



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 08 kwietnia 2022 r.

Poz. 4238

UCHWAŁA NR LIII/378/22 RADY MIEJSKIEJ W WARCE

z dnia 31 marca 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębu Nowa Wieś

Na podstawie art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 2873, 1986) 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 2021 r. poz. 1372, 1834) w związku z uchwałą Nr XXXV/246/21 Rady Miejskiej w Warce z dnia 11 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu Nowa Wieś oraz po stwierdzeniu, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Warka, przyjętego uchwałą Nr IV/18/18 Rady Miejskiej w Warce z dnia 28 grudnia 2018 r., Rada Miejska w Warce uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu Nowa Wieś, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały, wykonanego na mapie w skali 1:1 000;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały;
- 4) danych przestrzennych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujących: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisanych w formie elektronicznej, stanowiących załącznik Nr 3 do uchwały.

2. Nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu; stwierdza się, iż do projektu planu nie wniesiono żadnych uwag.

§ 2. Granice obszaru objętego planem, zwanego dalej „obszarem”, przebiegają zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

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

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 15°;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustaloną planem;

- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku (dotyczy także części podziemnych i nadziemnych budynków), przy czym nie dotyczy to okapów i gzymsów, której mogą przekraczać tę 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;
- 4) **modernizacji** – należy przez to rozumieć działania związane ze zwiększeniem wartości użytkowej lub technicznej istniejącego obiektu lub urządzenia;
- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć ustalone planem dla terenu kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektów;
- 8) **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;
- 9) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym oznaczającym przeznaczenie terenu;
- 10) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 11) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć negatywne oddziaływanie na otoczenie obiektów i urządzeń, powodowane emisją gazów, pyłów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów związanego z ich funkcjonowaniem, o wartościach przekraczających wartości dopuszczalne określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 12) **urządzeniu infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenie infrastruktury technicznej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami;
- 13) **usługach** – należy przez to rozumieć lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności oraz wytwórcza niezwiązana z produkcją dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000,0 m²;
- 14) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 15) **wysokości elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, attyki lub dolnych krawędzi głównych połaci dachowych mierzoną od poziomu terenu przy elewacji frontowej;
- 16) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków, mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych, mierzoną od najniższej położonego punktu w obrysie zewnętrznym obiektu na poziomie terenu do najwyższej położonego punktu obiektu.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a niezdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenie graficzne i literowe przeznaczenia terenu;
- 5) granica strefy ochrony sanitarnej w odległości 50 m od cmentarza;

6) granica strefy ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, niewymienione w ust. 1, a oznaczone na rysunku planu, mają charakter informacyjny.

Rozdział 2. Ogólne ustalenia dla całego obszaru

§ 5. 1. W zakresie **przeznaczenia terenów** wyznacza się tereny, będące przedmiotem ustaleń ogólnych i szczegółowych, o następującym przeznaczeniu:

- 1) tereny rolnicze, oznaczone symbolami **1R** i **2R**;
- 2) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem **1RM**;
- 3) teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, oznaczony symbolem **1PU**;
- 4) teren lasu, oznaczony symbolem **1ZL**;
- 5) teren cmentarza, oznaczony symbolem **1ZC**;
- 6) teren obsługi cmentarza, oznaczony symbolem **1ZCU**;
- 7) teren drogi publicznej – zbiorczej, oznaczonej symbolem **1KDZ**;
- 8) teren drogi publicznej – dojazdowej, oznaczonej symbolem **1KDD**;
- 9) teren dojazdów do gruntów rolnych, oznaczony symbolem **1RD**.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznacza się na rysunku planu.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie, a w uzasadnionych przypadkach, określa się przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

4. Na terenach dopuszcza się realizację obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu zgodnego z ustalonym przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym oraz towarzyszących im obiektów, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej, takich jak: urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, parkingi, zieleń, urządzenia rekreacyjne, obiekty związane z obsługą obiektów o funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym oraz utrzymaniem czystości i porządku na działce budowlanej.

5. Na wszystkich terenach, za wyjątkiem terenu ZL, dopuszcza się budowę uzbrojenia terenu, z zachowaniem ustaleń §16, przy czym na terenach RM i R budowa uzbrojenia terenu nie może ograniczać rolniczego użytkowania gruntów rolnych.

6. Zakazuje się realizacji na terenach innego zainwestowania, niż zgodne z ustalonym przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym.

§ 6. 1. W zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:

- 1) wyznacza się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:
 - a) linie rozgraniczające terenu drogi publicznej – dojazdowej (1KDD),
 - b) linie rozgraniczające terenu cmentarza (1ZC) i terenu obsługi cmentarza (1ZCU), jako służące zakładaniu i utrzymywaniu cmentarza;
- 2) wyznacza się granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: linie rozgraniczające terenu drogi publicznej – zbiorczej (1KDZ).

2. Ustalenie terenów, o których mowa w ust. 1, 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 lub przeznaczeniem dopuszczalnym.

3. Dopuszcza się realizację celów publicznych na terenach innych, niż wymienione w ust. 1, w ramach przeznaczenia lub przeznaczenia dopuszczalnego i warunków zagospodarowania terenu, określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych; ustalenie nie stanowi przeznaczenia terenu na cele publiczne w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się:

- 1) zasady kształtowania ładu przestrzennego wprowadza się poprzez nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów zawartych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) wymóg ukształtowania zagospodarowania terenów, zgodnie z ustaleniami określonymi dla poszczególnych terenów;
- 3) obowiązek lokalizacji budynków z zachowaniem oznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy; wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy nie reguluje kwestii lokalizacji budynków w stosunku do granicy z sąsiednią działką budowlaną.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) ograniczenia w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) zakaz lokalizacji:
 - a) zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
 - b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej; zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) przedsięwzięć związanych ze składowaniem, przetwarzaniem lub utylizacją odpadów; zakaz nie dotyczy wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę,
 - e) zakładów i instalacji nieodtrzymujących standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, w tym zakładów i instalacji nieodtrzymujących standardów jakości środowiska poza terenem zakładu lub terenu, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny;
- 3) w zakresie **ochrony przed hałasem** poprzez wskazanie do jakiego rodzaju terenu w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny podlegające ochronie akustycznej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 4) w zakresie **ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami**, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 5;
- 5) w zakresie **ochrony wód powierzchniowych i podziemnych** poprzez:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych - zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 3,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 4,
 - c) w granicach terenów zmeliorowanych, oznaczonych na rysunku planu, nakazuje się dokonanie przed realizacją prac ziemnych, odpowiednich zabezpieczeń lub przebudowy systemu melioracyjnego, umożliwiających prawidłowe jego funkcjonowanie, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodami;
- 6) w zakresie **ochrony powierzchni ziemi** poprzez:
 - a) gospodarowanie odpadami zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu utrzymania czystości i porządku,
 - b) obowiązek urządzenia nawierzchni miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów na terenie działki budowlanej w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do ziemi,

- c) obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych funkcji terenów; do ustalonego planem minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej wlicza się wyłącznie powierzchnię terenu na gruncie.

§ 9. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej nie ustala się – nie występują w obszarze.

§ 10. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, ustala się:

- 1) obszarów przestrzeni publicznych nie wyznacza się;
- 2) przestrzeniami publicznymi są: teren cmentarza (ZC), teren obsługi cmentarza (ZCU), teren drogi publicznej – zbiorczej (KDZ), teren drogi publicznej – dojazdowej (KDD); zasady zagospodarowania ww. terenów i terenów przyległych – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) ustala się obowiązek projektowania zagospodarowania terenu z zastosowaniem uniwersalnego projektowania.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy dla poszczególnych terenów, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy: wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej oraz intensywność zabudowy działki budowlanej odnoszą się do powierzchni działki budowlanej w granicach terenu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) granice strefy ochrony sanitarnej w odległości 50 m od cmentarza, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 5) granice strefy ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 6) możliwość lokalizacji budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów; dopuszczenia nie stosuje się w przypadku, gdy sąsiednia działka jest działką drogową; ustalenia nie ograniczają możliwości lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy określonych w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa a niewynikających z ustaleń planu;
- 7) możliwość zachowania budynków istniejących oraz budynków będących w budowie, zlokalizowanych częściowo poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z możliwością dokonywania ich przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, remontów oraz zmiany sposobu użytkowania, przy czym rozbudowa i nadbudowa nie może wykroczyć przed linię wyznaczoną przez lico istniejącej elewacji frontowej budynku z uwzględnieniem jego docieplenia;
- 8) możliwość przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków, w tym budynków o parametrach niezgodnych z ustalonymi w planie wskaźnikami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;
- 9) przy rozbudowie lub nadbudowie istniejących budynków możliwość zachowania dotychczasowej formy architektonicznej w zakresie geometrii dachów oraz wysokości budynku niezależnie od ustaleń zawartych w ustaleniach szczegółowych;
- 10) obowiązuje uniwersalne projektowanie w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

§ 12. W zakresie 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) w sąsiedztwie terenu cmentarza 1ZC obowiązują ograniczenia w możliwościach zagospodarowania terenu:

- a) w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości 50 m od cmentarza, oznaczonych na rysunku planu, obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów przechowujących artykuły żywności,
 - b) w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza, oznaczonych na rysunku planu, obowiązuje:
 - zakaz lokalizacji nowych oraz eksploatacji istniejących ujęć wód podziemnych,
 - nakaz podłączenia wszystkich budynków korzystających z wody do sieci wodociągowej;
- 2) innych wymogów nie ustala się.

§ 13. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scalenia i podziału nieruchomości, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami, przy zachowaniu ustaleń planu w zakresie scalania i podziału nieruchomości zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 3) obowiązuje wydzielenie działek pod budowę dróg publicznych, zgodnie z liniami rozgraniczającymi.

§ 14. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) obiekty budowlane o wysokości równej lub przekraczającej 50,0 m od poziomu terenu muszą być realizowane zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu lotnictwa, w szczególności w sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych;
- 2) innych wymogów nie ustala się, potrzeby nie występują.

§ 15. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru oraz powiązanie obszaru z układem zewnętrznym poprzez teren drogi publicznej – zbiorczej 1KDZ oraz istniejące drogi poza obszarem;
- 2) obsługę komunikacyjną działek budowlanych, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych, z terenów dróg publicznych oraz terenu dojazdów do gruntów rolnych 1RD, bezpośrednio lub poprzez tereny posiadające do nich bezpośredni dostęp;
- 3) rozbudowę układu drogowego, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz, dla dróg publicznych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych;
- 4) w zakresie miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji ustala się obowiązek zapewnienia, na terenie do którego inwestor posiada tytuł prawny, odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla samochodów, w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) dla mieszkańców: 1 na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla klientów usług: 1 na 40 m² ogólnodostępnej powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 na lokal,
 - c) dla cmentarza: 1 na 1000,0 m² cmentarza,
 - d) dla pracowników: 1 na 3 zatrudnionych na zmianie;
- 5) nakazuje się urządzić na każde 3 miejsca do parkowania dla samochodów minimum 1 miejsce do parkowania dla rowerów;
- 6) miejsca do parkowania nakazuje się realizować w formie niezadaszonych miejsc parkingowych, wiat lub w pomieszczeniach o funkcji garażowej wydzielonych w budynku mieszkalnym;
- 7) nakaz urządzenia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż, z zastrzeżeniem pkt 8:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 6–15,
 - b) 2 stanowiska – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16–40,
 - c) 3 stanowiska – jeżeli ogólna liczba miejsc stanowisk wynosi 41–100,

- d) 4% ogólnej liczby miejsc jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- 8) w zakresie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową lokalizowanych na drogach publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu mają zastosowanie przepisy odrębne z zakresu dróg publicznych.

§ 16. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** ustala się:

1) w zakresie **uzbrojenia terenu:**

a) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, z możliwością ich modernizacji, przebudowy lub rozbudowy,

b) możliwość lokalizowania przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej:

- pomiędzy wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi terenów a nieprzekraczalną linią zabudowy lub w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych i w taki sposób, aby nie ograniczała możliwości użytkowania rolniczego gruntów rolnych, nie ograniczała możliwości realizacji zabudowy oraz minimalizowała koszty usuwania kolizji mogących wystąpić z zagospodarowaniem terenu; wymogu nie stosuje się do urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych oraz przyłączy,

- na terenie dojazdów do gruntów rolnych 1RD,

- dopuszcza się na terenie dróg publicznych KDZ i KDD, przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych,

c) powiązanie sieci obszaru z układem zewnętrznym poprzez przewody i urządzenia lokalizowane w obszarze zgodnie z lit. a i b;

2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę:**

a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit. d,

b) parametry sieci powinny zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych,

c) minimalna średnica przewodów sieci wodociągowej: $\varnothing 32$ mm,

d) możliwość zapewnienia wody do celów pożarowych z innych źródeł niż sieć wodociągowa, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,

e) możliwość, wyłącznie poza granicami strefy ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza, użytkowania istniejących indywidualnych ujęć wód podziemnych oraz możliwość budowy nowych ujęć wód podziemnych i zaopatrzenie z nich w wodę z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa oraz gospodarowania wodami;

3) w zakresie **odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych:**

a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej,

b) odprowadzanie ścieków komunalnych oraz przemysłowych do sieci kanalizacyjnej lub z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach oraz budownictwa,

c) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi,

d) minimalna średnica przewodów sieci kanalizacji sanitarnej: grawitacyjnych: $\varnothing 150$ mm, ciśnieniowych: $\varnothing 50$ mm,

e) odprowadzanie ścieków oczyszczonych w indywidualnych oczyszczalniach ścieków do wód lub do ziemi z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami lub ponowne wykorzystanie dla potrzeb technologicznych,

f) ścieki odprowadzane do kanalizacji muszą spełniać warunki określone w przepisach odrębnych; dopuszcza się zastosowanie indywidualnych systemów oczyszczania ścieków przemysłowych dla redukcji zanieczyszczeń w ściekach odprowadzanych do sieci, do wód lub do ziemi;

4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych:**

- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) minimalna średnica przewodów sieci kanalizacji deszczowej: $\varnothing 150$ mm,
 - c) nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działek budowlanych; nakazuje się odprowadzenie do ziemi, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami, z zastrzeżeniem lit. d-e:
 - na nieutwardzony teren działki budowlanej,
 - do zbiorników retencyjnych, infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących,
 - d) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych niezagospodarowanych na terenie działek budowlanych do sieci kanalizacji deszczowej,
 - e) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych nawierzchni dróg i ulic:
 - do ziemi: na nieutwardzony teren, do rowów przydrożnych, zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących,
 - do sieci kanalizacji deszczowej,
 - f) obowiązuje podczyszczenie wód opadowych lub roztopowych, ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących odprowadzania ścieków;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**: zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła, w tym instalacji odnawialnego źródła energii z zachowaniem wymogów pkt 8; instalacje, w których następuje spalanie paliw muszą spełniać minimalne wymogi dotyczące efektywności energetycznej, sprawności cieplnej i wielkości emisji zanieczyszczeń określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w gaz i systemu gazowniczego**:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci gazowej,
 - b) minimalna średnica przewodów: $\varnothing 32,0$ mm,
 - c) zaopatrzenie w gaz:
 - z sieci gazowej,
 - ze zbiorników zlokalizowanych na terenie działek budowlanych,
 - według rozwiązań indywidualnych;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną i systemu elektroenergetycznego**:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznej w systemie napowietrzno-kablowym,
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z zachowaniem wymogów pkt 8, lub z urządzeń kogeneracyjnych;
- 8) w zakresie **wykorzystania odnawialnych źródeł energii**:
- a) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (instalacji odnawialnych źródeł energii) o mocy nieprzekraczającej 500 kW, z zastrzeżeniem lit. b-e,
 - b) ograniczenie mocy nie dotyczy urządzeń innych niż wolnostojące – urządzeń technicznych zamontowanych na budynku,
 - c) zakaz lokalizacji:
 - instalacji wykorzystujących energię wiatru o mocy przekraczającej 3 kW,
 - elektrowni wiatrowych,

- d) na terenie zabudowy zagrodowej (RM) oraz terenie rolniczym (R) dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii wyłącznie związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną lub ciepło gospodarstw rolnych,
 - e) zakazuje się lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii na terenie lasu (ZL);
- 9) w zakresie **dostępu do połączeń telekomunikacyjnych:**
- a) możliwość budowy przewodowych i bezprzewodowych sieci telekomunikacyjnych,
 - b) dostęp do przewodowych i bezprzewodowych łączy telekomunikacyjnych z sieci telekomunikacyjnej;
- 10) w zakresie **gospodarki odpadami:**
- a) zakaz trwałego składowania odpadów,
 - b) obowiązek urządzenia nawierzchni miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do ziemi,
 - c) gospodarowanie odpadami na zasadach zawartych w przepisach odrębnych.

§ 17. W zakresie **sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** dopuszcza się wykorzystanie terenu i obiektów w sposób dotychczasowy, w zakresie zachowania funkcji terenu, formy zabudowy i zagospodarowania terenu, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

§ 18. Ustala się **stawki procentowe**, stanowiące podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 19. 1. Dla **terenów rolniczych**, oznaczonych symbolami **1R** i **2R** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) wchodzące w skład gospodarstw rolnych lub ogrodniczych budynki mieszkalne i inne budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu,
 - b) służące wyłącznie rolnictwu zbiorniki wodne,
 - c) zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne.

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

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,15;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej: minimalna: 0,001, maksymalna: 0,3;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków i urządzeń służących produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu: 14,0 m,
 - b) budynków mieszkalnych: 11,0 m.

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

- 1) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie:

- a) instalacji przetwórstwa rolniczo-spożywczego, z wyjątkiem instalacji do produkcji i przetwórstwa tłuszczów roślinnych lub zwierzęcych, instalacji do przetwórstwa ryb lub produktów pochodzenia zwierzęcego,
 - b) gospodarowania wodą w rolnictwie;
- 2) dla terenu **1R** obowiązują ograniczenia związane z lokalizacją melioracji i urządzeń wodnych – zgodnie z ustaleniami §8 pkt 5 lit. c;
 - 3) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, tereny klasyfikuje się do terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
 - 4) dla terenów w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości 50 m od cmentarza obowiązują ustalenia §12 pkt 1 lit. a;
 - 5) dla terenów w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza obowiązują ustalenia §12 pkt 1 lit. b.

4. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami §16.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych oraz z terenu dojazdów do gruntów rolnych bezpośrednio lub poprzez tereny posiadające bezpośredni do nich dostęp;
- 2) należy zapewnić miejsca do parkowania zgodnie z ustaleniami §15 pkt 4-8.

6. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 0%.

§ 20. 1. Dla terenu zabudowy zagrodowej, oznaczonego symbolem 1RM ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) wchodzące w skład gospodarstw rolnych lub ogrodniczych budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu,
 - b) służące wyłącznie rolnictwu zbiorniki wodne.

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

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,4;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej: minimalna: 0,001, maksymalna: 0,8;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków i urządzeń służących produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu: 14,0 m,
 - b) budynków mieszkalnych: 11,0 m.

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

- 1) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie:
 - a) lokalizacji instalacji przetwórstwa rolniczo-spożywczego, z wyjątkiem instalacji do produkcji i przetwórstwa tłuszczów roślinnych lub zwierzęcych, instalacji do przetwórstwa ryb lub produktów pochodzenia zwierzęcego,
 - b) gospodarowania wodą w rolnictwie;

2) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, teren klasyfikuje się do terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

4. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami §16.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi publicznej - zbiorczej, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;

2) należy zapewnić miejsca do parkowania zgodnie z ustaleniami §15 pkt 4-8.

6. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 0%.

§ 21. 1. Dla terenu obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, oznaczonego symbolem 1PU ustala się przeznaczenie:

1) obiekty produkcyjne, składy i magazyny, obiekty przetwórstwa rolno-spożywczego;

2) zabudowa usługowa, przy czym zakazuje się lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, szpitali.

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

1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,5;

2) intensywność zabudowy działki budowlanej: minimalna: 0,1, maksymalna: 1,0;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%, w tym co najmniej 50% zagospodarowane drzewami; przez powierzchnie zagospodarowaną drzewem rozumie się powierzchnię korony drzewa, jaką może uzyskać w wieku dojrzałym;

4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków:

- produkcyjnych: 17,0 m; dopuszcza się zwiększenie wysokości do 25,0 m w przypadku umieszczenia w budynku instalacji produkcyjnych wymagających takich wysokości,

- magazynowych: 17,0 m; dopuszcza się zwiększenie wysokości do 25,0 m w przypadku magazynów wysokiego składowania,

- usługowych: 15,0 m;

b) pozostałych obiektów budowlanych: 25,0 m;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 3000,0 m².

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

1) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

2) obowiązują ograniczenia związane z lokalizacją melioracji i urządzeń wodnych – zgodnie z ustaleniami §8 pkt 5 lit. c;

3) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, teren nie podlega ochronie, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działek: 3000,0 m²;

2) minimalna szerokość frontu działek: 40,0 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 §16.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z dróg publicznych, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych, bezpośrednio lub poprzez tereny posiadające bezpośredni do nich dostęp;
- 2) należy zapewnić miejsca do parkowania zgodnie z ustaleniami §15 pkt 4-8.

7. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 5%.

§ 22. 1. Dla terenu lasu, oznaczonego symbolem 1ZL ustala się przeznaczenie: lasy.

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

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 100%.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren nie podlega ochronie.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu: ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi publicznej poprzez teren rolniczy (1R) i teren dojazdów do gruntów rolnych (1RD).

5. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 0%.

§ 23. 1. Dla terenu cmentarza, oznaczonego symbolem 1ZC ustala się przeznaczenie: cmentarz, obiekty związane z obsługą cmentarza takie jak: kaplica, dom przedpogrzebowy, kolumbarium, kostnica.

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

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,1;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej: minimalna: 0,01, maksymalna: 0,1;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%, w tym co najmniej 50% zagospodarowane zielenią o charakterze parkowym;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 1;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m; maksymalna wysokość zabudowy dla wież i wieżyczek: 15,0 m.

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

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, teren nie podlega ochronie, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 2) zakaz lokalizacji ujęć wód podziemnych;
- 3) nakaz podłączenia wszystkich budynków korzystających z wody do sieci wodociągowej.

4. Szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie ustala się.

5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami §16.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu: ustala się obsługę komunikacyjną terenu z terenu drogi publicznej – dojazdowej (1KDD) oraz terenu dojazdów do gruntów rolnych (1RD).

7. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 5%.

§ 24. 1. Dla terenu obsługi cmentarza, oznaczonego symbolem 1ZCU ustala się przeznaczenie:

- 1) obiekty usług związanych z obsługą cmentarza takie jak: kaplica, dom przedpogrzebowy, kolumbarium, kostnica;

2) parking, toalety.

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

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,15;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej: minimalna: 0,01, maksymalna: 0,1;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%, w tym co najmniej 50% zagospodarowane zielenią o charakterze parkowym;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 1;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m; maksymalna wysokość zabudowy dla wież i wieżyczek: 15,0 m.

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

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren nie podlega ochronie;
- 2) dla terenu w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości 50 m od cmentarza obowiązują ustalenia §12 pkt 1 lit. a;
- 3) dla terenu w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza obowiązują ustalenia §12 pkt 1 lit. b.

4. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami §16.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu: ustala się obsługę komunikacyjną terenu z terenu drogi publicznej – dojazdowej 1KDD bezpośrednio lub poprzez teren obsługi cmentarza 1ZCU.

6. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 5%.

§ 25. 1. Dla terenu drogi publicznej – zbiorczej, oznaczonego symbolem 1KDZ, ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy zbiorczej.

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

- 1) szerokości w liniach rozgraniczających w obszarze: od 12,5 m do 24,6 m;
- 2) podstawowy przekrój: jednojezdniowy;
- 3) obsługa komunikacyjna przylegających terenów i działek budowlanych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 4) możliwość lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: obowiązują ograniczenia związane z lokalizacją melioracji i urządzeń wodnych – zgodnie z §8 pkt 5 lit. c.

4. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami §16.

5. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 0%.

§ 26. 1. Dla terenu drogi publicznej – dojazdowej, oznaczonego symbolem 1KDD ustala się przeznaczenie: drogi publiczne dojazdowe.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze: od 6,0 m do 14,0 m;
- 2) podstawowy przekrój drogi: jednojezdniowy;
- 3) obsługa komunikacyjna przylegających terenów i działek budowlanych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: dla terenu w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza obowiązują ustalenia §12 pkt 1 lit. b.

4. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami §16.

5. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 0%.

§ 27. 1. Dla terenu dojazdów do gruntów rolnych, oznaczonego symbolem 1RD ustala się przeznaczenie: drogi zapewniające dojazd do gruntów rolnych.

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

- 1) zakazuje się realizacji budynków;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze: 5,00 m;
- 3) podstawowy przekrój drogi: jednojezdniowy;
- 4) obsługa komunikacyjna przylegających terenów i działek budowlanych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: dla terenu w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza obowiązują ustalenia §12 pkt 1 lit. b.

4. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami §16.

5. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 0%.

Rozdział 4.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Warki.

§ 29. Uchwała wchodzi w życie po upływie 21 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

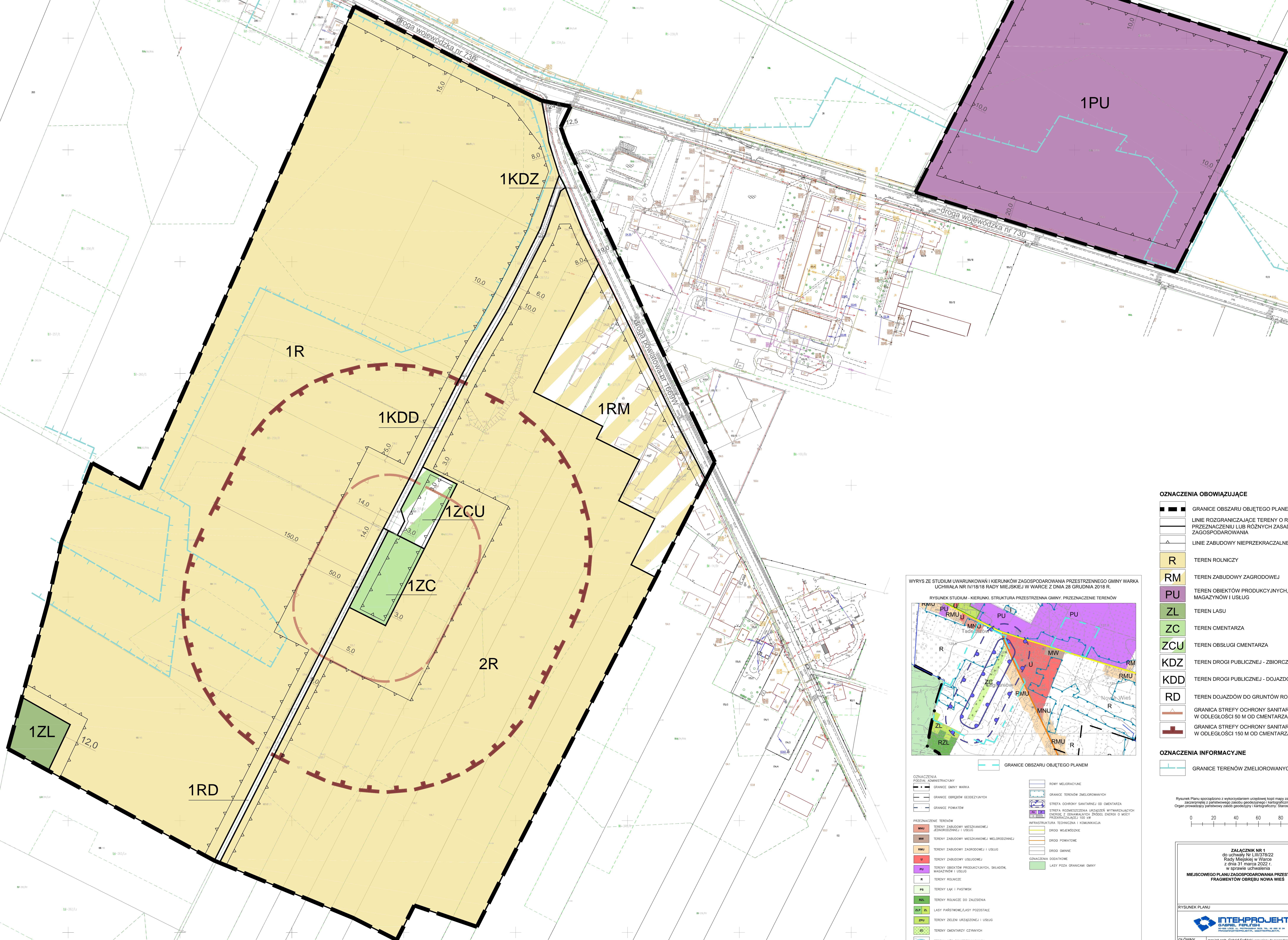
Przewodnicząca Rady

Aldona Rzeźnik



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTÓW OBRĘBU NOWA WIEŚ

RYSUNEK PLANU



OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- LINIE ZABUDOWY NIEMPRZEKRACZALNE

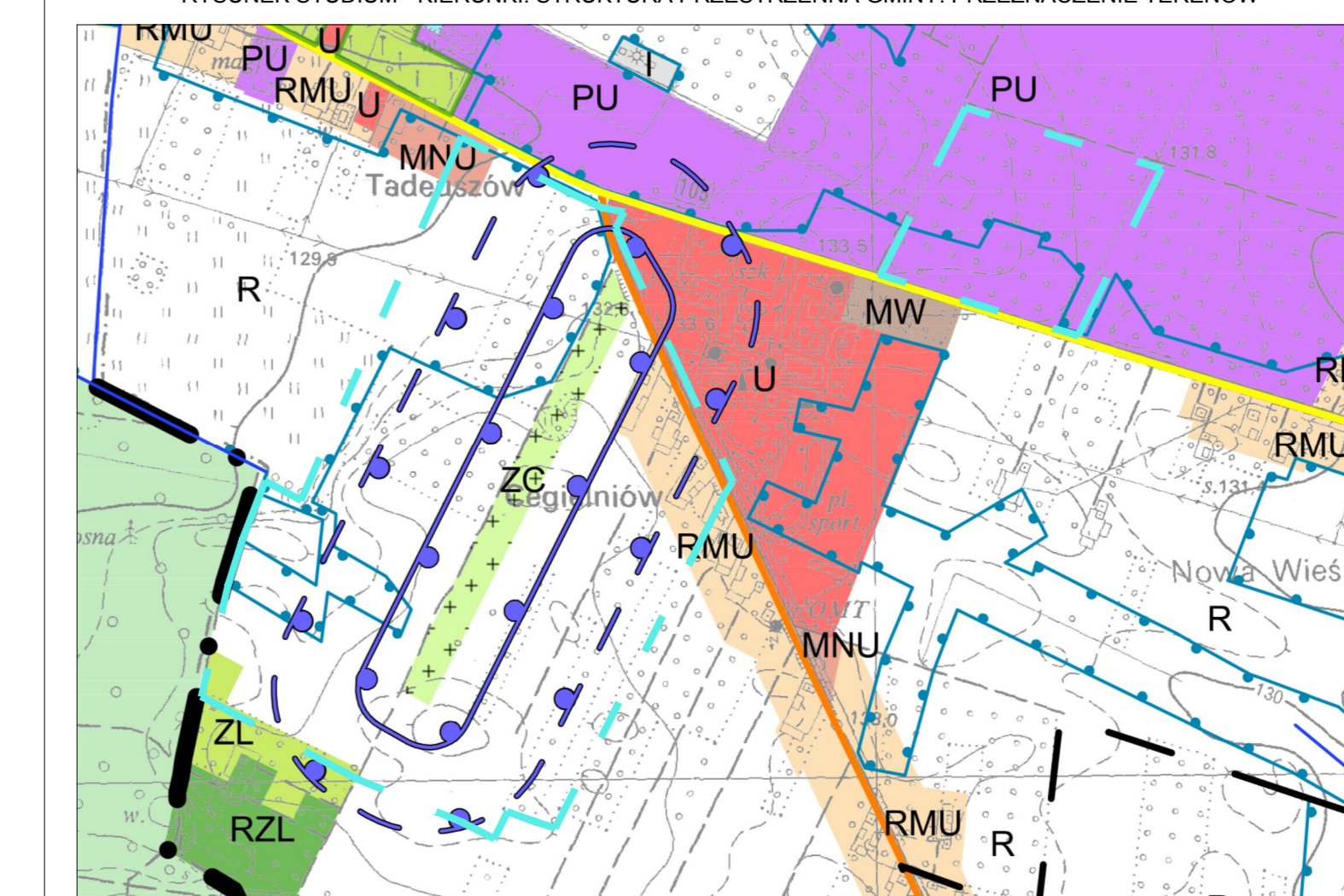
- R TEREN ROLNICZY
- RM TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- PU TERENY OBJĘTYCH PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW I USŁUG
- ZL TEREN LASU
- ZC TEREN CMENTARZA
- ZCU TEREN OBSŁUGI CMENTARZA
- KDZ TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ZBIORCZEJ
- KDD TEREN DROGI PUBLICZNEJ - DOJAZDOWEJ
- RD TEREN DOJAZDÓW DO GRUNTÓW ROLNYCH
- GRANICA STREFY OCHRONY SANITARNEJ W ODLEGŁOŚCI 50 M OD CMENTARZA
- GRANICA STREFY OCHRONY SANITARNEJ W ODLEGŁOŚCI 150 M OD CMENTARZA

OZNACZENIA INFORMACYJNE

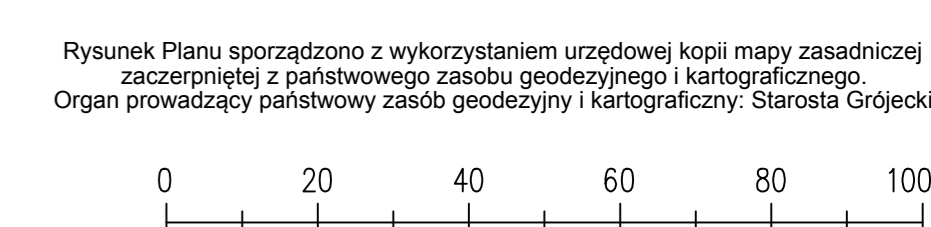
- GRANICE TERENÓW ZMELIOROWANYCH

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WARKA UCHWAŁA NR IV/18/18 RADY MIEJSKIEJ W WARCIE Z DNIA 28 GRUDNIA 2018 R.

RYSUNEK STUDIUM - KIERUNKI STRUKTURA PRZESTRZENNA GMINY, PRZEZNACZENIE TERENÓW



OZNACZENIA PODZIAŁU ADMINISTRACYJNEGO		OZNACZENIA OSOBNICZE	
	GRANICE GMINY WARKA		ROWY MELIORACYJNE
	GRANICE OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH		GRANICE TERENÓW ZMELIOROWANYCH
	GRANICE POWATOWE		STREFA OCHRONY SANITARNEJ OD CMENTARZA
	GRANICE POWATOWE		STREFA WYKŁĘCZENIA WPEŁNIENIA WYMIARŃAKÓW ENERGETYCZNYCH Z ODMIENNYMI ŹRÓDEŁAMI ENERGII O MOCI PRZEKAZUJĄCEJ 100 kW
	WNU TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDYNOOSOBNEJ I USŁUG		INFRASTRUKTURA TECHNICZNA I KOMUNIKACYJNA
	MW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ MELIOROZDNEJ		DRÓG WOJEWÓDZKIE
	RMU TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ I USŁUG		DRÓG POWATOWE
	W TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ		DRÓG DARMOWE
	PU TERENY OBJĘTYCH PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW I USŁUG		OZNACZENIA OSOBNICZE
	R TERENY ROLNICZE		LASY POZA GRANICAMI GMINY
	RL TERENY LASÓW I PASTWISK		
	RZL TERENY ROLNICZE DO ZAŁĘSNIENIA		
	ZL LASY PASTWISKOWE/LASY POZOSTAŁE		
	ZPU TERENY ZIELENI URZĄDZENEJ I USŁUG		
	ZCU TERENY CMENTARZY CZYNNYCH		
	W TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH		



ZALĄCZNIK NR 1 do uchwały Nr LIII/378/22 Rady Miejskiej w Warce z dnia 31 marca 2022 r. w sprawie uchwalenia MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTÓW OBRĘBU NOWA WIEŚ

RYSUNEK PLANU

INTEPROJEKT
GABRIEL FEJLIŚ
PROJEKTANT

mgr inż. arch. Gabriel Fejliś uprawniony do sporządzania mpp na podstawie art. 50a § 1-4 ust. 1
mgr inż. Wiktoria Starasiewicz, inż. Rafał Włady uprawnieni do sporządzania mpp na podstawie art. 50a § 4 ust. 1

DATA: LUTY 2022 SKALA: 1:1.000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LIII/378/22
Rady Miejskiej w Warce
z dnia 31 marca 2022 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Warce

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębu Nowa Wieś 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 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 305 z późn. zm.) Rada Miejska w Warce rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Zadania własne gminy

Zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.) 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 fragmentów obrębu Nowa Wieś oraz wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu wynika, iż realizacja zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej pociąga za sobą wydatki z budżetu gminy.

§ 2. Inwestycje z zakresu komunikacji

Układ komunikacyjny obszaru objętego planem tworzą tereny dróg publicznych – teren drogi zbiorczej (KDZ), teren drogi dojazdowej (KDD), teren dojazdów do gruntów rolnych (RD).

Realizacja inwestycji z zakresu komunikacji, obciążających budżet gminy, obejmować będzie wykup gruntów pod istniejące drogi publiczne, które wymagają dostosowania do obowiązujących parametrów lub pod projektowane drogi publiczne. Drogi publiczne wymagać będą również urządzenia nawierzchni jezdni oraz oświetlenia.

Realizacja inwestycji z zakresu komunikacji o znaczeniu lokalnym będzie finansowana z budżetu gminy lub z budżetu gminy przy wsparciu środkami z funduszy unijnych.

Droga zbiorcza stanowiąca odcinek drogi powiatowej Nr 1669W (KDZ), której zarządcą jest Powiatowy Zarząd Dróg w Grójcu. W związku z powyższym realizacja inwestycji związanych z jej przebudową będzie finansowana z budżetu Starostwa Powiatowego w Grójcu.

§ 3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej

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,
- 3) kanalizacji deszczowej – rozwój sieci kanalizacji deszczowej.

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.

§ 4. 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.: 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 uchwalanych przez Radę Miejską w Warce, w tym m.in. w wieloletnich planach rozwoju i przebudowy poszczególnych sieci, wieloletnich planach inwestycyjnych oraz strategiach rozwoju gminy.

Inwestycje realizowane będą sukcesywnie, zgodnie z planem inwestycyjnym gminy, w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 305 z późn. zm.).

Przewodnicząca Rady

Aldona Rzeźnik

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LIII/378/22

Rady Miejskiej w Warce

z dnia 31 marca 2022 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę