



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 12 lutego 2021 r.

Poz. 1197

UCHWAŁA NR XXX/181/2020 RADY GMINY WIERZBICA

z dnia 30 października 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Wierzbica, Polany Kolonia, Polany

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, poz. 471, poz. 782, poz. 1086, poz. 1378) oraz art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, poz. 1378) w związku z uchwałą Nr XLV/287/2018 z dnia 22 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Wierzbica, Polany Kolonia, Polany oraz stwierdzając, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica,

uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. **Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Wierzbica, Polany Kolonia, Polany, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru planu, zwanego dalej „obszarem”, zostały oznaczone na rysunku planu, stanowiącym **załącznik Nr 1** do niniejszej uchwały, zgodnie z uchwałą Nr XLV/287/2018 z dnia 22 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Wierzbica, Polany Kolonia, Polany.

3. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1:2000;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące **załącznik Nr 2**.

4. Nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Wierzbica.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 15°;
- 2) **drogach zapewniających dojazd do gruntów rolnych** – należy przez to rozumieć grunty pod drogami dojazdowymi do gruntów rolnych w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalone niniejszym planem;

- 4) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających (dotyczy także części podziemnych i nadziemnych budynków), przy czym nie dotyczy to okapów i gzymsów, której mogą przekraczać tą linię o nie więcej niż 0,8 m, natomiast części budynku, takie jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy o nie więcej niż 1,5 m;
- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;
- 6) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć ustalone planem dla terenu kategorii przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektów;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć funkcję inną niż określone przeznaczenie, na jaką teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi może być zagospodarowany i użytkowany na warunkach określonych w planie;
- 8) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym; powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
- 9) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem, w którym kolejno liczby oznaczają numer terenu wyróżniający go wśród terenów o tym samym przeznaczeniu w granicach obszaru objętego planem a litery oznaczają przeznaczenie terenu;
- 10) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) **zabudowie związanej z gospodarką rolną** – należy przez to rozumieć budynki i urządzenia służące wyłączenie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 3. 1. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym planem.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 4) przeznaczenie terenów;
- 5) granice strefy ochrony archeologicznej;
- 6) granice strefy bezpieczeństwa napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV;
- 7) granice strefy bezpieczeństwa napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV;
- 8) strefa ochronna elektrowni wiatrowej;
- 9) granica strefy rezerwy infrastrukturalnej pod realizację inwestycji celu publicznego.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 2, są oznaczeniami informacyjnymi.

4. Na rysunku planu w ramach oznaczeń informacyjnych, o których mowa w ust. 3, jako oznaczenia informacyjne dotyczące obszarów ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, oznaczono granice udokumentowanego złoża kopaliny „Wierzbica Kolonia – Pole B” WC 1870 – złoża wapienia i margli, ustanowionego na podstawie przepisów odrębnych dotyczących geologii i górnictwa.

Rozdział 2.

Ogólne ustalenia dla całego obszaru

§ 4. 1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami od **1RM** do **15RM**;
- 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **1U** i **2U**;
- 3) tereny rolnicze, oznaczone symbolami od **1R** do **15R**;
- 4) tereny dojazdów do gruntów rolnych, oznaczonych symbolami do **1RD** do **7RD**;
- 5) tereny rolnicze do zalesienia, oznaczone symbolami **1RZL** i **2RZL**;
- 6) tereny dróg publicznych:
 - a) teren drogi głównej, oznaczony symbolem **1KDG**,
 - b) teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem **1KDZ**,
 - c) tereny dróg lokalnych, oznaczone symbolami od **1KDL** do **4KDL**,
 - d) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami **1KDD** i **2KDD**,
- 7) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **1KDW** i **2KDW**.

2. W zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:

- 1) wyznacza się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:
 - a) linie rozgraniczające tereny dróg lokalnych 1KDL–4KDL oraz tereny dróg dojazdowych 1KDD i 2KDD,
 - b) granice strefy bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV;
- 2) wyznacza się granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:
 - a) linie rozgraniczające teren drogi głównej 1KDG oraz teren drogi zbiorczej 1KDZ,
 - b) granice strefy bezpieczeństwa napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV.

3. Ustalenie terenów, o których mowa w ust. 2, jako przeznaczonych do realizacji celów publicznych nie wyklucza możliwości realizacji innych przedsięwzięć w ich granicach nie będących realizacją celów publicznych, zgodnych z ustalonym dla tych terenów przeznaczeniem.

4. Dopuszcza się realizację celów publicznych na terenach innych, niż wymienione w ust. 2, w ramach przeznaczenia i warunków zagospodarowania terenu określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych; ustalenie nie stanowi przeznaczenia terenu na cele publiczne w rozumieniu przepisów odrębnych.

5. Na terenach dopuszcza się realizację obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu zgodnego z ustalonym przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym oraz towarzyszących im obiektów takich jak: infrastruktura techniczna, parkingi, dojścia i dojazdy, zielen, obiekty o funkcji gospodarczej.

§ 5. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ustala się:

- 1) lokalizowanie na wyznaczonym terenie wyłącznie obiektów lub urządzeń o funkcji zgodnej z ustalonym dla terenu przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym oraz urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §13;
- 2) zasady kształtowania ładu przestrzennego poprzez nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
- 3) nakaz ukształtowania zagospodarowania terenów, zgodnie z ustaleniami określonymi dla poszczególnych terenów.

§ 6. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasad kształtowania krajobrazu**:

- 1) zakaz realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 2) zakaz lokalizacji **przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko** oraz **przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko** określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, o ile w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów nie określono inaczej; zakaz nie dotyczy infrastruktury technicznej oraz gospodarowania wodą w rolnictwie;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów i instalacji niedotrzymujących standardów jakości środowiska poza terenem zakładu lub terenu, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – warunki realizacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub likwidację urządzeń melioracji wodnych na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 5) na terenach zmeliorowanych, oznaczonych na rysunku planu, nakazuje się dokonanie przed realizacją prac ziemnych, odpowiednich zabezpieczeń lub przebudowy systemu, umożliwiających prawidłowe funkcjonowanie systemu, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami;
- 6) nakazuje się zachowanie istniejącego rowu, oznaczonego na rysunku planu; dopuszcza się jego przebudowę z zachowaniem warunków przepływu wód, w sposób niezaburzający stosunków wodnych;
- 7) w zakresie **ochrony przed hałasem** wskazuje się, do którego rodzaju terenu w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny wyznaczone w planie podlegające ochronie akustycznej na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 8) **ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami**, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami §13 pkt 5;
- 9) **ochronę wód powierzchniowych i podziemnych** poprzez:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych zgodnie z ustaleniami §13 pkt 3,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami §13 pkt 4,
 - c) w granicach terenów zmeliorowanych, oznaczonych na rysunku planu, w przypadku zmiany sposobu użytkowania terenu, nakaz przebudowy urządzeń melioracyjnych, gdy występują, w sposób umożliwiający prawidłowe ich funkcjonowanie; warunki przebudowy urządzeń melioracyjnych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami,
 - d) respektowanie zasad gospodarowania wodami oraz ich ochrony określonych w przepisach odrębnych z zakresu gospodarowania wodami; obszar zlokalizowany jest w całości w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 420 „Wierzbica–Ostrowiec”;
- 10) **ochronę powierzchni ziemi** poprzez:
 - a) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) obowiązek urządzenia nawierzchni miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do ziemi,
 - c) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi dla poszczególnych terenów;
- 11) **ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym** poprzez respektowanie ograniczeń w lokalizacji zabudowy zawartych w §10 pkt 1 lit. a; niezależnie od ww. wymogów ochrona musi być realizowana poprzez przestrzeganie przepisów odrębnych.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego nakazuje się kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

- 2) w zakresie ochrony zabytków obejmuje się ochroną konserwatorską stanowiska archeologiczne: nr AZP 78–67/25, nr AZP 78–67/27, nr AZP 78–67/28, oznaczone na rysunku planu, zlokalizowane w granicach strefy ochrony archeologicznej wyznaczonej na rysunku planu; w zakresie robót ziemnych oraz dokonywania zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie w granicach strefy ochrony archeologicznej mają zastosowanie przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków;
- 3) nie ustala się wymogów ochrony obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, innych niż stanowiska archeologiczne, o których mowa w pkt 2, oraz obiektów wpisanych do rejestru zabytków ze względu na ich niewystępowanie w obszarze;
- 4) nie ustala się wymogów ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na ich niewystępowanie w obszarze.

§ 8. Wymagań wynikających z potrzeb **kształtowania przestrzeni publicznych** nie ustala się; nie występują w obszarze.

§ 9. Ustala się **zasady kształtowania zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:**

- 1) wysokość zabudowy:
 - a) budynków: zgodnie z ustaleniami wysokości budynków zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - b) wiat i zadaszeń: zgodnie z ustaleniami wysokości wiat i zadaszeń zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - c) pozostałych obiektów budowlanych: nieprzekraczająca 70,0 m spełniająca wymogi przepisów odrębnych;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem planu; dla terenów, w granicach których nie wyznaczono linii zabudowy, jako linie zabudowy nieprzekraczalne należy traktować wyznaczone na rysunku planu linie rozgraniczające tego terenu;
- 4) lokalizację budynków w obszarze przy łącznym spełnieniu wymogów wynikających z wyznaczonych w planie, oznaczonych na rysunku planu: linii zabudowy nieprzekraczalnych, granic stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, granic strefy bezpieczeństwa napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV, strefy ochronnej elektrowni wiatrowej, granicy rezerwy infrastrukturalnej pod realizację inwestycji celu publicznego, granic obszaru udokumentowanych złóż kopalin, wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa oraz ochrony środowiska;
- 5) w stosunku do zabudowy istniejącej:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi liniami zabudowy z możliwością dokonywania jej przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, remontów oraz zmiany sposobu użytkowania, przy czym rozbudowa musi respektować wyznaczone linie zabudowy,
 - b) dopuszcza się w przypadku rozbudowy zastosowanie istniejącego układu i kąta nachylenia połaci dachowych,
 - c) w przypadku, gdy wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej przekracza wielkość ustaloną w planie, dopuszcza się wyłącznie przebudowę lub nadbudowę z zachowaniem pozostałych wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - d) w przypadku, gdy wysokość budynku przekracza maksymalną wysokość budynku ustaloną w planie, dopuszcza się wyłącznie przebudowę lub rozbudowę z zachowaniem pozostałych wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 6) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości określonych w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów; wymogu nie stosuje się dla działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania sąsiedniej działki budowlanej.

§ 10. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu:
 - a) w granicach strefy bezpieczeństwa napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, wyznaczonej w odległości 7,5 m od osi tej linii, oraz granicach strefy bezpieczeństwa napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV, wyznaczonej w odległości 15,0 m od osi tej linii, oznaczonych na rysunku planu, zakazuje się lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz sadzenia drzew; wyznaczone strefy i związane z nimi zakazy związane są ściśle z przebiegiem czynnych napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - b) zakazuje się realizacji zabudowy w granicach udokumentowanego złoża kopalin; zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, dróg publicznych oraz dojazdów do gruntów rolnych lub leśnych,
 - c) wprowadza się ograniczenia w zabudowie w wyznaczonej strefie ochronnej elektrowni wiatrowej zgodnie z ustaleniami §16;
- 2) w obszarze planu nie występują: obszary i tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych; nie określono krajobrazów priorytetowych.

§ 11. W zakresie zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości ustala się:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) możliwość przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, z zachowaniem ustaleń w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 3) nakaz, w przypadku przeprowadzenia scalenia i podziałów nieruchomości, wydzielenia działek przeznaczonych w planie na tereny dróg publicznych zgodnie z liniami rozgraniczającymi tych terenów.

§ 12. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez teren drogi głównej 1KDG, teren drogi zbiorczej 1KDZ oraz tereny dróg lokalnych 1KDL–4KDL;
- 2) obsługa komunikacyjna obszaru poprzez teren drogi głównej 1KDG, teren drogi zbiorczej 1KDZ, tereny dróg lokalnych 1KDL–4KDL, tereny dróg dojazdowych 1KDD i 2KDD, tereny dróg wewnętrznych 1KDW i 2KDW, tereny dojazdów do gruntów rolnych 1RD–7RD, istniejące dojścia i dojazdy oraz drogi poza obszarem.

2. W zakresie miejsc do parkowania samochodów i sposobu ich realizacji ustala się:

- 1) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) dla mieszkańców: 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
 - b) dla pracowników: 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych na zmianie,
 - b) dla klientów usług: 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług;
- 2) nakaz urządzenia miejsc do parkowania w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub garaży;
- 3) nakaz urządzenia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż określona dla stanowisk postojowych wyznaczanych na drogach publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

§ 13. Zasady modernizacji, przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie **uzbrojenia terenu:**
 - a) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remont, przebudowę lub rozbudowę,

- b) możliwość lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej pomiędzy wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi terenu a linią zabudowy lub w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych i w taki sposób, aby nie powodować ograniczeń w możliwości realizacji zabudowy oraz minimalizować koszty usuwania kolizji mogących wystąpić z zagospodarowaniem terenu; wymogu nie stosuje się do urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych oraz przyłączy; dla lokalizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia obowiązują ustalenia pkt 7 lit. b i c,
- c) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez przewody i urządzenia zlokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami lit. a i b;
- 2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej,
- b) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze, nawadniania upraw i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej lub indywidualnych ujęć wód podziemnych,
- c) dopuszcza się budowę nowych ujęć wód podziemnych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami oraz budownictwa,
- d) minimalna średnica przewodów sieci wodociągowej: Ø60 mm;
- 3) w zakresie **odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych**:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej,
- b) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych ze wszystkich obiektów budowlanych, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami, utrzymania czystości i porządku w gminie oraz budownictwa: do sieci kanalizacyjnej, indywidualnych oczyszczalni ścieków lub bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe,
- c) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi,
- d) minimalną średnicę przewodów sieci kanalizacji sanitarnej: grawitacyjnej – Ø150 mm, ciśnieniowej – Ø50 mm;
- 4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
- a) nie przewiduje się budowy sieci kanalizacji deszczowej w obszarze,
- b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych dróg: do ziemi,
- c) nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działek budowlanych; wody te muszą zostać odprowadzone do ziemi, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami, z zastrzeżeniem lit. d:
- na nieutwardzony teren działki budowlanej,
 - do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno–odparowujących,
- d) dopuszcza się realizację wspólnych zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno–odparowujących dla kilku działek budowlanych;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła, wykorzystujących jako nośnik energii: energię elektryczną, gaz, olej opałowy, bezpieczne ekologicznie paliwa stałe lub odnawialne źródła energii z zachowaniem wymogów pkt 8; w zakresie stosowania źródeł ciepła, w których następuje spalanie paliw, stosuje się wymogi przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
- a) możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci gazowej,
- b) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, ze zbiorników lub butli,
- c) minimalną średnicę przewodów sieci gazowej – Ø32 mm;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:

- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznej w systemie napowietrzno–kablowym,
 - b) napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia lokalizować wyłącznie w granicach wyznaczonej strefy bezpieczeństwa napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV; budowa linii nie może powodować ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu poza granicami strefy bezpieczeństwa,
 - c) napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia lokalizować wyłącznie w granicach wyznaczonej strefy bezpieczeństwa napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV; budowa linii nie może powodować ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu poza granicami strefy bezpieczeństwa,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych źródeł energii z zachowaniem wymogów pkt 8;
- 8) w zakresie **wykorzystania odnawialnych źródeł energii:**
- a) dopuszcza się wytwarzanie energii w urządzeniach wykorzystujących odnawialne źródła energii lub w urządzeniach kogeneracyjnych,
 - b) dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW, przy czym wytwarzających energię z energii wiatru o mocy nieprzekraczającej 40kW zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
 - c) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW przy czym wytwarzających energię z energii wiatru o mocy przekraczającej 40kW;
- 9) w zakresie **dostępu do telekomunikacyjnych połączeń przewodowych:**
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę przewodowych sieci telekomunikacyjnych w systemie napowietrzno–kablowym,
 - b) zaopatrzenie w przewodowe łącza telekomunikacyjne z sieci telekomunikacyjnej;
- 10) w zakresie **dostępu do telekomunikacyjnych połączeń bezprzewodowych:**
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę bezprzewodowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych,
 - b) dostęp do bezprzewodowych łączy telekomunikacyjnych z bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej.
- § 14. Sposób i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** ustala się zgodnie z przepisami ustawy.
- § 15.** Ustala się **stawki procentowe**, stanowiące podstawę do określania jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.
- § 16.** W zakresie **granic terenów, na których rozmieszczone są urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu:**
- 1) wyznacza się granice strefy ochronnej elektrowni wiatrowej, oznaczonej na rysunku planu, dla której ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa,
 - b) zakaz sadzenia drzew;
 - 2) wyznaczone granice strefy ochronnej elektrowni wiatrowej oraz ustalone dla niej ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu związane są ściśle z funkcjonowaniem istniejącej elektrowni wiatrowej o mocy przekraczającej 100kW zlokalizowanej poza obszarem planu.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 17. 1. Dla terenów **zabudowy zagrodowej**, oznaczonych symbolami od **1RM** do **15RM**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa zagrodowa, przy czym:
 - a) na terenach 1RM, 2RM, 7RM–14RM budynki mieszkalne nakazuje się lokalizować w odległości nie większej niż 35,0 m, zaś budynki inwentarskie w odległości nie mniejszej niż 45,0 m, od wyznaczonych linii zabudowy nieprzekraczalnych:
 - na terenach 1RM i 2RM od terenu drogi lokalnej 1KDL,
 - na terenie 7RM od terenów dróg lokalnych 2KDL i 3KDL,
 - na terenach 8RM–12RM od terenu drogi lokalnej 1KDL, 3KDL,
 - na terenie 13RM od terenów dróg lokalnych 3KDL i 4KDL oraz terenu drogi wewnętrznej 1KDW,
 - na terenie 14RM od terenu drogi dojazdowej 2KDD,
 - b) na terenach 3RM–6RM i 15RM zakazuje się lokalizacji budynków inwentarskich;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: dojścia i dojazdy do gruntów rolnych i leśnych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,05,
 - b) maksymalna: 0,8;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2; dopuszcza się trzecią kondygnację wyłącznie jako poddasze użytkowe;
- 5) maksymalna wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych: 12,0 m,
 - b) budynków inwentarskich na terenach 1RM, 2RM, 7RM–14RM: 10,0 m,
 - c) budynków gospodarczych: 10,0 m,
 - d) pozostałych budynków, wiat i zadaszeń: 6,0 m;
- 6) geometria dachów: dachy płaskie lub spadziste dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°;
- 7) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki lub dolnej krawędzi okapu dachu:
 - a) budynków mieszkalnych: 6,0 m,
 - b) budynków inwentarskich na terenach 1RM, 2RM, 7RM–14RM: 7,0 m,
 - c) budynków gospodarczych: 7,0 m,
 - c) pozostałych budynków, wiat i zadaszeń: 4,0 m.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) tereny podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, jako tereny zabudowy zagrodowej;

2) na terenach 1RM, 2RM, 7RM–14RM dopuszcza się lokalizację budynków inwentarskich służących do chowu lub hodowli zwierząt wyłącznie niestanowiących przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;

3) obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenów:

a) na terenach 11RM–13RM w granicach strefy ochrony archeologicznej obowiązują ograniczenia zgodnie z ustaleniami §7 pkt 2,

b) na terenach 9RM, 10RM, 14RM i 15RM w granicach stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV oraz terenie 13RM w granicach strefy bezpieczeństwa napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV zgodnie z ustaleniami §10 pkt 1 lit. a.

4. Szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie określa się; tereny przeznaczone są na cele rolne.

5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami §13.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z dróg publicznych bezpośrednio lub za pośrednictwem istniejących dojazdów oraz z drogi wewnętrznej 1KDW;

2) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania dla samochodów zgodnie z ustaleniami §12 ust. 2.

7. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości: 15%.

§ 18. 1. Dla terenów **zabudowy usługowej**, oznaczonych symbolami **1U** i **2U**, ustala się przeznaczenie: zabudowa usługowa, przy czym zakazuje się lokalizacji usług, których tereny lokalizacji podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku: szpitali, zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej oraz zabudowy zamieszkania zbiorowego.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;

2) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,05,

b) maksymalna: 1,0;

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

4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 3;

5) maksymalna wysokość:

a) budynków usługowych: 12,0 m,

b) pozostałych budynków, wiat i zadaszeń: 6,0 m;

6) geometria dachów: dachy o kącie nachylenia połaci do 45°.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) tereny nie podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku;

2) na terenach obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenów w granicach strefy bezpieczeństwa napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV zgodnie z ustaleniami §10 pkt 1 lit. a.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia: 2 000,0 m²;

2) minimalna szerokości frontów: 50,0 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 100°.

5. **Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej** – zgodnie z ustaleniami §13.

6. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z dróg publicznych bezpośrednio lub za pośrednictwem istniejących dojazdów, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) zakazuje się obsługi komunikacyjnej terenów z terenu drogi głównej 1KDG;
- 3) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania dla samochodów zgodnie z ustaleniami §12 ust. 2.

7. **Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości:** 30%.

§ 19. 1. Dla terenów rolniczych, oznaczonych symbolami od 1R do 15R, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) na terenach 1R, 2R, 4R, 8R, 10R, 12R i 15R zabudowa związana z gospodarką rolną,
 - b) na terenach 3R, 5R, 6R, 7R, 9R, 11R, 13R i 14R: zabudowa związana z gospodarką rolną, zabudowa zagrodowa, przy czym na terenach 6R, 7R, 9R, 11R, 13R i 14R nakazuje się lokalizację budynków inwentarskich w odległości nie mniejszej niż 45,0 m od wyznaczonych linii zabudowy nieprzekraczalnych,
 - c) dojścia i dojazdy do gruntów rolnych i leśnych.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,001,
 - b) maksymalna: 0,8;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:
 - a) na terenach 3R, 5R, 6R, 7R, 9R, 11R, 13R i 14R: 30%,
 - b) na pozostałych terenach: 50%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) budynków mieszkalnych na terenach 3R, 5R, 6R, 7R, 9R, 11R, 13R i 14R: 2; dopuszcza się trzecią kondygnację wyłącznie jako poddasze użytkowe,
 - b) pozostałych budynków: 2;
- 5) maksymalna wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych na terenach 3R, 5R, 6R, 7R, 9R, 11R, 13R i 14R: 12,0 m,
 - b) gospodarczych i inwentarskich: 10,0 m,
 - c) pozostałych budynków, wiat i zadaszeń: 6,0 m;
- 6) geometria dachów: dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 20° do 45°;
- 7) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki lub dolnej krawędzi okapu dachu:
 - a) budynków mieszkalnych na terenach 3R, 5R, 6R, 7R, 9R, 11R, 13R i 14R: 6,0 m,
 - b) budynków gospodarczych i inwentarskich: 7,0 m,

c) pozostałych budynków, wiat i zadaszeń: 4,0 m.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) tereny 3R, 5R, 6R, 7R, 9R, 11R, 13R i 14R podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, jako tereny zabudowy zagrodowej; pozostałe tereny nie podlegają ochronie;
- 2) na terenach 2R, 8R-10R w granicach strefy ochrony archeologicznej obowiązują ograniczenia zgodnie z ustaleniami §7 pkt 2;
- 3) na terenach 1R, 9R, 11R, 13R i 14R dopuszcza się lokalizację budynków inwentarskich służących do chowu lub hodowli zwierząt wyłącznie niebędących przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 4) na terenach 2R-8R, 10R, 12R i 15R dopuszcza się lokalizację budynków inwentarskich służących do chowu lub hodowli zwierząt będącymi przedsięwzięciami mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska (w liczbie mniejszej niż 210 DJP);
- 5) obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenów:
 - a) na terenach 2R, 4R, 6R-9R, 12R i 15R w granicach stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV oraz na terenach 2R, 8R-10R w granicach strefy bezpieczeństwa napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV zgodnie z ustaleniami §10 pkt 1 lit. a,
 - b) na terenie 4R:
 - w granicach udokumentowanego złoża kopalin zgodnie z ustaleniami §10 pkt 1 lit. b,
 - w granicach rezerwy infrastrukturalnej pod realizację inwestycji celu publicznego obowiązuje zakaz realizacji budynków,
 - c) na terenie 2R w granicach strefy ochronnej elektrowni wiatrowej zgodnie z ustaleniami §16.

4. Szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie określa się; tereny przeznaczone są na cele rolne.

5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami §13.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych, terenów dojazdów do gruntów rolnych, oraz terenów dróg wewnętrznych bezpośrednio lub za pośrednictwem istniejących dojazdów;
- 2) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania dla samochodów zgodnie z ustaleniami §12 ust. 2.

7. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości: 15%.

§ 20. 1. Dla terenów dojazdów do gruntów rolnych, oznaczonych symbolami od 1RD do 7RD, ustala się przeznaczenie: drogi zapewniające dojazd do gruntów rolnych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji budynków;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: na terenie 7RD, w granicach strefy bezpieczeństwa napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenów zgodnie z ustaleniami §10 pkt 1 lit. a.

4. Szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie określa się; tereny są przeznaczone na cele rolne.

5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami §13.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych bezpośrednio lub za pośrednictwem istniejących dojazdów i dojazdów;
- 2) nie ustala się wymogu zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów.

7. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości: 15%.

§ 21. 1. Dla terenów rolniczych do zalesienia, oznaczonych symbolami **1RZL** i **2RZL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny rolnicze do zalesienia;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa związana z gospodarką leśną,
 - b) zbiorniki wodne służące wyłącznie potrzebom rolnictwa lub leśnictwa,
 - c) dojeżdżania i dojazdy do gruntów rolnych lub leśnych,
 - d) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW wyłącznie jako służące zaopatrzeniem w energię obiektów budowlanych związanych z gospodarką leśną zlokalizowanych na terenie działki budowlanej; zakazuje się budowy elektrowni wiatrowych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,001,
 - b) maksymalna: 0,3;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 60%;
- 4) maksymalna wysokość budynków, wiat i zadaszeń: 9,0 m;
- 5) geometria dachów: dachy o nachyleniu połaci od 25° do 45°.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: na terenie 1RZL, w granicach strefy bezpieczeństwa napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenów zgodnie z ustaleniami §10 pkt 1 lit. a.

4. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami §13.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu bezpośrednio z przylegających dróg publicznych lub za pośrednictwem istniejących dojazdów lub dojazdów;
- 2) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania dla samochodów zgodnie z ustaleniami §12 ust. 2.

6. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości: 15%.

§ 22. Dla terenu drogi publicznej – terenu drogi głównej, oznaczonego symbolem **1KDG**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** droga główna;
- 2) **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: od 21,0 m do 25,0 m – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) podstawowy przekrój drogi – jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu;

3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:** w granicach strefy bezpieczeństwa napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenów zgodnie z ustaleniami §10 pkt 1 lit. a;

4) **stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości:** 0%.

§ 23. Dla terenu drogi publicznej – terenu drogi zbiorczej, oznaczonego symbolem **1KDZ**, ustala się:

1) **przeznaczenie:** droga zbiorcza;

2) **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

a) szerokość w liniach rozgraniczających: od 20,0 m do 60,0 m – zgodnie z rysunkiem planu,

b) podstawowy przekrój drogi: jednojezdniowy;

3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:** w granicach strefy bezpieczeństwa napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenów zgodnie z ustaleniami §10 pkt 1 lit. a;

4) **stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości:** 0%.

§ 24. Dla terenów dróg publicznych – terenów dróg lokalnych, oznaczonych symbolami **1KDL–4KDL**, ustala się:

1) **przeznaczenie:** droga lokalna;

2) **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1KDL: od 10,0 m do 27,0 m,

- 2KDL: od 10,4 m do 18,9 m,

- 3KDL: od 11,9 m do 26,6 m,

- 4KDL: od 10,0 m do 10,9 m,

b) przekrój drogi – jednojezdniowy;

3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:**

a) na terenie 3KDL, w granicach strefy bezpieczeństwa napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenów zgodnie z ustaleniami §10 pkt 1 lit. a,

b) na terenie 4KDL, w granicach strefy bezpieczeństwa napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV, obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenów zgodnie z ustaleniami §10 pkt 1 lit. a,

c) na terenach 3KDL i 4KDL w granicach strefy ochrony archeologicznej obowiązują ograniczenia zgodnie z ustaleniami §7 pkt 2;

4) **stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości:** 0%.

§ 25. Dla terenów dróg publicznych – dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami **1KDD** i **2KDD**, ustala się:

1) **przeznaczenie:** droga dojazdowa;

2) **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1KDD – od 15,0 m do 49,6 m,

- 2KDD – od 12,0 m do 29,0 m,
 - b) przekrój drogi – jednojezdniowy,
 - c) szerokość jezdni – zgodna z przepisami odrębnymi.
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:** w granicach strefy bezpieczeństwa napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenów zgodnie z ustaleniami §10 pkt 1 lit. a;
- 4) **stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 0%.**

§ 26. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami 1KDW i 2KDW, ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** droga wewnętrzna;
- 2) **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
- a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1KDW: od 9,7 m do 17,8 m,
 - 2KDW: od 5,0 m do 9,0 m,
 - b) przekrój drogi – jednojezdniowy;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:**
- a) na terenach 2KDW w granicach strefy bezpieczeństwa napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV, obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenów zgodnie z ustaleniami §10 pkt 1 lit. a,
 - b) w granicach strefy ochrony archeologicznej obowiązują ograniczenia zgodnie z ustaleniami §7 pkt 2;
- 4) **stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości: 0%.**

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wierzbica.

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

Przewodniczący Rady Gminy Wierzbica

Kazimierz Szczęsny

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXX/181/2020
Rady Gminy Wierzbica
z dnia 30 października 2020 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wierzbica
o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
fragmentu obrębów Wierzbica, Polany Kolonia, Polany, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm)

§ 1. Zadania własne gminy

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej obejmują sprawy dotyczące:

- 1) gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego;
- 2) wodociągów i zaopatrzenia w wodę,
- 3) kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych,
- 4) utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych,
- 5) wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych,
- 6) zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

Z ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębów Wierzbica, Polany Kolonia, Polany oraz wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu wynika, iż realizacja zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej pociąga za sobą wydatki z budżetu.

§ 2. Sposób realizacji zadań, które należą do zadań własnych gminy

Układ komunikacyjny obszaru objętego planem tworzą tereny dróg publicznych: teren drogi głównej (KDG), teren drogi zbiorczej (KDZ), tereny dróg lokalnych (KDL), tereny dróg dojazdowych (KDD) oraz tereny dróg wewnętrznych (KDW).

Realizacja inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym z zakresu komunikacji, które będą obciążać budżet gminy Wierzbica, obejmować będzie przede wszystkim wykup gruntów pod drogi publiczne – drogi lokalne i drogi dojazdowe.

Realizacja inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym z zakresu komunikacji, tj.: drogi głównej (KDG) oraz drogi zbiorczej (KDZ) nie będzie obciążała budżetu gminy Wierzbica. Koszty związane z ich budową, przebudową lub modernizacją będzie ponosił właściwy zarządca drogi.

Koszty związane z utrzymaniem wyznaczonych w obszarze objętym planem dróg wewnętrznych (KDW) nie wynikają z ustaleń planu.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmują budowę i rozbudowę sieci infrastruktury technicznej:

- 1) sieci wodociągowej – rozbudowę sieci wodociągowej;
- 2) kanalizacji sanitarnej – rozwój sieci kanalizacji sanitarnej;

Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, planem gospodarki odpadami oraz wymogami przepisów odrębnych.

Zakłada się, iż realizacja pozostałych elementów sieci infrastruktury technicznej będzie obciążać finansowo gestorów sieci, a ewentualny udział finansowy gminy lub zainteresowanych właścicieli działek może być przedmiotem indywidualnych ustaleń w trakcie realizacji poszczególnych inwestycji.

§ 3. Finansowanie inwestycji

Finansowanie inwestycji, z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej określonych w planie, odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy prawa i zawarte umowy:

- 1) z budżetu gminy;
- 2) z środków zewnętrznych:
 - a) współfinansowanie w ramach m.in.: funduszy strukturalnych, dotacji unijnych, dotacji samorządu województwa, kredytów i pożyczek bankowych;
 - b) inwestorów indywidualnych w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Terminy oraz sposób realizacji i finansowania ww. inwestycji określone zostaną w strategiach, planach i programach, w tym m.in. w wieloletnich planach rozwoju i przebudowy poszczególnych sieci, wieloletnich planach inwestycyjnych oraz strategiach rozwoju gminy.

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