

**UCHWAŁA NR II.8.2018  
RADY GMINY POTWORÓW  
z dnia 27 listopada 2018 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla  
obszarów kontynuacji i rozwoju zabudowy oraz wybranych obszarów rolniczej i leśnej  
przestrzeni produkcyjnej w granicach sołectw, Grabowska Wola, Długie, Kacperków i  
Łojków - etap I**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 1945) oraz art. 7 ust. 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 994 z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą Rady Gminy Potworów Nr V.28.2015 z dnia 7 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów kontynuacji i rozwoju zabudowy oraz wybranych obszarów rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej w granicach sołectw: Grabowa, Grabowska Wola, Długie, Kacperków i Łojków z późniejszymi zmianami, stwierdzając, że projekt niniejszego planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Potworów” uchwalonego uchwałą Nr XXVI.243.2014 Rady Gminy Potworów z dn. 13 sierpnia 2014 r., Rada Gminy Potworów uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I  
Ustalenia wstępne**

**§ 1**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów kontynuacji i rozwoju zabudowy oraz wybranych obszarów rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej w granicach sołectw: Grabowa, Grabowska Wola, Długie, Kacperków i Łojków - etap I, zwany dalej w treści niniejszej uchwały „planem”.

2. Granice obszarów objętych planem określa się na załącznikach graficznych nr 1A, 1B, 1C, 1D i 1E do niniejszej uchwały, zgodnie z uchwałą Nr V.28.2015 Rady Gminy Potworów z dnia 7 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów kontynuacji i rozwoju zabudowy oraz wybranych obszarów rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej w granicach sołectw: Grabowa, Grabowska Wola, Długie, Kacperków i Łojków, z późniejszymi zmianami.

**§ 2**

1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym:
  - 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) maksymalną wysokość zabudowy,

- d) minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji,
  - e) linie zabudowy,
  - f) gabaryty obiektów;
  - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy;
2. W ramach ustaleń, o których mowa w ust. 1 powyżej, niniejszy plan określa ponadto:
- 1) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
  - 2) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi wojewódzkiej lub powiatowej;
  - 3) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości;
  - 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
3. W planie nie określa się:
- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ponieważ na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej;
  - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, ponieważ na obszarze objętym planem nie występują:
    - a) obszary ani tereny górnicze;
    - b) udokumentowane złoża kopalin,
    - c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
    - d) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

### § 3

1. Zapisy niniejszej uchwały stanowią część tekstową ustaleń planu, a jej integralną częścią jest rysunek planu w skali 1: 2 000, zawarty na załącznikach nr 1A, 1B, 1C, 1D i 1E do niniejszej uchwały.
2. Pozostałymi załącznikami do niniejszej uchwały są:
- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
  - 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji infrastruktury technicznej z zakresu zadań własnych gminy.
3. Charakter informacyjny mają następujące elementy części tekstowej planu:
- 1) informacje o statusie terenów lub obiektów, wynikającym z przepisów odrębnych, w szczególności wskazania obiektów i obszarów objętych ochroną prawną, ustanowioną na podstawie przepisów odrębnych, w tym:
    - a) rejonów lokalizacji zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych,
    - b) pomników przyrody;
  - 2) określenia klasyfikacji dróg publicznych innych niż gminne, ustalonej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

- 3) wskazania występowania lub braku występowania obszarów i obiektów, dla których, na podstawie przepisów odrębnych, obowiązują odpowiednie wymagania lub ograniczenia w zagospodarowaniu terenów.
4. Obowiązującymi ustaleniami na rysunku planu są następujące oznaczenia graficzne:
  - 1) granic obszarów objętych planem;
  - 2) linii rozgraniczające tereny;
  - 3) symboli literowych i numerów terenów odnoszących ustalenia tekstowe planu do rysunku planu;
  - 4) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
  - 5) linii zabudowy realizowanych na podstawie przepisów odrębnych;
  - 6) stref ochronnych przewodów energetycznych;
  - 7) stref lokalizacji podziemnych urządzeń melioracyjnych;
  - 8) istniejących zadrzewień i zakrzewień do zachowania;
  - 9) obiektów objętych ochroną na podstawie ustaleń planu, w postaci obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków;
  - 10) wymiarowania elementów rysunku planu.
5. Oznaczenia graficzne niewymienione w ust. 6 powyżej mają charakter informacyjny lub nie są ustaleniami planu.
6. Ustalenia niniejszego planu nie naruszają przepisów odrębnych, w tym m.in.:
  - 1) zasad lokalizacji zabudowy określonych w przepisach techniczno-budowlanych, w tym w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
  - 2) zasad ochrony obiektów wpisanych do wojewódzkiego rejestru zabytków określonych w przepisach ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

#### § 4

Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **plan** – ustalenia tekstowe i graficzne niniejszej uchwały, o których mowa w § 3 ust.1;
- 2) **rysunek planu** – rysunek planu na mapie w skali 1:2 000, stanowiący załączniki nr 1A, 1B, 1C, 1D i 1E do niniejszej uchwały;
- 3) **ustawa** – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **przepisy odrębne** – przepisy ustaw i wydanych na ich podstawie aktów wykonawczych, w tym przepisy techniczno-budowlane;
- 5) **teren** – część obszaru objętego planem wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oraz oznaczona symbolem terenu;
- 6) **przeznaczenie terenu** – wszystkie funkcje zagospodarowania określone dla danego terenu w ramach przeznaczenia podstawowego oraz uzupełniającego, o ile dla tego terenu zostały ustalone;
- 7) **przeznaczenie podstawowe** – planowane do realizacji na danym terenie funkcje zagospodarowania, które mają na tym terenie przeważać pod względem zajmowanej powierzchni lub na zasadach określonych w planie warunkować realizację funkcji przeznaczenia uzupełniającego tego terenu;
- 8) **przeznaczenie uzupełniające** – funkcje zagospodarowania dopuszczone do realizacji łącznie z funkcjami przeznaczenia podstawowego, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe;
- 9) **linia rozgraniczająca teren** – linia określająca na rysunku planu granicę terenu o ustalonym przeznaczeniu, oddzielająca ten teren od terenów o innym przeznaczeniu lub innych zasadach zagospodarowania lub też oddzielająca ten teren od obszarów zlokalizowanych poza obszarem objętym planem;
- 10) **rozbudowa** – budowa skutkująca zmianą co najmniej jednego z następujących parametrów istniejącego obiektu budowlanego: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji;

- 11) **nadbudowa** – budowa skutkująca powiększeniem co najmniej jednego z dwu parametrów istniejącego obiektu budowlanego: wysokości bądź liczby kondygnacji;
- 12) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na danym terenie, której nie może przekroczyć kontur budynku, przy czym plan może dodatkowo określać:
  - a) szczegółowe warunki przekroczenia linii przez takie elementy budynków jak: balkony, wykusze, loggie, gzymsy, okapy, zadaszenia nad wejściami, elementy odwodnienia, elementy wystroju elewacji, schody zewnętrzne, rampy, itp.,
  - b) funkcje lub rodzaj budynków, których nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy,
  - c) rodzaj budowli, których nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy;
- 13) **linia zabudowy realizowana na podstawie przepisów odrębnych** – linia wyznaczona na danym terenie, której nie może przekroczyć kontur budynku, odpowiednio do wymagań przepisów techniczno-budowlanych w zakresie odległości zabudowy od granicy lasu;
- 14) **elewacja frontowa** – każda elewacja budynku znajdująca się od strony frontu działki budowlanej, na której budynek ten jest zlokalizowany, lub od strony każdego innego terenu publicznie dostępnego, przyległego do tej działki;
- 15) **mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością** – mieszkanie:
  - a) osoby prowadzącej działalność,
  - b) osoby/osób zatrudnionych w ramach przedmiotowej działalności, zlokalizowane na działce budowlanej, na której prowadzona jest dana działalność;
- 16) **obiekt towarzyszący** – obiekt pełniący funkcje zaplecza technicznego, magazynowego, administracyjnego, socjalnego lub infrastruktury technicznej dla funkcji zagospodarowania realizujących przeznaczenie terenu, na którym obiekt ten jest zlokalizowany;
- 17) **usługi** – działalność pozarolnicza, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych, prowadzona w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych w inne obiekty, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 18) **usługi komercyjne** – usługi nie sklasyfikowane jako cele publiczne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami;
- 19) **produkcja drobna** – pozarolnicza działalność gospodarcza prowadzona w obiektach związanych z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi lub rzemieślniczymi, o całkowitej powierzchni użytkowej nie większej niż 400m<sup>2</sup>, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 20) **obsługa produkcji rolnej** – budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolnej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 21) **otwarte miejsca postojowe i/lub parkingowe** – miejsca przeznaczone do parkowania i/lub postoju samochodów, urządzone poza budynkami realizującymi przeznaczenie terenów;
- 22) **wbudowane miejsca parkingowe** – miejsca przeznaczone do parkowania samochodów urządzone w budynkach realizujących przeznaczenie terenów niezależnie od tego jakie są pozostałe funkcje tych budynków, a także w niebędących budynkami: jedno- lub wielopiętrowych, naziemnych i/lub podziemnych parkingach i garażach, o ile są one w całości lub częściowo zadaszone;
- 23) **ciąg komunikacyjny** – przestrzeń urządzona w sposób umożliwiający pełnienie funkcji dojścia, dojazdu lub dojścia i dojazdu do nieruchomości, wydzielona liniami rozgraniczającymi teren drogi publicznej lub wewnętrznej lub też zlokalizowana w obrębie terenu o innej funkcji;

- 24) **elektroenergetyka OZE** – obiekty i urządzenia do produkcji i dostarczania energii elektrycznej z wykorzystaniem zasobów energii odnawialnej, o mocy przekraczającej 100 kW, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 25) **strefa ochronna przewodu energetycznego** – strefa oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej, zajmująca pas terenu o szerokości określonej w planie, który, ze względu na ochronę przed szkodliwym dla ludzi i środowiska promieniowaniem elektromagnetycznym oraz ze względu na potrzeby eksploatacyjne tej linii, wymaga uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu terenu;
- 26) **przedsięwzięcie uciążliwe** - przedsięwzięcie zaliczone, na podstawie przepisów odrębnych, do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 27) **przedsięwzięcie o uciążliwości niesklasyfikowanej** – przedsięwzięcie nie zaliczone, na podstawie przepisów odrębnych, do kategorii przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, związana jednak z występowaniem uciążliwości nie mieszczącej się w granicach działki budowlanej zajętej pod tą działalność, wywołującą poza tą działką negatywne odczucia na skutek zjawisk (woń, hałas, światło, wibracje, itp.) występujących powtarzalnie i uporczywie, w tym:
- a) myjnie samochodowe,
  - b) stacje paliw, w tym stacje tankowania gazem,
  - c) warsztaty naprawy pojazdów i/lub maszyn rolniczych,
  - d) usługi logistyki i spedycji oraz miejsca parkingowe dla samochodów ciężarowych,
  - e) stacje obsługi pojazdów,
  - f) sklepy całodobowe,
  - g) punkty gier losowych
  - h) świetlne lub podświetlane tablice reklamowe o powierzchni przekraczającej 4m<sup>2</sup>,
  - i) chów i hodowla zwierząt za wyjątkiem kur, kaczek, gęsi, indyków, perlic, gołębi, przepiórek i królików w obiektach o obsadzie nieprzekraczającej 0,06 djp. na danej działce budowlanej;
- 28) **przedsięwzięcie nieuciążliwe** - przedsięwzięcie inne niż zaliczone, na podstawie przepisów odrębnych, do kategorii przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i jednocześnie nie zaliczone do kategorii przedsięwzięć o uciążliwości niesklasyfikowanej;
- 29) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa lub grupy drzew i krzewów posiadające przynajmniej jedną z następujących cech:
- a) drzewa i krzewy o charakterze naturalnym, występujące w odpowiednich dla siebie siedliskach;
  - b) drzewa i krzewy gatunków pospolitych, cenne ze względu na wiek i znaczny obwód pnia:
    - wierzba, olcha, klon jesionolistny, czeremcha, robinia akacjowa – powyżej 200cm,
    - klon, kasztanowiec, morwa, jesion, świerk pospolity, sosna, daglezwia, choina, modrzew, brzoza brodawkowa i omszona – powyżej 130cm,
    - dąb, grab, buk, lipa, głóg, jarzab, wiąz, iglicznia, leszczyna turecka, platan klonolistny, jodła, magnolia – powyżej 51cm,
  - c) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych,
  - d) szczególnie rzadkie drzewa i krzewy introdukowane.

**DZIAŁ II**  
**Ustalenia ogólne**  
**Rozdział 1**

## Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

### § 5

1. Ustalenia przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów dla obszaru objętego planem określa się w podziale na:

- 1) tereny zabudowy zagrodowej – oznaczone symbolem **RM**;
- 2) tereny osadnictwa wiejskiego – oznaczone symbolem **RMM**;
- 3) tereny usług publicznych – oznaczone symbolem **UP**;
- 4) teren usług – oznaczony symbolem **U**;
- 5) tereny produkcyjno-usługowe – oznaczone symbolem **PU**;
- 6) tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej – oznaczone symbolem **PR**;
- 7) tereny leśne – oznaczone symbolem **ZL**;
- 8) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczone symbolem **WS**;
- 9) teren infrastruktury technicznej kanalizacji – oznaczony symbolem **K**;
- 10) tereny dróg publicznych – oznaczone symbolami odpowiednio:
  - a) **KDG** – dla dróg w klasie drogi głównej,
  - b) **KDZ** – dla dróg w klasie drogi zbiorczej,
  - c) **KDL** – dla dróg w klasie drogi lokalnej,
  - d) **KDD** – dla dróg w klasie drogi dojazdowej;
- 11) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone symbolem **KDW**.

2. Linie rozgraniczające tereny, o których mowa w ust. 1 powyżej, określone na rysunku planu.

3. Szczegółowe określenie funkcji realizujących przeznaczenie terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, a także zasad lokalizacji tych funkcji – zawarte w dziale III (ustalenia szczegółowe) planu.

4. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących, o ile zawarte w dziale III ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej.

### § 6

1. Granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w niniejszym planie są linie rozgraniczające tereny:

- 1) tereny dróg gminnych oznaczone symbolami **KDD** i **KDL**;
- 2) teren infrastruktury technicznej kanalizacji oznaczony symbolem **K**;
- 3) tereny usług publicznych oznaczone symbolem **UP**;
- 4) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone symbolem **WS**.

2. Granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w niniejszym planie są linie rozgraniczające tereny:

- 1) drogi krajowej nr 48 – oznaczone symbolami od **KDG.1** do **KDG.5**;
- 2) drogi wojewódzkiej nr 740 – oznaczone symbolami: od **KDG.6** do **KDG.9**;
- 3) drogi powiatowej nr 3328W - oznaczone symbolami: **KDZ.1** i **KDZ.2**.

## Rozdział 2

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

### § 7

1. Ukształtowania lub rewaloryzacji wymagają następujące cechy elementów zagospodarowania przestrzennego na obszarze objętym planem:

- 1) wielofunkcyjna i sprzyjająca tworzeniu miejsc pracy struktura zainwestowania;
- 2) układ komunikacyjny zhierarchizowany z uwzględnieniem:
  - a) zabezpieczenia terenów pod poszerzenie pasów drogowych do parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi;
  - b) sposobu zagospodarowania obsługiwanych terenów zainwestowania.

2. W zakresie sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości ustala się co następuje:

- 1) lokalizację nowej zabudowy dopuszcza się w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy, z uwzględnieniem wymagań obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych oraz ustaleń szczegółowych niniejszego planu;
- 2) linie zabudowy, o których mowa w pkt 1) powyżej, wyznacza się na rysunku planu za pomocą:
  - a) wymiarowania względem linii rozgraniczających tereny,
  - b) poprzez przedłużenie zewnętrznych krawędzi rzutów elewacji budynków istniejących,
  - c) w granicy działki lub
  - d) w linii rozgraniczającej teren;
- 3) z zastrzeżeniem przepisu pkt 4) poniżej, dopuszcza się wysunięcie przed nieprzekraczalną linię zabudowy takich elementów budynku jak:
  - a) gzymsy, parapety, okapy dachów i zadaszenia nad wejściami;
  - b) bryły podrzędne obiektu stanowiącego przedmiot inwestycji (w tym np.: wykusze, ryzality, ganki, oficyny, itp.), schody zewnętrzne, pochylnie i wiatrolapy, przy łącznym spełnieniu następujących warunków:
    - sumaryczna powierzchnia ich rzutów dla każdego budynku nie przekracza 30m<sup>2</sup>,
    - nie są one wysunięte przed zewnętrzną krawędź głównej bryły budynku dalej niż na 3m,
    - nie wkraczają w wyznaczone w planie linie rozgraniczające drogi lub place;
- 4) w przypadku linii zabudowy wyznaczonych w liniach rozgraniczających tereny, dopuszcza się wysunięcie przed nieprzekraczalną i/lub obowiązującą linię zabudowy wyłącznie: gzymsów, parapetów oraz okapów dachów o wysięgu nie większym niż 0,3m;
- 5) linie zabudowy nie dotyczą: ogrodzeń, ciągów komunikacyjnych i miejsc parkingowych, urządzeń infrastruktury technicznej innych niż wewnętrzne stacje transformatorowe, obiektów tymczasowych ani obiektów małej architektury.

3. Ustala się następujące zasady dotyczące rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontów budynków istniejących:

- 1) dopuszcza się remonty, przebudowy, docieplenia i/lub zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów, niezależnie od sposobu ich usytuowania względem ustalonych w niniejszym planie linii zabudowy, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 2) poniżej;
- 2) rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących dopuszcza się z uwzględnieniem przez części dobudowywane ustalonych w niniejszym planie linii zabudowy oraz dopuszczeń określonych w ust. 3 pkt 3) powyżej;
- 3) dopuszcza się remonty, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków, których parametry przekraczają ustalone w planie parametry wysokości i/lub szerokości elewacji frontowej nowej zabudowy, pod warunkiem, że ww. działania inwestycyjne nie spowodują powiększenia przekroczenia ww. parametrów ustalonych w planie;
- 4) dopuszcza się remonty, przebudowy i nadbudowy budynków na działkach budowlanych, dla których przekroczone są wskaźniki maksymalnej intensywności zabudowy i/lub minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, pod warunkiem, że ww. działania inwestycyjne nie spowodują powiększenia przekroczenia ww. wskaźników ustalonych w planie.

4. W ramach inwestycji dotyczących budynków użyteczności publicznej nakazuje się uwzględnienie przystosowania tych budynków i/lub zagospodarowania terenu do korzystania przez osoby niepełnosprawne, zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych.

5. Przy realizacji przeznaczenia terenów nakazuje się zapewnienie warunków bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych, w tym:

- 1) dróg pożarowych,
- 2) przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

### **Rozdział 3** **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

#### **§ 8**

1. Zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, zakwalifikowanych do tej kategorii na podstawie przepisów odrębnych.

2. Zakazy lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych ustanowione w ustaleniach szczegółowych niniejszego planu nie dotyczą lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, o których mowa w ustawie z dn. 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

3. Ustala się następujące zasady ochrony gleby, wód powierzchniowych i podziemnych:

- 1) z zastrzeżeniem ustaleń §18 ust. 5 i 6, zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych i wód podziemnych;
- 2) zakazuje się odprowadzania ścieków z oczyszczalni przydomowych do rowów, rzek i zbiorników wód powierzchniowych;
- 3) zakazuje się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu;
- 4) zakazuje się urządzania miejsc stałego i/lub tymczasowego składowania odpadów w miejscach do tego nieprzygotowanych poprzez uszczelnienie i zabezpieczenie przed przenikaniem zanieczyszczeń do gleby i wód powierzchniowych lub podziemnych.

4. Ustala się następujące zasady ochrony powierzchni ziemi i jej pokrycia:

- 1) za wyjątkiem ewentualnego wybrania torfu z czasz budowanych lub remontowanych zbiorników wodnych zakazuje się eksploatacji surowców mineralnych;
- 2) realizacja powierzchniowego odwodnienia terenów winna uwzględniać naturalne drogi spływu wód opadowych;
- 3) nakazuje się ograniczenie wycinki istniejących drzew i krzewów, w tym zwłaszcza wartościowego drzewostanu, do minimum niezbędnego dla realizacji przeznaczenia terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) nakazuje się zachowanie wskazanych na rysunku planu zadrzewień i zakrzewień;
- 5) zasady prowadzenia zabiegów pielęgnacyjnych oraz wycinki istniejącego drzewostanu – zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, ustala się następujące zasady kształtowania rzeźby terenu i ochrony sieci hydrograficznej:

- 1) prowadzenie robót budowlanych w granicach działek gruntu powierzchniowych wód publicznych - na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) prowadzenie robót budowlanych powodujących zmianę stosunków wodnych poza daną działką budowlaną, w tym wiążących się z makroniwelacją lub innymi zmianami ukształtowania terenu powodującymi spływ wód powierzchniowych, opadowych i/lub roztopowych w kierunku działek sąsiednich, przebudową rowów lub innych urządzeń melioracji wodnych, itp., dopuszcza się wyłącznie na warunkach określonych w odpowiednim pozwoleniu wodnoprawnym lub pozwoleniu na budowę;



- 3) rowy odwadniające w granicach działek budowlanych i ciągów komunikacyjnych nakazuje się utrzymywać w drożności, a wszelkich zmian ich ukształtowania dokonywać z uwzględnieniem wymogu określonego w pkt 2) powyżej;
6. W celu ochrony powietrza atmosferycznego oraz ochrony przed hałasem ustala się, że lokalizowane na poszczególnych działkach budowlanych instalacje oraz urządzenia, których funkcjonowanie wiąże się z emisją zanieczyszczeń atmosferycznych lub hałasu, nie mogą powodować poza granicami tych działek przekroczenia standardów jakości powietrza lub przekroczenia poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych.
7. Ustala się, że standardom ochrony akustycznej (dopuszczalne poziomy hałasu) zgodnie z przepisami odrębnymi podlegają:
  - 1) tereny osadnictwa wiejskiego oznaczone symbolem **RMM** – jako tereny podlegające standardom ochrony akustycznej jak dla terenów mieszkaniowo usługowych;
  - 2) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolem **RM** – jako tereny podlegające standardom ochrony akustycznej jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
  - 3) tereny usług publicznych oznaczone symbolem **UP** – jako tereny podlegające standardom ochrony akustycznej jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

## **Rozdział 4**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

#### **§ 9**

1. Ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach niniejszego planu podlegają obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków:
  - 1) dom mieszkalny drewniany z I ćw. XX w., Długie 23;
  - 2) stodoła z I ćw. XX w., Długie 23;
  - 3) dom mieszkalny drewniany I ćw. XXw., 1930 r., Długie 15;
  - 4) krzyż z 1897 r., działka nr ewid. 284 w miejscowości Długie.
2. Lokalizacje obiektów, o których mowa w ust. 1 powyżej, uwidoczniono na rysunku planu.
3. Z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, ustala się następujące zasady zagospodarowania obiektów, o których mowa w ust. 1 powyżej:
  - 1) nakazuje się zagospodarowanie obiektu oraz jego otoczenia z uwzględnieniem:
    - a) zachowania lub poprawy ekspozycji zabytków od strony publicznie dostępnych ciągów komunikacyjnych i/lub placów,
    - b) zachowania oryginalnego detalu architektonicznego oraz rozwiązań materiałowych elewacji budynków eksponowanych od strony publicznie dostępnych ciągów komunikacyjnych i/lub placów;
  - 2) zakazuje się:
    - a) docieplania od zewnątrz elewacji budynków z zachowanym oryginalnym detalem i/lub materiałem elewacyjnym (ze względu na ochronę wystroju architektonicznego i materiału elewacji),
    - b) instalowania elementów technicznego wyposażenia budynków (klimatyzatory, anteny satelitarne, przewody dymowe i wentylacyjne itp.) na elewacjach budynków eksponowanych od strony publicznie dostępnych ciągów komunikacyjnych i/lub placów;
  - 3) dopuszcza się:
    - a) przebudowę, rozbudowę, zmianę sposobu użytkowania i/lub remont budynków celem podniesienia standardów ich użytkowania lub dostosowania do wymogów przepisów techniczno-budowlanych - pod warunkiem zachowania charakterystycznych elementów stylu i formy architektonicznej,

- b) przebudowę budynków w złym stanie technicznym – pod warunkiem utrzymania linii zabudowy od strony drogi obsługującej oraz zachowania lub odtworzenia gabarytów, form architektonicznych i detalu budynku przebudowywanego,
- c) przeniesienie kapliczek przydrożnych pod warunkiem zlokalizowania ich z zachowaniem ekspozycji od strony publicznie dostępnych dróg i/lub placów.

### § 10

1. Na rysunku planu wskazuje się rejon lokalizacji zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego: ślad osadniczy, nowożytność, AZP 71-64/7.

2. Postępowanie w przypadku lokalizacji inwestycji związanych z wykonywaniem robót ziemnych we wskazanym na rysunku planu rejonie lokalizacji stanowiska, o którym mowa w ust. 1 powyżej - na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Postępowanie w przypadku odkrycia, podczas robót ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem poza rejonem lokalizacji stanowiska, o którym mowa w ust. 1 powyżej - na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

## Rozdział 5

### Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

### § 11

1. Dla nowej zabudowy nakazuje się urządzenie otwartych lub wbudowanych miejsc parkingowych (w skrócie mp) dla samochodów osobowych, a we wskazanych przypadkach także dla autokarów, w łącznej liczbie nie mniejszej niż wynikająca z następujących wskaźników:

<b>Funkcja zabudowy i/lub zagospodarowania terenu</b>	<b>Rodzaj obiektu</b>	<b>Podstawa odniesienia</b>	<b>Minimalna liczba miejsc parkingowych [mp]</b>
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zabudowa zagrodowa	budynki mieszkalne jednorodzinne	1 mieszkanie	1
usługi mieszkalnictwa zbiorowego	internaty, schroniska młodzieżowe	10 pokoi noclegowych	1
	hotele pracownicze	1 pokój noclegowy	0,4
usługi turystyki	hotele, motele, pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój noclegowy /apartament	1
opieka społeczna i socjalna	domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy opieki	10 łóżek	1
handel detaliczny	obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	2
	salony samochodowe, sklepy meblowe	100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	1
gastronomia i rozrywka	restauracje, stołówki, bary, kawiarnie, puby, kasyna	10 miejsc konsumpcyjnych	1,5
	dyskoteki, kluby muzyczne, salony gier	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	2,5
usługi pielęgnacyjne	gabinety kosmetyczne, fryzjerskie, studia wizażu, masażu, solaria	10 stanowisk obsługi klientów	2
administracja bezpieczeństwo publiczne i obronność	biura, urzędy, kancelarie, poczty, banki	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	3

biura łącznie i telekomunikacja	remizy, posterunki policji	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	1
usługi zdrowia	przychodnie, gabinety lekarskie i/lub dentystyczne, pracownie medyczne	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	2,5
opieka nad zwierzętami	gabinety i lecznice weterynaryjne	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	1,5
usługi kultu religijnego	kościół, kaplice	1 000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	8
kultura	domy parafialne, domy kultury	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	1
sport i rekreacja	siłownie, kluby fitness, łaźnie, sauny	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	4
	obiekty sportowe z miejscami dla widowni nie przekraczającymi 20% powierzchni obiektu: boiska, korty tenisowe.	100 m <sup>2</sup> pow. obiektu	1,5
usługi oświatowo- wychowawcze	szkoły	1 pomieszczenie do nauki	0,5
	przedszkola, świetlice	1 oddział	2,0
składy i magazyny handel hurtowy	place składowe, hurtownie, ma- gazyny	1 000 m <sup>2</sup> pow. składowej	1,5
produkcja przemysłowa produkcja drobna rzemiosło i usługi naprawcze	zakłady i warsztaty produkcyjne (bez obsługi klientów)	10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	3
	zakłady i warsztaty usługowe (z obsługą klientów)	100 m <sup>2</sup> pow. użyt- kowej	2
	warsztaty naprawy pojazdów mechanicznych, stacje diagnostyczne pojazdów mechanicznych	1 stanowisko naprawcze	2
obsługa komunikacji drogowej	stacje paliw bez sklepu	1 obiekt	2
	stacje paliw ze sklepem	1 obiekt	5
	myjnie samochodowe	1 stanowisko do mycia	2
obsługa produkcji rolnej i leśnej	hurtownie, magazyny, bazy sprzętowe	1 000 m <sup>2</sup> pow. obektu	5

2. Zmniejszenie liczby miejsc parkingowych w stosunku do liczby wynikającej z zastosowania wskaźników, o których mowa w ust. 1 powyżej, dopuszcza się w przypadku:

- 1) działek budowlanych z obiektami wpisanymi do gminnej ewidencji zabytków;
- 2) działek budowlanych w obrębie strefy, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 1);
- 3) działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 300m<sup>2</sup>;
- 4) działek budowlanych z budynkiem lub budynkami handlowymi o łącznej powierzchni sprzedaży nie większej niż 60m<sup>2</sup>;
- 5) działek budowlanych z budynkiem lub budynkami produkcyjnymi o łącznej powierzchni użytkowej nie większej 100m<sup>2</sup>.

3. Dla nowej zabudowy z funkcjami innymi niż funkcja mieszkaniowa, nakazuje się urządzenie na działkach budowlanych miejsc i urządzeń parkingowych dla rowerów w liczbie nie mniejszej niż 10% liczby wynikającej ze wskaźników określonych w ust. 1; przepisy ust. 2 stosuje się odpowiednio dla lokalizacji miejsc i urządzeń parkingowych dla rowerów.

4. Jeżeli liczba miejsc parkingowych wyznaczanych na podstawie wskaźników, o których mowa w ust. 1 powyżej, w miejscu przeznaczonym na postój pojazdów przekracza 6, nakazuje się wyznaczenie w tym miejscu stanowisk postojowych dla pojazdów

zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż określona w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu.

5. Ustala się następujące zasady lokalizacji parkingów i miejsc postojowych:

- 1) parkingi i miejsca postojowe, zarówno w lokalizacjach stałych i tymczasowych, nakazuje się realizować na utwardzonych nawierzchniach i z odpowiednim odwodnieniem, przy czym dopuszcza się stosowanie do tego celu nawierzchni przepuszczalnych;
- 2) otwarte parkingi i/lub miejsca postojowe, jak: zatoki parkingowe, parkingi przydomowe i osiedlowe, winny posiadać nawierzchnie utwardzone o odpowiedniej nośności i z odwodnieniem, przy czym dopuszcza się wykonywanie nawierzchni parkingów, jako rozbieralnych;
- 3) dopuszcza się wyznaczanie miejsc do parkowania na chodnikach, pod warunkiem odpowiedniego wzmocnienia podbudowy chodnika, obniżenia krawężników i zapewnienia dla ruchu pieszego chodnika o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m;
- 4) zakazuje się lokalizowania miejsc postojowych w strefach dostępności hydrantów przeciwpożarowych i/lub na drogach pożarowych.

## **§ 12**

1. Ustala się maksymalne wysokości:

- 1) budynków - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
- 2) masztów antenowych lokalizowanych na budynkach: 18,0 m,
- 3) słupów sieci elektroenergetycznej oraz masztów antenowych nie lokalizowanych na budynkach: 30,0 m,
- 4) pozostałych budowli (niewymienionych w pkt 2) i 3) powyżej): 20m.

2. Pozostałe ustalenia w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, w tym maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźników powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy oraz gabarytów obiektów – zawarte w ustaleniach działu III (ustalenia szczegółowe), stosownie do potrzeb wynikających ze specyfiki przeznaczenia terenów.

## **Rozdział 6**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

## **§ 13**

1. Realizacja przeznaczenia terenów w obrębie obszaru objętego niniejszym planem jest uwarunkowana uprzednim scaleniem i podziałem nieruchomości, wobec czego nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości.

2. Z zastrzeżeniem przepisu ust. 3 poniżej, w przypadku scalenia i podziału nieruchomości dokonywanego na wniosek podmiotów określonych w przepisach odrębnych, ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości jak następuje:

- 1) minimalna powierzchnia działek:
  - a) w przypadku działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą: 450m<sup>2</sup>,
  - b) w przypadku działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą: 300m<sup>2</sup>,
  - c) w przypadku działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową: 250m<sup>2</sup>,

- d) w przypadku działek pod zabudowę usługową (wszelkich typów): 300m<sup>2</sup>,
  - e) w przypadku działek pod zabudowę produkcyjną i/lub magazynowo-składową: 800m<sup>2</sup>;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: w przedziale 75° - 105°;
- 3) minimalna szerokość frontów działek:
- a) w przypadku działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą: 18m,
  - b) w przypadku działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą: 13m,
  - c) w przypadku działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową: 6m,
  - d) w przypadku działek pod zabudowę usługową (wszelkich typów): 12m,
  - e) w przypadku działek pod zabudowę produkcyjną i/lub magazynowo-składową: 18m.

3. Zasady, o których mowa w ust. 2 powyżej, nie dotyczą terenów rolnych i leśnych, oznaczonych symbolami odpowiednio: **RM**, **PR**, **WS** i **ZL**, dla których scaleń i podziałów nie dokonuje się.

## **Rozdział 7**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

#### **§ 14**

1. Na obszarze objętym niniejszym planie nie występują obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

2. Obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: nr 412 „Szydłowiec-Goszczewice” i nr 413 „Szydłowiec-Goszczewice” gdzie średnia głębokość zalegania zwierciadła wody wynosi 24 m, w obrębie jednolitej części wód podziemnych przeznaczonych do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę do spożycia nr 99, dla których obowiązujący Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły nie ustanawia żadnych nakazów ani zakazów.

3. Obszar objęty planem znajduje się w regionie wodnym Środkowej Wisły, dla którego, na podstawie rozporządzenia Nr 5/2015 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dn. 3 kwietnia 2015 r., obowiązują warunki korzystania z wód ww. regionu, przy czym ustalenia niniejszego planu nie naruszają przepisów ww. rozporządzenia.

4. W strefach ochronnych przewodów energetycznych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (SN), wyznaczonych w odległości 6m od osi linii w każdą stronę:

- 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 2) odległości od przewodów linii elektroenergetycznej elementów zagospodarowania niewymienionych w pkt 1) powyżej – zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych;
- 3) zakazuje się nasadzeń drzew o wysokości powyżej 2m oraz nakazuje się utrzymywanie istniejącego drzewostanu w sposób uniemożliwiający przekroczenie wysokości 2m.

5. W obrębie wskazanych na rysunku planu stref lokalizacji podziemnych urządzeń melioracyjnych ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) przy zainwestowaniu terenów nakazuje się uwzględniać lokalizację i funkcjonowanie urządzeń melioracji wodnych;
- 2) ewentualną lokalizację obiektów budowlanych dopuszcza się pod warunkiem uprzedniego zlokalizowania podziemnych urządzeń melioracji wodnych, a w razie kolizji planowanego zainwestowania z tymi urządzeniami - pod warunkiem

wykonywania przebudowy tych urządzeń na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w sposób umożliwiający ich niezakłócone funkcjonowanie poza terenem inwestycji.

## **Rozdział 8**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

#### **§ 15**

1. W zakresie określenia warunków powiązań komunikacyjnych z układem zewnętrznym ustala się docelowe powiązania za pomocą:

- 1) drogi krajowej nr 48;
- 2) drogi wojewódzkiej nr 740;
- 3) drogi powiatowej nr: 3328W.

2. Jako trasy dla komunikacji zbiorowej na obszarze objętym planem dopuszcza się ulice i drogi w klasie dróg głównych "G", zbiorczych „Z” i lokalnych „L”.

3. W obrębie linii rozgraniczających drogi, z zastrzeżeniem ustaleń ust. 2 powyżej, dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z obsługą komunikacji tj. przystanków komunikacji zbiorowej, miejsc postojowych, parkingów.

#### **§ 16**

1. Wyznacza się tereny przeznaczone pod drogi publiczne i wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi:

- 1) **KDG** – drogi w klasie "G" (główne)
- 2) **KDZ** – drogi w klasie „Z” (zbiorcze),
- 3) **KDL** – drogi w klasie „L” (lokalne),
- 4) **KDD** – drogi w klasie „D” (dojazdowe),
- 5) **KDW** – drogi wewnętrzne.

2. Dla wyznaczonych w niniejszym planie terenów dróg publicznych ustala się klasyfikację oraz wskaźniki i zasady zagospodarowania jak następuje:

- 1) dla terenów od **KDD.1** do **KDD.7**:
  - a) kategoria: drogi gminne,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających pas drogowy: określona na rysunku planu poprzez usytuowanie linii rozgraniczających przedmiotowe tereny, nie mniejsza niż 10 m,
  - c) przekrój: jednojezdniowy,
  - d) nawierzchnia jezdni: twarda,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 1%;
- 2) dla terenów: od **KDL.1** do **KDL.12** i od **KDL.14** do **KDL.16**:
  - a) kategoria: drogi gminne,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających pas drogowy, z zastrzeżeniem ustaleń lit c) poniżej: określona na rysunku planu poprzez usytuowanie linii rozgraniczających teren danej drogi, nie mniejsza niż 12 m,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających pas drogowy w przypadku drogi **KDL.13**: 6m,
  - d) przekrój: jednojezdniowy,
  - e) nawierzchnia jezdni: twarda,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 5%;
- 3) dla terenów: **KDZ.1** i **KDZ.2**:
  - a) kategoria: drogi powiatowe,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających pas drogowy: wynikająca z przebiegu linii rozgraniczających teren danej drogi, uwidocznionego na rysunku planu, nie mniejsza niż 20 m,

- c) przekrój: jednojezdniowy,
- d) nawierzchnia jezdni: twarda,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 4) dla terenów: od **KDG.1** do **KDG.5**:
  - a) kategoria: droga krajowa,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających pas drogowy: określona na rysunku planu poprzez usytuowanie linii rozgraniczających tereny przedmiotowych dróg, nie mniejsza niż 25 m,
  - c) przekrój: jednojezdniowy,
  - d) nawierzchnia jezdni: twarda,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 5) dla terenów: od **KDG.6** do **KDG.9**:
  - a) kategoria: droga wojewódzka;
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających pas drogowy: określona na rysunku planu poprzez usytuowanie linii rozgraniczających przedmiotowy teren, nie mniejsza niż 25 m,
  - c) przekrój: jednojezdniowy,
  - d) nawierzchnia jezdni: twarda,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%.

3. Przy zagospodarowaniu terenów dróg publicznych, w zakresie nieuregulowanym przepisami ust. 2 powyżej, obowiązują wymagania w zakresie parametrów przestrzennych i technicznych poszczególnych elementów zagospodarowania terenów określone w przepisach odrębnych.

4. Na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w pasach drogowych dróg, o których mowa w ust. 1 powyżej, dopuszcza się:

- 1) zachowanie dotychczasowych lokalizacji obiektów kultu religijnego w postaci kapliczek, a także zmianę ich lokalizacji celem poprawy bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 2) realizację inwestycji z zakresu przebudowy dróg publicznych w dotychczasowych granicach pasów drogowych.

5. Zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

## § 17

1. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDW.1-17** ustala się zasady zagospodarowania jak następuje:

- 1) funkcja: drogi wewnętrzne – polne i/lub osiedlowe (obsługujące tereny zainwestowania);
- 2) nawierzchnia: co najmniej ulepszona;
- 3) dopuszcza się niewydziałanie chodnika i jezdni dla ruchu kołowego;
- 4) obsługa przyległych terenów zainwestowania za pomocą istniejących i projektowanych zjazdów indywidualnych i/lub publicznych;

2. Przy zagospodarowaniu terenów dróg wewnętrznych, w zakresie nieuregulowanym przepisami ust. 1 powyżej, obowiązują wymagania w zakresie parametrów przestrzennych i technicznych poszczególnych elementów zagospodarowania terenów określone w przepisach odrębnych.

3. W obrębie terenów dróg wewnętrznych dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym urządzeń odwodnienia pasa drogowego i urządzeń melioracji wodnych.

## § 18

1. Dopuszcza się zachowanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury, a budowę nowych dopuszcza się z zachowaniem możliwości dostępu dla odpowiednich służb celem prowadzenia czynności eksploatacyjnych, przy czym:

- 1) zakazuje się realizacji sieci i urządzeń infrastruktury na terenach leśnych, oznaczonych symbolami **ZL**);
- 2) na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej (oznaczonych symbolami **PR**) dopuszcza się wyłącznie lokalizację urządzeń melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę i kanalizacji dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi;
- 3) na terenach zabudowy zagrodowej (oznaczonych symbolami **RM**) dopuszcza się lokalizację urządzeń służących wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu;
- 4) ewentualną lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z funkcją drogi publicznej w pasie drogowym takiej drogi dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Pod budowę nowych sieci na terenach przeznaczonych pod zabudowę wskazuje się zwłaszcza części działek przyległe do dróg obsługujących, w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogę i linią zabudowy na danym terenie, przy czym szczegółowy przebieg tras nowoprojektowanych sieci uzbrojenia i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej nakazuje się ustalać z zachowaniem zasad określonych w przepisach odrębnych, na etapie projektowania ich realizacji.

3. Przy lokalizacji obiektów budowlanych w sąsiedztwie sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej należy zachować bezpieczne odległości od tych sieci i urządzeń, zgodne z wymogami przepisów odrębnych i obowiązujących norm.

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych nowego zainwestowania, z zastrzeżeniem przepisów pkt 3) poniżej, nakazuje się realizować z komunalnego systemu zaopatrzenia w wodę;
- 2) parametry sieci wodociągowej nakazuje się projektować zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastosowaniem średnic nie mniejszych niż  $\varnothing 40$  oraz z uwzględnieniem funkcji zabezpieczenia przeciwpożarowego: możliwości intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych; na sieciach o mniejszych średnicach projektować wyłącznie hydranty nadziemne, lokalizowane zgodnie z wymogami odpowiednich przepisów odrębnych, w sposób nie powodujący utrudnień w ruchu;
- 3) budowę nowych oraz użytkowanie istniejących indywidualnych ujęć wody dopuszcza się wyłącznie na potrzeby:
  - a) obiektów w zabudowie usługowej i produkcyjnej oraz obiektów inwentarskich i budowli rolniczych,
  - b) istniejących obiektów w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, letniskowej oraz w zabudowie zagrodowej - do czasu zwodociągowania danej działki budowlanej.

5. W zakresie odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych istniejącego i planowanego zagospodarowania terenów, z zastrzeżeniem ustaleń pkt. 4) poniżej: do komunalnego systemu kanalizacji sanitarnej;
- 2) parametry sieci kanalizacyjnej nakazuje się projektować zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastosowaniem średnic nie mniejszych niż:
  - a)  $\varnothing 160$  mm – w przypadku kanałów grawitacyjnych,
  - b)  $\varnothing 60$  mm – w przypadku kanałów ciśnieniowych;
- 3) z zastrzeżeniem ustaleń pkt 4) i 5) poniżej, zakazuje się zrzutu ścieków sanitarnych do wyodrębnionego systemu odprowadzania wód opadowych, do ziemi i do wód powierzchniowych;
- 4) odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych zagospodarowania terenów: **U, UP.1, PR.2, PR.3, PU.1, PU.2, RM.1-7, RM.14, RM.16, RN.17, RM.24-27,**



- RMM.1-22, RMM.33, RMM.38-46, RMM.53-58, RMM.62 i RMM.65,** pozostających poza zasięgiem istniejących sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się za pomocą indywidualnych systemów gromadzenia i/lub oczyszczania ścieków: zbiorników szczelnych na nieczystości ciekłe, oczyszczalni przydomowych lub indywidualnych;
- 5) na terenach niewymienionych w pkt 4) powyżej, budowę nowych oraz użytkowanie istniejących zbiorników na nieczystości ciekłe oraz oczyszczalni indywidualnych dopuszcza się na potrzeby:
    - a) obiektów w zabudowie usługowej i produkcyjnej oraz obiektów inwentarskich i budowli rolniczych,
    - b) obiektów w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej oraz w zabudowie zagrodowej - do czasu skanalizowania danej działki budowlanej.
  - 6) odprowadzanie ścieków z oczyszczalni przydomowych dopuszcza się wyłącznie do ziemi, za pomocą rozsączkowania w obrębie nieruchomości gruntowej, której zainwestowanie ma być obsługiwane przez daną oczyszczalnię;
  - 7) odprowadzanie ścieków z oczyszczalni indywidualnych obsługujących zainwestowanie w zabudowie usługowej i/lub produkcyjnej dopuszcza się do ziemi, za pomocą rozsączkowania i/lub do wykonanych na ten cel zbiorników retencyjnych, zlokalizowanych w obrębie nieruchomości gruntowej, której zainwestowanie ma być obsługiwane przez daną oczyszczalnię zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
  - 8) jakość odprowadzanych ścieków winna odpowiadać warunkom fizykochemicznemu, określonym w przepisach odrębnych.
6. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- 1) odprowadzanie wód opadowych na odpowiednio do tego celu przystosowane powierzchnie biologicznie czynne i/lub za pomocą systemu kanalizacji deszczowej, drenażu i/lub rowów melioracyjnych, z uwzględnieniem miejscowych warunków geologiczno-gruntowych oraz z zachowaniem wymagań określonych w przepisach odrębnych przy odprowadzaniu ścieków do wód i do ziemi;
  - 2) w celu spełnienia wymagań wynikających z przepisów odrębnych oraz odpowiednich norm, dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych, oczyszczalni wód deszczowych oraz studni i/lub zbiorników chłonnych, jako elementów systemu odprowadzania ścieków deszczowych;
  - 3) zakazuje się:
    - a) zrzutu wód opadowych do wyodrębnionego systemu odprowadzania ścieków sanitarnych,
    - b) zanieczyszczania wód opadowych związkami mineralnymi, organicznymi i ropopochodnymi;
  - 4) odprowadzanie wód opadowych z nawierzchni narażonych na kontakt z substancjami ropopochodnymi w sposób określony w pkt 1) i 2) powyżej, po uprzednim usunięciu w separatorach zawiesin i związków ropopochodnych.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię ustala się:
- 1) zasilanie energią elektryczną obiektów realizujących przeznaczenie terenów z sieci elektroenergetycznej, przy czym ewentualną rozbudowę i/lub przebudowę sieci prowadzić na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
  - 2) w ramach rozbudowy systemów zaopatrzenia w energię elektryczną dopuszcza się realizację instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii w postaci instalacji o mocy nieprzekraczającej 100kW, a w przypadku:
    - a) siłowni wiatrowych – o mocy nieprzekraczającej 40kW (mikroinstalacji);
    - b) instalacji ogniw fotowoltaicznych na terenach, na których ustala się przeznaczenie uzupełniające w postaci funkcji elektroenergetyki OZE – bez limitu mocy;
  - 3) dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych i bytowych stałych zbiorników na gaz płynny;
  - 4) minimalna średnica nowo budowanych gazociągów: Ø 32mm;

- 5) w przypadku realizacji sieci gazowej, lokalizacja gazociągów oraz szafek gazowych - na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) zasilanie w energię ciepłą dopuszcza się:
  - a) z kotłowni indywidualnych lub grupowych (dla grupy obiektów realizujących przeznaczenie terenów), z preferencją dla kotłowni wykorzystujących proekologiczne nośniki energii: gazu, oleju opałowego o niskiej zawartości siarki, energii elektrycznej,
  - b) z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii: kolektorów słonecznych, pomp ciepła, itp.

8. W zakresie telekomunikacji ustala się: dostęp do usług telekomunikacyjnych za pomocą istniejących sieci telekomunikacyjnych lub drogą radiową, w tym z wykorzystaniem sieci szerokopasmowych.

9. Zasady tymczasowego składowania, selekcji oraz wywozu odpadów – zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 9**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów**

#### **§ 19**

1. Dopuszcza się użytkowanie terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania pod funkcje realizujące ich przeznaczenie.

2. Lokalizowanie obiektów tymczasowych związanych z realizacją inwestycji - w terminie i na zasadach określonych decyzjami wydawanymi na podstawie przepisów odrębnych.

## **Rozdział 10**

### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy**

#### **§ 20**

1. Dla terenów dróg, o których mowa w §16 i §17, ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

2. Ustalenia w zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, dla terenów niewymienionych w ust. 1 powyżej – w całości zawarte w ustaleniach szczegółowych.

## **DZIAŁ III**

### **Ustalenia szczegółowe**

#### **§ 21**

1. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami od **RM.1** do **RM.39**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa zagrodowa,
  - b) uprawy szklarniowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) chów i hodowla zwierząt (z wyłączeniem zwierząt futerkowych),
  - b) obsługa produkcji rolnej,

- c) składy i magazyny (wyłącznie w postaci przechowalni i chłodni do magazynowania płodów rolnych);
  - d) wody powierzchniowe śródlądowe.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady kształtowania zabudowy jak następuje:
- 1) ustala się następujące zasady realizacji przeznaczenia terenów:
    - a) realizację budynków mieszkalnych dopuszcza się wyłącznie w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych;
    - b) lokalizację funkcji chowu i hodowli zwierząt dopuszcza się wyłącznie w obiektach o obsadzie na danej działce budowlanej nie przekraczającej:
      - 20 DJP - w przypadku rodzajów zwierząt dla których współczynnik przeliczeniowy sztuk rzeczywistych wynosi nie mniej niż 0,3 DJP,
      - 10 DJP - w przypadku rodzajów zwierząt dla których współczynnik przeliczeniowy sztuk rzeczywistych mieści się w przedziale od 0,1 do 0,3 DJP,
      - 2 DJP - w przypadku rodzajów zwierząt dla których współczynnik przeliczeniowy sztuk rzeczywistych wynosi poniżej 0,1 DJP;
    - c) realizację funkcji wód powierzchniowych śródlądowych dopuszcza się w postaci stawów rybnych i innych zbiorników wodnych, służących wyłącznie dla potrzeb rolnictwa;
  - 2) geometria dachów nowych budynków:
    - a) dachy strome: dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie od 25° do 45° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.) lub
    - b) dachy strome: jednopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem do 30° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.) lub
    - c) dachy płaskie, z dopuszczeniem realizacji świetlików o dowolnej geometrii i powierzchni w rzucie projektowanych budynków,
    - d) w przypadku obiektów budowlanych o geometrii rzutu innej niż prostokątna lub złożona z części prostokątnych dopuszcza się także dachy o dowolnej geometrii.
  - 3) z zastrzeżeniem wymagań określonych w przepisach odrębnych dopuszcza się:
    - a) sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m, na działce budowlanej o szerokości mniejszej niż 16 m,
    - b) sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego na sąsiedniej działce lub do ściany budynku projektowanego, dla którego istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, pod warunkiem że jego część leżąca w pasie o szerokości 3 m wzdłuż granicy działki będzie miała długość i wysokość nie większe niż ma budynek istniejący lub projektowany na sąsiedniej działce budowlanej,
    - c) rozbudowę budynku istniejącego, usytuowanego ścianą bez otworów okiennych i/lub drzwiowych w odległości mniejszej niż 3 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli w pasie o szerokości 3 m wzdłuż tej granicy zostaną zachowane jego dotychczasowe wymiary, a także nadbudowę tak usytuowanego budynku o nie więcej niż jedną kondygnację, przy czym w nadbudowanej ścianie, zlokalizowanej w odległości mniejszej niż 4 m od granicy nie może być otworów okiennych lub drzwiowych,
    - d) sytuowanie budynku gospodarczego, garażowego lub inwentarskiego o długości mniejszej niż 5,5 m i o wysokości mniejszej niż 3 m bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się wskaźniki zagospodarowania jak następuje:

- 1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) minimalna - 0,02,
  - b) maksymalna - 0,8;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 4) gabaryty nowych obiektów:
  - a) szerokość elewacji frontowych budynków mieszkalnych: nie większa niż 16m;
  - b) dopuszcza się powiększenie sumarycznej szerokości elewacji frontowej budynków mieszkalnych w stosunku do wielkości określonej w lit. a) powyżej do 24m pod warunkiem takiego ukształtowania bryły danego budynku, że w jego w rzucie i geometrii dachu wyodrębnione zostaną bryły składowe, których szerokość elewacji frontowych nie przekroczy 16m w przypadku żadnej z tych brył;
  - c) szerokość elewacji frontowych budynków innych niż wymienione w lit. a) powyżej: ograniczona wyłącznie wymaganiami przepisów odrębnych;
  - d) maksymalna wysokość budynków:
    - w przypadku przechowalni płodów rolnych: 12m,
    - w przypadku pozostałych budynków: 9,5m.

5. Obsługa komunikacyjna terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej:

- 1) za pomocą zjazdów indywidualnych lub publicznych z wyznaczonych na rysunku planu, przyległych dróg publicznych i/lub wewnętrznych;
- 2) dopuszcza się skomunikowanie działek budowlanych poprzez ustanowione na działkach sąsiednich służebności drogowe.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 5%.

## § 22

1. Wyznacza się tereny osadnictwa wiejskiego, oznaczone na rysunku planu symbolami od **RMM.1** do **RMM.66**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) usługi komercyjne (z wyłączeniem usług w zakresie: stacji paliw, logistyki i spedycji),
  - c) obsługa produkcji rolnej,
  - d) produkcja drobna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) uprawy szklarniowe,
  - b) składy i magazyny (w tym w postaci przechowalni i chłodni do magazynowania płodów rolnych),
  - c) elektroenergetyka OZE (w postaci ogniw fotowoltaicznych);

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady kształtowania zabudowy jak następuje:

- 1) ustala się następujące zasady realizacji przeznaczenia terenów:
  - a) zakazuje się realizacji przedsięwzięć uciążliwych;
  - b) zakazuje się lokalizacji funkcji chowu i hodowli zwierząt futerkowych;

- c) realizację funkcji usług i/lub produkcji drobnej dopuszcza się przy jednoczesnym spełnieniu następujących warunków:
    - zostaną zrealizowane w budynkach lub lokalach użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej nie przekraczającej 400m<sup>2</sup> dla danej działki budowlanej;
    - wszystkie miejsca parkingowe niezbędne dla obsługi przedmiotowego przedsięwzięcia realizowane zgodnie z ustaleniami § 11 zlokalizowane zostaną na działce budowlanej, na której przewiduje się realizację tego przedsięwzięcia;
  - d) realizację funkcji handlu hurtowego i/lub składów i magazynów dopuszcza na powierzchni nie przekraczającej 1 000m<sup>2</sup> w obrębie danej działki budowlanej, z wyłączeniem handlu towarami masowymi (towary przewożone i składowane bez opakowań, jak: węgiel i inne paliwa, kruszywa i inne surowce mineralne, nawozy sztuczne, pasze, zboża, itp.);
- 2) geometria dachów nowych budynków:
- a) dachy strome: dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie od 25° do 45° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.) lub
  - b) dachy strome: jednopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem do 30° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.) lub
  - c) dachy płaskie, z dopuszczeniem realizacji świetlików o dowolnej geometrii i powierzchni w rzucie projektowanych budynków,
  - d) w przypadku obiektów budowlanych o geometrii rzutu innej niż prostokątna lub złożona z części prostokątnych dopuszcza się także dachy o dowolnej geometrii;
- 3) z zastrzeżeniem wymagań określonych w przepisach odrębnych dopuszcza się:
- a) sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m, na działce budowlanej o szerokości mniejszej niż 16 m,
  - b) sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego na sąsiedniej działce lub do ściany budynku projektowanego, dla którego istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, pod warunkiem że jego część leżąca w pasie o szerokości 3 m wzdłuż granicy działki będzie miała długość i wysokość nie większe niż ma budynek istniejący lub projektowany na sąsiedniej działce budowlanej,
  - c) rozbudowę budynku istniejącego, usytuowanego ścianą bez otworów okiennych i/lub drzwiowych w odległości mniejszej niż 3 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli w pasie o szerokości 3 m wzdłuż tej granicy zostaną zachowane jego dotychczasowe wymiary, a także nadbudowę tak usytuowanego budynku o nie więcej niż jedną kondygnację, przy czym w nadbudowanej ścianie, zlokalizowanej w odległości mniejszej niż 4 m od granicy nie może być otworów okiennych lub drzwiowych,
  - d) sytuowanie budynku gospodarczego, garażowego lub inwentarskiego o długości mniejszej niż 5,5 m i o wysokości mniejszej niż 3 m bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się wskaźniki zagospodarowania jak następuje:
- 1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) minimalna - 0,02,
    - b) maksymalna – 0,8;

- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 4) gabaryty nowych obiektów:
  - a) szerokość elewacji frontowych budynków mieszkalnych: nie większa niż 16m;
  - b) dopuszcza się powiększenie sumarycznej szerokości elewacji frontowej budynków mieszkalnych w stosunku do wielkości określonej w lit. a) powyżej do 24m pod warunkiem takiego ukształtowania bryły danego budynku, że w jego rzucie i geometrii dachu wyodrębnione zostaną bryły składowe, których szerokość elewacji frontowych nie przekroczy 16m w przypadku żadnej z tych brył;
  - c) szerokość elewacji frontowych budynków innych niż wymienione w lit. a) powyżej: ograniczona wyłącznie wymaganiami przepisów odrębnych;
  - d) maksymalna wysokość budynków:
    - w przypadku przechowalni płodów rolnych: 12m,
    - w przypadku pozostałych budynków: 9,5m;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
  - a) w przypadku działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą: 450m<sup>2</sup>,
  - b) w przypadku działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą: 300m<sup>2</sup>,
  - c) w przypadku działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową: 250m<sup>2</sup>.
5. Obsługa komunikacyjna terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej:
  - 1) za pomocą zjazdów indywidualnych lub publicznych z wyznaczonych na rysunku planu, przyległych dróg publicznych i/lub wewnętrznych;
  - 2) dopuszcza się skomunikowanie działek budowlanych poprzez ustanowione na działkach sąsiednich służebności drogowe.
6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 5%.

## § 23

1. Wyznacza się tereny usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: od **UP.1** do **UP.4**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje:
  - 1) Przeznaczenie podstawowe:
    - a) administracja,
    - b) usługi oświatowo-wychowawcze,
    - c) bezpieczeństwo publiczne (w postaci placówek straży lub policji),
    - d) usługi zdrowia (z wyłączeniem szpitali),
    - e) opieka społeczna i socjalna,
    - f) kultura;
  - 2) Przeznaczenie uzupełniające:
    - a) sport i rekreacja;
    - b) usługi,
    - c) elektroenergetyka OZE (w postaci ogniw fotowoltaicznych).
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady kształtowania zabudowy jak następuje:
  - 1) realizację funkcji usług dopuszcza się pod warunkiem uprzedniej lub jednoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego na danej działce budowlanej, wyłącznie w budynkach realizujących jednocześnie przeznaczenie

- podstawowe, na powierzchni użytkowej nie przekraczającej 300m<sup>2</sup> w obrębie danego terenu;
- 2) geometria dachów nowych budynków:
    - a) dachy strome: dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie od 25° do 45° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.) lub
    - b) dachy płaskie, z dopuszczeniem realizacji świetlików o dowolnej geometrii i powierzchni w rzucie projektowanych budynków,
    - c) w przypadku budynków lokalizowanych w granicach z sąsiednimi działkami budowlanymi dopuszcza się także realizację dachów jednopołaciowych, o nachyleniu połaci pod kątem do 30°;
  - 3) z zastrzeżeniem wymagań określonych w przepisach odrębnych, dopuszcza się lokalizację budynków ścianami bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 od granic sąsiednich działek budowlanych i/lub w granicach tych działek.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się wskaźniki zagospodarowania jak następuje:
- 1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) minimalna - 0,1,
    - b) maksymalna – 2;
  - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 80%.
  - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 25%;
  - 4) gabaryty nowych obiektów:
    - a) szerokość elewacji frontowych: nie większa niż 60m,
    - b) maksymalna wysokość budynków: nie większa niż 12m.
5. Obsługa komunikacyjna terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej:
- 1) terenu **UP.1** – z drogi publicznej **KDL.4**;
  - 2) terenu **UP.2** – z drogi publicznej **KDL.15** i za pośrednictwem drogi wewnętrznej **KDW.13**;
  - 3) terenu **UP.3** – z drogi publicznej **KDL.12**,
  - 4) terenu **UP.4** - z drogi publicznej **KDZ.2**.
6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 1%.

## § 24

1. Wyznacza się teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi komercyjne;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością,
    - b) elektroenergetyka OZE (w postaci ogniw fotowoltaicznych),
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady kształtowania zabudowy jak następuje:
  - 1) Ustala się następujące zasady realizacji przeznaczenia terenu:
    - a) realizację funkcji handlu detalicznego dopuszcza się w obiektach o powierzchni sprzedaży nieprzekraczających 400m<sup>2</sup>;
    - b) realizację funkcji handlu hurtowego dopuszcza na powierzchni nie przekraczającej 1 000m<sup>2</sup> w obrębie danej działki budowlanej, z wyłączeniem handlu towarami masowymi (towary przewożone i składowane bez opakowań, jak: węgiel i inne paliwa, kruszywa i inne surowce mineralne, nawozy sztuczne, pasze, zboża, itp.);
    - c) zakazuje się realizacji przedsięwzięć uciążliwych za wyjątkiem:

- zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, bez względu na powierzchnię zabudowy,
  - parkingów lub zespołów parkingów dla samochodów osobowych, bez względu na ich powierzchnię użytkową;
- 2) geometria dachów nowych budynków:
- a) dachy strome: dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie od 25° do 45° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.);
  - b) w przypadku obiektów budowlanych o geometrii rzutu innej niż prostokątna lub złożona z części prostokątnych dopuszcza się także dachy o dowolnej geometrii.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się wskaźniki zagospodarowania jak następuje:
- 1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) minimalna - 0,01,
    - b) maksymalna - 0,6;
  - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
  - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;
  - 4) gabaryty nowych obiektów:
    - a) szerokość elewacji frontowych: nie większa niż 60m;
    - b) maksymalna wysokość budynków: 12m;
5. Obsługa komunikacyjna terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej:
- 1) z przyległej drogi publicznej **KDL.3**;
  - 2) dopuszcza się skomunikowanie działek budowlanych poprzez ustanowione na działkach sąsiednich służebności drogowe.
6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 30%.

## § 25

1. Wyznacza się tereny produkcyjno-usługowe, oznaczone na rysunku planu symbolami: od **PU.1** i **PU.2**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) produkcja przemysłowa,
  - b) produkcja drobna,
  - c) składy i magazyny,
  - d) usługi komercyjne,
  - e) elektroenergetyka OZE (w postaci ogniw fotowoltaicznych),
  - f) gospodarowanie odpadami (w postaci punktów selektywnej zbiórki odpadów, stacji demontażu pojazdów i punktów skupu surowców wtórnych),
  - g) obsługa komunikacji drogowej,
  - h) chów i hodowla zwierząt (z wyłączeniem zwierząt futerkowych);
- 2) przeznaczenie uzupełniające: mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady kształtowania zabudowy jak następuje:

- 1) realizację funkcji chowu i hodowli zwierząt dopuszcza się wyłącznie w postaci przedsięwzięć innych niż uciążliwe;
- 2) geometria dachów nowych budynków:



- a) dachy strome: dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie od 15° do 40° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.) lub
  - b) dachy płaskie, z dopuszczeniem realizacji świetlików o dowolnej geometrii i powierzchni w rzucie projektowanych budynków;
  - c) w przypadku budynków lokalizowanych w granicach z sąsiednimi działkami budowlanymi dopuszcza się także realizację dachów jednopołaciowych, o nachyleniu połaci pod kątem do 30°;
- 3) z zastrzeżeniem wymagań określonych w przepisach odrębnych, dopuszcza się lokalizację budynków ścianami bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 od granic sąsiednich działek budowlanych i/lub w granicach tych działek.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się wskaźniki zagospodarowania jak następuje:
- 1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) minimalna - 0,02,
    - b) maksymalna - 0,8;
  - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
  - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 15%;
  - 4) gabaryty nowych obiektów:
    - a) szerokość elewacji frontowych: nie większa niż 60m,
    - b) maksymalna wysokość budynków: 12m;
5. Obsługa komunikacyjna terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej - z przyległej drogi publicznej **KDG.9**.
6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 30%.

## § 26

1. Wyznacza się tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **PR.1** i **PR.2**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje:
- 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) pola uprawne i sady,
    - b) chów i hodowla zwierząt (z wyłączeniem zwierząt futerkowych);
    - c) łąki i pastwiska,
    - d) uprawy szklarniowe;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) zabudowa zagrodowa;
    - b) wody powierzchniowe śródlądowe,
    - c) zieleń nieurządzona,
    - d) lasy.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady zagospodarowania jak następuje:
- 1) ustala się następujące zasady realizacji przeznaczenia terenów:
    - a) realizację budynków mieszkalnych dopuszcza się wyłącznie w formie budynków wolnostojących;
    - b) realizację funkcji wód powierzchniowych śródlądowych dopuszcza się w postaci stawów rybnych i innych zbiorników wodnych, służących wyłącznie dla potrzeb rolnictwa;
  - 2) geometria dachów nowych budynków:

- a) dachy strome: dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie od 25° do 45° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.) lub
  - b) dachy strome: jednapołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem do 30° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.) lub
  - c) dachy płaskie, z dopuszczeniem realizacji świetlików o dowolnej geometrii i powierzchni w rzucie projektowanych budynków,
  - d) w przypadku obiektów budowlanych o geometrii rzutu innej niż prostokątna lub złożona z części prostokątnych dopuszcza się także dachy o dowolnej geometrii.
- 3) z zastrzeżeniem wymagań określonych w przepisach odrębnych dopuszcza się:
- a) sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m, na działce budowlanej o szerokości mniejszej niż 16 m,
  - b) sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego na sąsiedniej działce lub do ściany budynku projektowanego, dla którego istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, pod warunkiem że jego część leżąca w pasie o szerokości 3 m wzdłuż granicy działki będzie miała długość i wysokość nie większe niż ma budynek istniejący lub projektowany na sąsiedniej działce budowlanej,
  - c) rozbudowę budynku istniejącego, usytuowanego ścianą bez otworów okiennych i/lub drzwiowych w odległości mniejszej niż 3 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli w pasie o szerokości 3 m wzdłuż tej granicy zostaną zachowane jego dotychczasowe wymiary, a także nadbudowę tak usytuowanego budynku o nie więcej niż jedną kondygnację, przy czym w nadbudowanej ścianie, zlokalizowanej w odległości mniejszej niż 4 m od granicy nie może być otworów okiennych lub drzwiowych,
  - d) sytuowanie budynku gospodarczego, garażowego lub inwentarskiego o długości mniejszej niż 5,5 m i o wysokości mniejszej niż 3 m bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się wskaźniki zagospodarowania jak następuje:

- 1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) minimalna - 0,01,
  - b) maksymalna - 0,6;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 4) gabaryty nowych obiektów:
  - a) szerokość elewacji frontowych budynków mieszkalnych: nie większa niż 16m;
  - b) dopuszcza się powiększenie sumarycznej szerokości elewacji frontowej budynków mieszkalnych w stosunku do wielkości określonej w lit. a) powyżej do 24m pod warunkiem takiego ukształtowania bryły danego budynku, że w jego w rzucie i geometrii dachu wyodrębnione zostaną bryły składowe, których szerokość elewacji frontowych nie przekroczy 16m w przypadku żadnej z tych brył;
  - c) szerokość elewacji frontowych budynków innych niż wymienione w lit. a) powyżej: ograniczona wyłącznie wymaganiami przepisów odrębnych;
  - d) maksymalna wysokość budynków:
    - w przypadku przechowalni płodów rolnych: 12m,

- w przypadku pozostałych budynków: 9,5m.
- 5. Obsługa komunikacyjna terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej:
  - 1) za pomocą istniejących zjazdów indywidualnych z wyznaczonych na rysunku planu, przyległych dróg publicznych;
  - 2) dopuszcza się terenów poprzez ustanowione na działkach sąsiednich służebności drogowe.
- 6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 1%.

### § 27

1. Wyznacza się tereny leśne, oznaczone na rysunku planu symbolami od **ZL.1** do **ZL.9**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie podstawowe: lasy.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się:
  - 1) zakaz zabudowy budynkami;
  - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 90%.
4. Obsługa komunikacyjna terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej:
  - 1) z wyznaczonych na rysunku planu, przyległych dróg publicznych lub
  - 2) za pomocą wyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych.
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 1%.

### § 28

1. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami od **WS.1** do **WS.4**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: wody śródlądowe: rzeki, rowy, kanały;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń nieurządzona.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się:
  - 1) zasady realizacji przeznaczenia terenów:
    - a) realizację funkcji zieleni nieurządzonej dopuszcza się na powierzchniach terenów pomiędzy linią brzegu cieku a linią rozgraniczającą dany teren, jako zadrzewienia i/lub zakrzewienia wzdłuż brzegów wód powierzchniowych;
    - b) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych, za wyjątkiem:
      - budowli przeciwpowodziowych,
      - budowli piętrzących wodę, bez względu na ich rodzaj, charakter lokalizacji i parametry,
  - 2) zakazuje się realizacji zabudowy budynkami;
  - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80%.
4. Obsługa komunikacyjna terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej:
  - 1) za wyznaczonych na rysunku planu przyległych dróg publicznych i/lub
  - 2) za pośrednictwem wyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych.
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 1%.

### § 29

1. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej kanalizacji, oznaczony na rysunku planu symbolem: **K**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe: oczyszczalnia ścieków;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: gospodarka odpadami (punkt selektywnej zbiórki odpadów), elektroenergetyka OZE (w postaci ogniw fotowoltaicznych).
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady kształtowania zabudowy jak następuje:
- 1) zasady lokalizacji urządzeń realizujących przeznaczenie podstawowe terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) geometria dachów nowych budynków:
    - a) dachy strome: dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie od 20° do 45° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.) lub
    - b) dachy płaskie.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się wskaźniki zagospodarowania jak następuje:
- 1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) minimalna - 0,02,
    - b) maksymalna – 0,5;
  - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 70%;
  - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 15%;
  - 4) gabaryty nowych obiektów:
    - a) szerokość elewacji frontowych: maksimum 25m,
    - b) maksymalna wysokość budynków: 10m.
5. Obsługa komunikacyjna terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej: z istniejących zjazdów publicznych z przyległej drogi publicznej **KDG.7**.
6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 1%.

#### **DZIAŁ IV** **Ustalenia końcowe**

##### **§ 30**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Potworów.

##### **§ 31**

Plan wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia niniejszej uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy:  
Bogdan Milczarski

## Uzasadnienie

Projekt przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został w ramach wykonania przez Wójta Gminy Potworów przepisów uchwały Nr V.28.2015 Rady Gminy Potworów z dnia 17 maja 2015 r. planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów kontynuacji i rozwoju zabudowy oraz wybranych obszarów rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej w granicach sołectw: Grabowa, Grabowska Wola, Długie, Kacperków i Łojków, z późniejszymi zmianami, na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 1945) wraz z przepisami wykonawczymi.

Na podstawie ustaleń prognozy oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów kontynuacji i rozwoju zabudowy oraz wybranych obszarów rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej w granicach sołectw: Grabowa, Grabowska Wola, Długie, Kacperków i Łojków - etap I, że jego realizacja nie może negatywnie oddziaływać na żaden obszar Natura 2000. W szczególności wynika to z faktu, że najbliższe takie obszary znajdują się w odległości około min. 3 km od obszarów objętych planem. Jest to Obszar Specjalnej Ochrony PB140003 Dolina Pilicy oraz Specjalny Obszar Ochrony PLH140016 Dolina Dolnej Pilicy. Przedmiotowe tereny objęte opracowaniem nie posiadają z nimi również szczególnego połączenia ekologicznego (np. systemy dolinne, kompleksy leśne itp.). Nie zachodzą więc przesłanki uniemożliwiające przyjęcie projektu planu przez Radę Gminy, o których mowa w art. 55 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Wnioski do przedmiotowego planu zostały zgłoszone przez organy powiadomione o podjęciu uchwały o przystąpieniu do jej sporządzania w trybie przewidzianym przepisami prawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zostały w projekcie uwzględnione w zakresie odpowiadającym uwarunkowaniom lokalnym oraz stosownie do przedmiotu regulacji planu.

Projekt przedmiotowej planu został sporządzony przy udziale specjalistów z zakresu ochrony środowiska i zmiany wynikające z konieczności dotrzymania standardów ochrony środowiska wprowadzone były na bieżąco. W szczególności brano pod uwagę problemy ochrony środowiska i stan zagospodarowania obszaru opracowania i zapisy planu nakierowano na:

- wprowadzenie zbiorowych systemów odprowadzania ścieków i wyposażenia w wodę;
- zabezpieczenie ludności przed ponadnormatywnym oddziaływaniem pola elektromagnetycznego sieci elektroenergetycznych;
- preferencja proekologicznego zasilania kotłowni indywidualnych;
- wyznaczenie standardów ochrony akustycznej zgodnie z obowiązującymi standardami;
- umożliwienie realizacji mikroinstalacji przetwarzających energię z odnawialnych źródeł energii;
- wyznaczenie standardów ładu przestrzennego na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie;
- stworzenie możliwości zainwestowania terenów o atrakcyjnym położeniu w strukturze przestrzennej gminy;
- stworzenie kompleksowej informacji na temat zasad zagospodarowania terenu;
- racjonalne zagospodarowanie obszaru, zgodnie z interesem publicznym lokalnym i ponadlokalnym (w tym: zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej i ochrona środowiska).

Ostatecznie ustalenia prognozy oddziaływania na środowisko wykazały brak konieczności wprowadzania modyfikacji w przedmiotowym zakresie. Podsumowując przeprowadzoną prognozę stwierdzono, że prawidłowa i zgodna z prawem realizacja ustaleń planu nie będzie miała znaczącego, ponadlokalnego wpływu na środowisko. Ostateczne wnioski z przeprowadzonej analizy dotyczyły określenia przekształceń w środowisku wynikających z realizacji nowych terenów zainwestowania. Pomimo stałego charakteru niektórych oddziaływań nie prognozuje się wpływu na jakość środowiska o zasięgu ponadlokalnym.

W trakcie procedury opiniowania i uzgodnienia wprowadzono zmiany w związku z brakiem uzgodnienia projektu planu przez Głównego Geologa Kraju. Opinia negatywna Organu wynikała z nieprawidłowego ujawnienia na rysunku planu granic zbiorników GZWP nr 412 i 413, które do 01.05.2017 r. stanowiły jeden zbiornik (Szydłowiec Goszczewice nr 412 i 413). Biorąc pod uwagę powyższe, w części tekstowej poprawiono nazewnictwo zbiorników a na załączniku graficznym poprawiono ich zasięg, zgodnie z informacjami zawartymi w systemie MIDAS oraz geoportalu Państwowej Służby Hydrogeologicznej e-PSH. W planie, zgodnie z uwagą Organu, określono również średnią głębokość zalegania warstwy wodonośnej w zbiornikach. Jednocześnie ich wprowadzenie nie wymagało zmiany ustaleń prognozy w zakresie braku znaczącego, ponadlokalnego wpływu na

środowisko realizacji ustaleń planu oraz na braku możliwości znaczącego negatywnego oddziaływania na istniejące czy projektowane obszary Natura 2000.

Podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wniesiono uwag. W trakcie dyskusji publicznej zorganizowanej w dniu 10.07.2018 r. zadane przez uczestników pytania miały charakter informacyjny. Dotyczyły zasad omówienia kolejnych etapów sporządzenia planu.

Przedmiotowy projekt planu nie był przedmiotem postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień przedmiotowego projektu planu zostały zawarte w pkt-cie 4 prognozy oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z przepisem art. 15 ust. 1 ustawy o pzp, projekt planu przyjmowany jest wraz z uzasadnieniem, zawierającym w szczególności:

1. sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4;
2. zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
3. wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Ad. 1: Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 przedstawiono w tabeli 1.

Tabela 1:

<b>Wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy</b> ( <i>W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się ...</i> [patrz pkt.1-13])		
<b>pkt</b>	<b>Wartości uwzględniane w planowaniu przestrzennym</b>	<b>Sposób realizacji w przedmiotowym planie</b>
1	wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury	sformułowanie ustaleń w zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu
2	walory architektoniczne i krajobrazowe	sformułowanie ustaleń w zakresie: a) ekspozycji obiektów zabytkowych b) określenie formy nowych budynków mieszkalnych, charakterystycznych dla zabudowy wiejskiej
3	wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych	a) zachowanie istniejących gruntów leśnych oraz cennych terenów zadrzewionych i zakrzewionych b) utrzymanie w użytkowaniu rolniczym gruntów wchodzących w skład lokalnych korytarzy ekologicznych
4	wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	sformułowanie ustaleń w zakresie: a) ochrony obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków b) zasad ochrona rejonu lokalizacji zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych
5	wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych	a) lokalizacja zabudowy poza zasięgiem przewidywalnych zagrożeń naturalnych b) wymóg dostosowania budynków użyteczności publicznej do potrzeb osób niepełnosprawnych c) zasady realizacji miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową d) określenie standardów ochrony akustycznej dla poszczególnych terenów
6	walory ekonomiczne przestrzeni	a) wykorzystanie dla celów planowanej zabudowy gruntów położonych w sąsiedztwie istniejących dróg oraz w zasięgu podstawowej infrastruktury technicznej b) ustalenie zasad zagospodarowania terenów w sposób niekonfliktowy w stosunku do funkcji zagospodarowania obszarów sąsiednich c) umożliwienie dywersyfikacji funkcji gospodarczych na terenach osadnictwa wiejskiego poprzez dopuszczenie funkcji usługowych i drobnej produkcji pozarolniczej
7	prawo własności	ograniczenie ingerencji w wykonywanie prawa własności ograniczona do:

		<p>a) regulacji wynikających z przepisów odrębnych oraz wymogów zachowania ładu przestrzennego</p> <p>b) zabezpieczenia możliwości funkcjonowania istniejącej infrastruktury technicznej (napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz ze stacjami transformatorowymi, podziemne urządzenia melioracyjne)</p> <p>c) zabezpieczenia terenów na poszerzenie pasów drogowych dróg publicznych do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi</p>
8	potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa	nie dotyczy (w stosunku do obszarów objętych planem nie dotyczą ani nie zostały sformułowane przez odpowiednie organy uzgadniające żadne wymagania dotyczące obronności i bezpieczeństwa państwa)
9	potrzeby interesu publicznego	<p>a) ustalenie przeznaczenia terenów UP dla lokalizacji infrastruktury społecznej edukacji i OSP</p> <p>b) zabezpieczenia terenów na poszerzenie pasów drogowych dróg publicznych do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi</p> <p>c) sformułowanie ustaleń w zakresie rozwoju podstawowych systemów infrastruktury, w tym sieci szerokopasmowych</p> <p>d) przeznaczenie terenów K pod urządzenia infrastruktury kanalizacyjnej</p>
10	potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych	<p>a) sformułowanie ustaleń w zakresie rozwoju podstawowych systemów infrastruktury, w tym sieci szerokopasmowych</p> <p>b) przeznaczenie terenów K pod urządzenia infrastruktury kanalizacyjnej</p>
11 12	zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych	<p>a) ogłoszenie prasowe o przystąpieniu do sporządzania planu w Echo Dnia wydanie radomskie z dnia 28.05.2015 r.</p> <p>b) ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu na stronie BIP UG z dnia 28.05.2015 r.</p> <p>c) obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania planu wywieszane na tablicy ogłoszeń UG w dniach: 25.05.2015 r. do 07.07.2015 r.</p> <p>d) ogłoszenie prasowe o wyłożeniu planu wraz z prognozą środowiskową do publicznego wglądu w Echu Dnia z dnia 23.06.2018 r.</p> <p>e) ogłoszenie o wyłożeniu planu wraz z prognozą środowiskową do publicznego wglądu na stronie BIP UG z dnia 21.06.2018 r.</p> <p>f) obwieszczenie o wyłożeniu planu wraz z prognozą środowiskową do publicznego wglądu na tablicy ogłoszeń UG oraz tablicach sołeckich sołectw Grabowa, Grabowska Wola, Długie, Kacperków i Łojków w dniach: 21.06.2018 r. – 17.08.2018 r.</p> <p>g) wyłożenie planu do publicznego wglądu w dniach: 04.07.2018 r. – 27.07.2018 r.</p>
13	zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności	<p>a) lokalizacja zabudowy w zasięgu komunalnych systemów zaopatrzenia w wodę</p> <p>b) brak wpływu planowanego zagospodarowania na jakość i zasoby wód możliwych do wykorzystania do celów zaopatrzenia ludności</p>
<p><b>Wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 3 ustawy</b>  <i>(„Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.”)</i></p>		
1	konsekwencje przyjętych rozwiązań dla <b>interesu publicznego</b>	<p>a) zabezpieczenie możliwości funkcjonowania i rozwoju systemów infrastruktury technicznej i komunikacji</p> <p>b) zabezpieczenie możliwości funkcjonowania infrastruktury społecznej z zakresu edukacji, OSP oraz łączności</p>

		publicznej na terenach na te cele przeznaczonych
2	konsekwencje przyjętych rozwiązań dla <b>interesu prywatnego</b>	umożliwienie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych i interesów ekonomicznych właścicieli nieruchomości na obszarach objętych planem
3	konsekwencje przyjętych rozwiązań dla <b>ochrony istniejącego zagospodarowania</b>	a) kontynuacja dotychczasowych form zagospodarowania obszarów urbanizacji miejscowości: Grabowa, Grabowska Wola, Długie, Kacperków i Łojków b) utrzymanie funkcji leśnej i rolniczej w obrębie obszarów przestrzeni chronionej c) zabezpieczenie możliwości funkcjonowania istniejących sieci uzbrojenia
4	zgodność z analizami ekonomicznymi, środowiskowymi i społecznymi	przyjęte rozwiązania są zgodne z wynikami analiz przeprowadzonych w ramach opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, prognozy środowiskowej i prognozy skutków finansowych uchwalenia planu
<b>Wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 4 ustawy</b> („W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez: ...” [patrz pkt.1-4])		
<b>pkt</b>	<b>Zasady zachowania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz uwzględniania walorów ekonomicznych przestrzeni</b>	<b>Sposób realizacji w przedmiotowym planie</b>
1	kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego	lokalizacja zabudowy w ramach istniejących, ukształtowanych układów przestrzennych miejscowości: Grabowa, Grabowska Wola, Długie, Kacperków i Łojków oraz wzdłuż ciągów komunikacyjnych pomiędzy tymi miejscowościami nie powoduje zwiększenia transportochłonności tych układów
2	lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu	lokalizacja zabudowy przy, lub w niewielkiej odległości od głównych tras transportu zbiorowego w gminie Potworów – dróg wojewódzkiej nr 740 oraz krajowej nr 48
3	zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów	lokalizacja zabudowy w ramach istniejących, ukształtowanych układów przestrzennych miejscowości: Grabowa, Grabowska Wola, Długie, Kacperków i Łojków umożliwia komunikację pieszą i rowerową w obrębie tych jednostek
4	planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy	obszary urbanizacji wskazane do zabudowy w obrębie uzbrojonych i skomunikowanych obszarów zwartej zabudowy miejscowości: Grabowa, Grabowska Wola, Długie, Kacperków i Łojków
5	planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na terenach	nie dotyczy – patrz pkt.4.



	położonych na obszarach innych niż wymienione w pkt. 4, w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy	
--	---	--

Ad. 2: Przedmiotowy plan został sporządzony zgodnie z wieloletnim programem sporządzania planów miejscowych sformułowanym w wyniku analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o pzp. Do sporządzenia tego programu w ramach opracowania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Potworów, Rada Gminy Potworów zobowiązała Wójta uchwałą Nr XIV/133/2012 z dnia 16 listopada 2012 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Potworów oraz planów miejscowych obowiązujących na obszarze gminy Potworów.

Ad. 3: Zgodnie z ustaleniami prognozy skutków finansowych uchwalenia planu, brak jest konieczności realizacji nowej gminnej infrastruktury drogowej celem realizacji ustaleń planu. Ustalenia planu implikują natomiast konieczność realizacji nowej infrastruktury wodociągowej dla zaspokojenia zapotrzebowania terenów wskazanych pod zabudowę w niniejszym planie, w postaci budowy sieci projektowanego odcinka kanalizacji sanitarnej o długości 209 mb oraz odcinków sieci wodociągowej z hydrantami przeciwpożarowymi o długości 5 069 mb. Szacowane w prognozie koszty budowy sieci kanalizacyjnej i wodociągowej wynoszą około 2 784 097 zł. Ustalenie przeznaczenia terenów w sposób umożliwiający ich zabudowę pod funkcje przewidziane dla obszarów urbanizacji przyczyni się natomiast do zwiększenia dochodów gminy z tytułu podatku od nieruchomości. Szacowana kwota wg prognozy wpływów z tytułu podatku od nieruchomości wynosi 662 781,80 zł, natomiast kwota wg prognozy wpływów z tytułu podatku od gruntu wynosi 33478,00 zł rocznie.

#### **Uzasadnienie stwierdzenia zgodności planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Potworów”**

Plan został sporządzony w zgodzie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Potworów” uchwalonego uchwałą Nr XXVI.243.2014 Rady Gminy Potworów z dn. 13 sierpnia 2014 r. W obowiązującym dokumencie studium, tereny objęte opracowaniem niniejszego planu znajdują się w obrębie obszarów urbanizacji zdefiniowanych jako *“tereny aktualnego i potencjalnego zainwestowania z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z przepisów szczególnych i odrębnych oraz wymogów ochrony środowiska i przyrody”*. W ich obrębie wydzielono następujące kategorie obszarów:

1. obszary kontynuacji zabudowy,
2. obszary rozwoju zabudowy,
3. obszary przestrzeni chronionej.

Do pierwszej kategorii zaliczono w studium obszary aktualnie zainwestowane i wyposażone w niezbędną infrastrukturę pozwalającą na uzupełnienie istniejącej zabudowy, na których przewiduje się uzupełnienie zabudowy niewymagające wykonania sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej oraz drogowej i innych sieci, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, z możliwością zastosowania indywidualnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków, w zakresie określonym w art. 42 ust. 4 ustawy - Prawo wodne.

Obszary rozwoju zabudowy określone zostały natomiast w studium jako dotychczas niezainwestowane, na których przewiduje się lokalizację zabudowy, w tym zwłaszcza wymagającej wykonania sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej oraz drogowej i innych sieci, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Dla ww. kategorii obszarów studium ustala:

1. zasady określania przeznaczenia terenów (strefy funkcjonalne oraz podstawowe funkcje zabudowy i/lub zagospodarowania terenów, za pomocą których należy określać przeznaczenie terenów w ww. strefach) oraz sposób realizacji tych zasad w ustaleniach mpzp.
2. kierunki zagospodarowania terenów mieszkaniowych:
  - a) modernizację, rozbudowę oraz uzupełnienie istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej na obszarach kontynuacji zabudowy;
  - b) rozwój zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej na obszarach kontynuacji zabudowy;
  - c) intensyfikację zainwestowania o funkcji mieszkaniowej w głównych ośrodkach sieci osadniczej, w szczególności w sąsiedztwie rejonów wskazanych rysunku studium: załącznik graficzny nr 2A "Kierunki rozwoju" obszarów węzłowych koncentracji usług;

- d) modernizację istniejącego układu dróg i ulic obsługujących tereny zainwestowania oraz jego uzupełnienie o nowe, niezbędne elementy;
- e) wykorzystanie istniejących sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego na terenach już zainwestowanych i ich modernizację a także rozbudowę systemów infrastrukturalnych w celu podniesienia standardów zamieszkiwania i jakości życia mieszkańców.
3. kierunki zagospodarowania terenów produkcji i usług:
- a) kształtowanie obszarów urbanizacji jako wielofunkcyjnych terenów budownictwa wiejskiego, z dopuszczeniem lokalizacji szerokiego spektrum funkcji produkcyjno-usługowych, niekolidujących z funkcją mieszkalnictwa;
- b) ograniczenie istniejących lub potencjalnych konfliktów funkcjonalno-przestrzennych uciążliwego zainwestowania pod funkcje produkcyjne, usługowe i składowe poprzez odpowiednie strefowanie funkcji oraz stosowanie właściwych rozwiązań technicznych;
- c) koncentrację lokalizacji nowej zabudowy o funkcji produkcyjno-usługowej w rejonach dotychczasowego występowania takich funkcji, rewitalizację i modernizację istniejącego zagospodarowania poprodukcyjnego;
- d) lokalizację nowych terenów o funkcji produkcyjno-usługowej i składowej na obszarach przyległych do drogi krajowej nr 48 i wojewódzkiej nr 740, wskazanych na rysunku studium: załącznik graficzny nr 2A "Kierunki rozwoju", oraz dopuszczanie nowych lokalizacji tych funkcji w wypadku wystąpienia skonkretyzowanego zapotrzebowania i braku przeciwwskazań ze względu na możliwość wystąpienia konfliktów funkcjonalno-przestrzennych, stwierdzonych w trakcie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- e) egzekwowanie przepisów odrębnych w zakresie dopuszczalnych wielkości emisji zanieczyszczeń powietrza, wód, gleby oraz hałasu;
- f) wykreowanie **obszarów węzłowych koncentracji usług**, na których ustala się następujące kierunki zagospodarowania:
- a) koncentracja funkcji i atrakcji, skutkująca podwyższeniem komercyjnej wartości nieruchomości i ekonomicznej efektywności lokalizacji,
- b) lokalizacja przystanków komunikacji zbiorowej umożliwiająca funkcjonowanie zorientowane na transport zbiorowy,
- c) kształtowanie przestrzeni publicznych z preferencją dla ruchu pieszego, ale bez wykluczania dostępu dla ruchu kołowego,
- d) eksponowanie specyfiki miejsca oraz walorów środowiska kulturowego.
4. wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów obowiązujące dla terenów rozwoju zabudowy (w przypadku terenów kontynuacji zabudowy, zgodnie z ustaleniami studium wartości odpowiednich wskaźników winny być ustalone w mpzp dla poszczególnych terenów indywidualnie, z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań ekofizjograficznych (np. lokalizacja w obrębie obszarów systemu przyrodniczego, itp.), własnościowych, wielkości działek budowlanych oraz dotychczasowego zagospodarowania, w tym zagospodarowania obiektami powodującymi występowanie ograniczeń w zainwestowaniu) w podziale na strefy funkcjonalne i podstawowe funkcje zagospodarowania, zamieszczone w tabeli 2 poniżej:

Tabela 2: Wskaźniki dla podstawowych funkcji zagospodarowania na obszarach rozwoju zabudowy

Strefa funkcjonalna	Podstawowa funkcja zagospodarowania	Wskaźnik		
		Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalna wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych
		[%]	[m]	[m <sup>2</sup> ]
Tereny mieszkaniowe jednorodzinne	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	25-40	10	250/300/450
	zabudowa letniskowa	30-50	9,5	300
	zabudowa zagrodowa	25-40	9,5	-
Tereny mieszkaniowe wielorodzinne	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	25-35	12	-
	zabudowa zamieszkiwania zbiorowego	25-40	12	-
Tereny	administracja	0-25	12	-

usługowe	bezpieczeństwo publiczne i obronność	0-25	12	-
	biura	0-25	12	-
	usługi oświatowo-wychowawcze	25-60	12	-
	kultura	0-25	12	-
	usługi wystawienniczo-targowe	0-25	10	-
	kult religijny	0-25	12	-
	usługi zdrowia	0-25	12	-
	opieka społeczna i socjalna	0-40	12	-
	opieka nad zwierzętami	0-80	9,5	-
	obsługa turystyki	0-40	12	-
	sport i rekreacja	0-80	12	-
	usługi pielęgnacyjne	0-40	9,5	-
	gastronomia i rozrywka	0-40	9,5	-
	handel detaliczny	0-40	12	-
	handel hurtowy	0-40	12	-
	rzemiosło i usługi naprawcze	0-40	10	-
	łączność i telekomunikacja	0-25	10	-
Tereny produkcyjne	produkcja drobna	0-40	12	-
	produkcja przemysłowa	0-40	12	-
Tereny inne	składy i magazyny	0-40	12	-
	obsługa produkcji rolnej i leśnej	0-80	9,5	-
	eksploatacja złóż	-	9,5	-

Zawarte w tabeli 2 wartości wskaźnika maksymalnej wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami studium nie dotyczą wież, akcentów architektonicznych, masztów, anten i innych urządzeń infrastruktury technicznej

W obrębie obszarów urbanizacji wyznaczono również obszary przestrzeni chronionej, dla których występują ograniczenia dla lokalizacji zabudowy niezwiązanej z celami ochrony i udostępnianiem terenów otwartych. W ich obrębie zawierają się następujące kategorie terenów:

- obszary objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;
- wskazane w studium obszary systemu przyrodniczego;
- strefy ochronne ujęć wody, ustanowione na podstawie ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne;
- obszary (nieruchomości lub strefy, na których zlokalizowane są obiekty zabytkowe) objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- strefy funkcjonalne terenów rolniczych oraz terenów zieleni i wód, objęte ograniczeniami w zagospodarowaniu, w tym chronione przed zmianą przeznaczenia na podstawie ustawy z dnia lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Jako tereny wyłączone z zabudowy w zakresie wynikającym z przepisów odrębnych, dla obszarów objętych planem studium wskazuje:

- strefy ochronne istniejących przewodów energetycznych napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15-30kV;
- strefy ochrony bezpośredniej istniejących ujęć wody;
- strefy ochronne istniejących i planowanych cmentarzy;
- obszary lokalizacji urządzeń melioracji wodnych.

Plan realizuje ww. ustalenia poprzez:

- wydzielenie terenów o przeznaczeniu zgodnym z zawartymi w studium zasadami strefowania funkcjonalnego;
- ustalenie wskaźników zabudowy i zagospodarowania dla wszystkich terenów zlokalizowanych w obrębie wskazanych w studium obszarów rozwoju zabudowy oraz w obrębie większości obszarów

kontynuacji zabudowy zgodnie z wartościami ustalonymi w studium dla obszarów rozwoju zabudowy (przedstawionych wyżej w tabeli 2);

3. określenie zasad rozwoju systemów infrastruktury zgodnie ze standardami określonymi w studium;
4. przeznaczanie pod funkcje bezpośrednio gwarantujące zachowanie drożności układu (tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, tereny lasów, tereny zadrzewień, tereny wód powierzchniowych śródlądowych) obszarów skazanych w studium jako ciągi ekologiczne;
5. wyznaczenie:
  - stref ochronnych dla istniejących przewodów energetycznych napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15-30kV;
  - obszary lokalizacji urządzeń melioracji wodnych.

Ustalenia planu uwzględniają ponadto możliwość realizacji przewidzianych w studium celów publicznych o znaczeniu ponadlokalnym: drogi wojewódzkiej nr 740, drogi krajowej nr 78, drogi powiatowej nr 3328W, a także celów publicznych o znaczeniu lokalnym:

- remonty, budowa i przebudowa dróg gminnych,
- rozbudowa i budowie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej,
- rozbudowa i przebudowa sieci elektroenergetycznych,
- budowa świetlicy w Grabowej,
- remonty, budowa i przebudowa PSP w Grabowej.

Biorąc pod uwagę powyższe stwierdza się zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów kontynuacji i rozwoju zabudowy oraz wybranych obszarów rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej w granicach sołectw: Grabowa, Grabowska Wola, Długie, Kacperków i Łojków - Etap I z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Potworów” uchwalonego uchwałą Nr XXVI.243.2014 Rady Gminy Potworów z dn. 13 sierpnia 2014 r.

W świetle powyższych ustaleń stwierdzono, że procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia.

**Załącznik nr 2  
DO UCHWAŁY NR II.8.2018  
RADY GMINY POTWORÓW  
z dnia 27 listopada 2018 r.**

**Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów kontynuacji i rozwoju zabudowy oraz wybranych obszarów rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej w granicach sołectw, Grabowska Wola, Długie, Kacperków i Łojków - etap I**

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów kontynuacji i rozwoju zabudowy oraz wybranych obszarów rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej w granicach sołectw, Grabowska Wola, Długie, Kacperków i Łojków - etap I, wyłożonego do publicznego wglądu, nie wniesiono żadnych uwag.

Rozstrzygnięcie Wójta oraz Rady Gminy w sprawie uwzględnienia ww. uwag było zatem bezprzedmiotowe.

Przewodniczący Rady Gminy:  
Bogdan Milczarski

**Załącznik nr 3**  
**DO UCHWAŁY NR II.8.2018**  
**RADY GMINY POTWORÓW**  
**z dnia 27 listopada 2018 r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm), Rada Gminy Potworów rozstrzyga o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszarów kontynuacji i rozwoju zabudowy oraz wybranych obszarów rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej w granicach sołectw, Grabowska Wola, Długie, Kacperków i Łojków - etap I inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania - jak następuje:

§1

W oparciu o zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów kontynuacji i rozwoju zabudowy oraz wybranych obszarów rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej w granicach sołectw, Grabowska Wola, Długie, Kacperków i Łojków - etap I oraz prognozy skutków finansowych jego uchwalenia ustala się, że z jego ustaleń wynika konieczność realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i mogą być w całości lub w części finansowane z budżetu gminy, w postaci budowy:

- odcinka sieci kanalizacji sanitarnej o długości 209 mb;
- odcinków sieci wodociągowej z hydrantami przeciwpożarowymi o długości 5 069 mb.

§2

1. Stosownie do ustalenia zawartego w §1, finansowanie wymienionych tam inwestycji odbywać się będzie poprzez:
  - a) wydatki z budżetu gminy lub
  - b) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy w ramach m.in.;
  - programu rozwoju lokalnego,
  - dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - funduszy unijnych,
  - innych środków zewnętrznych lub;
  - c) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym (w tym w formie „partnerstwa publiczno-prywatnego” – „PPP”).
2. Wszelkie inne elementy infrastruktury technicznej związane z realizacją zainwestowania przewidzianego przedmiotowym planie będą realizowane przez przyszłych inwestorów (właścicieli działek budowlanych na obszarze objętym planem lub przedsiębiorców realizujących zadania z zakresu infrastruktury technicznej które nie należą do zadań własnych gminy).

§3

Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Wójtowi Potworów.

Przewodniczący Rady Gminy:  
Bogdan Milczarski