynikają one w całości z przepisów odrębnych i nie wymagały dodatkowych ustaleń;

9) potrzeby interesu publicznego – w granicach obszaru planu nie występują przedsięwzięcia z zakresu interesu publicznego;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – poprzez ustalenie zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności publicznej;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jasności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:

- podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oraz wyłożeniu tych dokumentów do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko – w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zamieszczonych na tablicy ogłoszeń oraz na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Gminy Wróblew;
- umożliwienie składania wniosków do planu i prognozy oddziaływania na środowisko w tym przy użyciu drogi elektronicznej;
- udostępnienie projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz na żądanie drogą elektroniczną;
- przeprowadzenie dyskusji publicznej;
- umożliwienie składania wniosków i uwag do planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, w tym przy użyciu drogi elektronicznej;
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – w obszarze planu wyznaczono tereny zamieszkania z dopuszczeniem poboru wody z indywidualnych ujęć w określonych sytuacjach.

Zgodnie z **art. 1 ust. 3** ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenu organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym w zakresie jego zagospodarowania, a także wykonywał analizy ekonomiczne i środowiskowe.

Projektowane przeznaczenie terenu kształtowano w sposób racjonalny, w oparciu o zaprogramowane już na etapie tworzenia obowiązującego Studium rozmieszczenie funkcji umożliwiających optymalne zagospodarowanie przestrzeni.

Dla potrzeb projektu planu miejscowego, zgodnie z wymogami art. 17 pkt 4 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono prognozy: oddziaływania na środowisko oraz skutków finansowych uchwalenia planu.

Zgodnie z **art. 1 ust. 4** ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sytuując nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, rozwój zabudowy przewiduje się na terenie posiadającym bezpośredni dostęp do istniejących dróg publicznych - powiatowych i gminnych, odpowiednio klasy zbiorczej, lokalnej i dojazdowej. Droga krajowa wyznaczona w planie, obsługuje tereny przyległe tylko poprzez wyznaczone w planie lub istniejące skrzyżowania;

2) dostęp do transportu publicznego będzie realizowany poprzez dostęp do środków lokomocji publicznej kursujących po drodze krajowej nr 12.

3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: w obszarze planu tereny drogowe ukształtowano w sposób zapewniający możliwość takiego wybudowania dróg,

by w ich pasach mogły się mieścić zarówno szlaki piesze, jak też ewentualne rowerowe;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na terenach o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jako uzupełnienie istniejącej zabudowy wzdłuż istniejących dróg obsługujących poszczególne wsie.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Stosownie do wymogów art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wójt, burmistrz albo prezydent dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz prowadzonego przez siebie rejestru wniosków dotyczących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

Przedmiotowa uchwała planu jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199, 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1930, 1980) przyjętej uchwałą Nr XI/74/15 z dnia 18 grudnia 2015 r. Rady Gminy Wróblew w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Wróblew.

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy

Zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla potrzeb planu miejscowego sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Prognoza wykazała, że realizacja ustaleń projektu planu będzie skutkować wydatkami z budżetu gminy. Przewiduje się ponoszenie wydatków związanych wyłącznie z rozbudową układu komunikacyjnego – obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnia istniejący układ dróg powiatowych (nie obciążających budżetu gminy) i gminnych klasy lokalnej i dojazdowej wraz z chodnikami i oświetleniem oraz budową sieci infrastruktury technicznej (wodociągowej). Do zadań własnych Gminy będzie należała realizacja infrastruktury drogowej i infrastruktury technicznej (sieć wodociągowa i budowa drogi to w przeciągu 10 lat ok. 22 mln zł). Natomiast można założyć, że dodatkowe roczne wpływy do budżetu gminy (po zrealizowaniu całości zamierzeń budowlanych) wyniosą około 8,9 mil. zł. W ciągu 10 lat do budżetu Gminy może wpłynąć około 40 mln zł.

Głównym składnikiem dochodu gminy z tytułu zmiany miejscowego planu **miały być wpływy** z tytułu podatku od nieruchomości, głównie od lokalizacji elektrowni wiatrowych. Szacowane przychody od 8 elektrowni wiatrowych o potencjalnej mocy 2-3,3 MW szacowane są na 400-800 tys. zł rocznie. W skali 25 lat oznaczało to przychody 10-20 mln zł z samych podatków, nie wliczając przychodów mieszkańców z tytułu dzierżawy terenu, oddziaływania rotora czy prowadzenia trasy kablowej i poszerzeń dróg. Budowa parku wiatrowego, **wiązała się** także z poprawą lokalnej infrastruktury drogowej, ponieważ ze wzmocnionych i poszerzonych dróg mogą korzystać wszyscy mieszkańcy. **Niestety, zgodnie z literą prawa, gmina została pozbawiona takiej szansy zwiększenia wpływów do budżetu.**

Wyznaczony obszar przemysłowo-usługowy, może być kolejnym czynnikiem ożywienia gospodarczego gminy. Jednak ze względu na szeroki zakres możliwych inwestycji, prognozowane przychody są trudne do oszacowania. Natomiast pojemność tego terenu (około 140 ha) oraz dogodne położenie przy drodze krajowej nr 12 daje potencjalne możliwości zatrudnienia nawet kilkuset osób, co może być nawet istotniejsze dla samych mieszkańców. Realizacja ustaleń planu przyniesie wymierne korzyści dla gminy w postaci podatków, które będzie można przeznaczyć na potrzeby społeczności lokalnej. W tym stanie rzeczy podjęcie przedmiotowej uchwały przez Radę Gminy Wróblew należy uznać za zasadne.

Pierwszym podstawowym zadaniem Gminy będzie wykup terenów prywatnych na poszerzenie istniejących dróg. W celu osiągnięcia spójności z zapisami ustawy o finansach publicznych, konieczne jest opracowanie wieloletniego programu inwestycyjnego, zabezpieczającego środki w budżecie na realizację przewidywanych inwestycji. Zestawienie przywołanych za prognozą skutków finansowych kwot nakładów oraz już choćby spodziewanych wpływów podatkowych, czyni ten plan całkowicie wykonalnym.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym, w ramach uchwalenia planu Rada Gminy Wróblew podejmuje również rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, rozstrzygnięcie to dotyczy wyłącznie zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

Wobec spełnienia wymogów formalnych w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn.zm.) zaistniały okoliczności prawne pozwalające na uchwalenie zmiany planu i zakończenie procedury formalno – prawnej sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.