



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 11 maja 2022 r.

Poz. 5490

### UCHWAŁA NR XXXII.175.2022 RADY GMINY GOSZCZYN

z dnia 31 marca 2022 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Goszczyn w rejonie cmentarza**

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 2022 r. poz. 503) 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 2022 r. poz. 559 i poz. 583) w związku z uchwałą Nr XI.63.2019 Rady Gminy Goszczyn z dnia 6 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Goszczyn w rejonie cmentarza oraz stwierdzając, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Goszczyn, zatwierdzonego uchwałą Nr VI.38.2019 Rady Gminy Goszczyn z dnia 18 marca 2019 r., uchwala się, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Goszczyn w rejonie cmentarza, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem, zwanego dalej „obszarem”, zostały oznaczone na rysunku planu, stanowiącym **załącznik Nr 1** do niniejszej uchwały, zgodnie z uchwałą Nr XI.63.2019 Rady Gminy Goszczyn z dnia 6 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Goszczyn w rejonie cmentarza.

3. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1:1000;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Goszczyn o sposobie rozpatrzenia, nieuwzględnionych przez Wójta Gminy, uwag do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Goszczyn o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3;
- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: 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 – zapisane w formie elektronicznej, stanowiące załącznik nr 4.

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

- 1) **AZP** – należy przez to rozumieć Archeologiczne Zdjęcie Polski; program polegający na rejestrowaniu i nanoszeniu na mapy stanowisk archeologicznych;
- 2) **części frontowej działki budowlanej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej przylegającą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę budowlaną, o głębokości 15,0 m od wyznaczonych linii zabudowy;
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 15°;
- 4) **DJP** – należy przez to rozumieć duże jednostki przeliczeniowe inwentarza w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalone niniejszym planem;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, poza które nie mogą być wysunięte ściany budynków (dotyczy także części podziemnych i nadziemnych budynków); okapy i gzymsy 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;
- 7) **modernizacji** – należy przez to rozumieć działania związane ze zwiększeniem wartości użytkowej lub technicznej istniejącego obiektu lub urządzenia;
- 8) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, bezpośrednio przy których nakazuje się sytuowanie lica ścian frontowych budynków na nie mniej niż 60% szerokości elewacji frontowej budynku i jednocześnie poza które nie mogą być wysunięte ściany budynków (dotyczy także części podziemnych i nadziemnych budynków); okapy i gzymsy 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 1,1 m; wymóg sytuowania lica ścian frontowych budynków bezpośrednio przy obowiązującej linii zabudowy dotyczy wyłącznie budynków frontowych – budynków lokalizowanych w odległości nie mniejszej niż 15,0 m od granicy frontowej działki, ze ścianą frontową widoczną od strony tej granicy; dla pozostałych budynków obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 9) **ogólnodostępnej powierzchni użytkowej** – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową obiektu z wyłączeniem powierzchni użytkowej pomieszczeń dostępnych wyłącznie dla pracowników takich jak: pomieszczenia socjalne, gospodarcze i magazynowe;
- 10) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;
- 11) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 12) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć ustalone planem dla terenu kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektów;
- 13) **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;
- 14) **systemie NCS** – należy przez to rozumieć Naturalny System Barw (Natural Color System) – system opisu barw opracowany przez Skandynawski Instytut Barwy S.A. w Sztokholmie, opisujący kolory przez nadanie im jednoznacznych notacji określających procentową zawartość kolorów (żółtego, czerwonego, niebieskiego i zielonego), koloru białego i czarnego oraz chromatyczności koloru; w zapisie numerycznym koloru pierwsze dwie cyfry świadczą o procentowej domieszce czerni, zaś dwie kolejne o poziomie chromatyczności;
- 15) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru 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 a litery oznaczają przeznaczenie terenu;
- 16) **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 dotyczących ochrony środowiska;

- 17) **urządzeniu infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenie infrastruktury technicznej w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami;
- 18) **usługach** – należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne, wolnostojące lub 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 m<sup>2</sup>;
- 19) **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.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a niezdefiniowane 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) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) oznaczenia graficzne i literowe przeznaczenia terenów;
- 6) granice strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego;
- 7) granice strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 8) granice stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV;
- 9) granice strefy sanitarnej cmentarza w odległości 50,0 m;
- 10) granice strefy sanitarnej cmentarza w odległości 150,0 m.

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

4. Na rysunku planu, w ramach oznaczeń informacyjnych, o których mowa w ust. 3, jako oznaczenia informacyjne dotyczące obiektów lub obszarów ustalonych na podstawie przepisów odrębnych oznaczono:

- 1) obszar wpisany do gminnej ewidencji zabytków;
- 2) obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków;
- 3) stanowisko archeologiczne;
- 4) granice strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych poza obszarem.

## **Rozdział 2.**

### **Ogólne ustalenia dla całego obszaru**

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone symbolem **MNU**;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem **RM**;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **U**;
- 4) teren cmentarza, oznaczony symbolem **ZC**;
- 5) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem **ZP**;

- 6) tereny rolnicze, oznaczone symbolem **R**;
- 7) tereny łąk i pastwisk oraz zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, oznaczone symbolem **LRZ**;
- 8) tereny dróg publicznych:
  - a) teren ulicy zbiorczej, oznaczony symbolem **KDZ**,
  - b) tereny ulic lokalnych, oznaczone symbolem **KDL**,
  - c) tereny ulic dojazdowych, oznaczone symbolem **KDD**;
- 9) teren ciągu pieszego, oznaczone symbolem **CP**.

2. W zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:

- 1) wyznacza się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:
  - a) linie rozgraniczające terenów dróg publicznych:
    - terenów ulic lokalnych: 1KDL i 2KDL,
    - terenów ulic dojazdowych: 1KDD i 2KDD,
  - b) linie rozgraniczające terenu ciągu pieszego 1CP, jako publicznie dostępnego samorządowego ciągu pieszego,
  - c) linie rozgraniczające terenu zieleni urządzonej 2ZP, jako publicznie dostępnego samorządowego parku,
  - d) granice stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, jako przeznaczonych pod budowę i utrzymanie urządzeń i przewodów do przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej;
- 2) wyznacza się granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: linie rozgraniczające terenu drogi publicznej– terenu ulicy zbiorczej 1KDZ.

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 lub przeznaczeniem dopuszczalnym.

4. Dopuszcza się realizację celów publicznych na terenach innych niż wymienione w ust. 2 w ramach przeznaczenia, 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.

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

6. 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.

7. Na terenach dopuszcza się realizację obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu zgodnego z ustalonym przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym oraz towarzyszących im obiektów takich jak, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej: 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.

8. Na wszystkich terenach, z zachowaniem ustaleń §13, dopuszcza się budowę uzbrojenia terenu, przy czym na terenach RM, R oraz LRZ budowa uzbrojenia terenu nie może ograniczać rolniczego użytkowania gruntów rolnych.

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

10. Zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

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

- 1) zasady kształtowania ładu przestrzennego poprzez nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów, zawartymi w przepisach szczegółowych;
- 2) ukształtowania wymagają:
  - a) zagospodarowanie terenów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi określonymi dla poszczególnych terenów,
  - b) struktura komunikacyjna, zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla całego obszaru dotyczącymi zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz ustaleniami szczegółowymi dla terenów dróg publicznych oraz terenu drogi wewnętrznej;
- 3) powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych powstałych w wyniku podziału nieruchomości nie mogą być mniejsze niż minimalna powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości określona w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów; wymogu nie stosuje się do działek budowlanych wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania sąsiedniej działki budowlanej, działek budowlanych wydzielanych pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej, regulacji stanów prawnych nieruchomości oraz podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających;
- 4) w zakresie kolorystyki budynków, materiałów elewacji i dachów:
  - a) obowiązek stosowania ujednoczonych materiałów wykończeniowych i kolorystyki na wszystkich budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej,
  - b) kolorystykę budynków:
    - dachów: czerwień, brąz, szarość lub grafit; odcienie wg systemu NCS posiadające powyżej 20% domieszki czerni oraz nieprzekraczające 70% chromatyczności barwy,
    - ścian budynków: drewno, cegła licowa i kamień w ich naturalnych kolorach; na pozostałych powierzchniach ścian obowiązuje stosowanie kolorów wg systemu NCS o odcieniach posiadających do 20% domieszki czerni oraz nieprzekraczających 20% chromatyczności barwy; dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonych przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynków, nieprzekraczających 20% powierzchni elewacji;
- 5) stosowanie dla wiat oraz dla budynków mieszczących wyłącznie urządzenia infrastruktury technicznej wymogów w zakresie wysokości, geometrii dachów i maksymalnej szerokości elewacji frontowej ustalonych dla budynków; w przypadku gdy dla budynków gospodarczych ustalono odrębne wskaźniki, inne niż dla pozostałych budynków, stosuje się je dla wiat;
- 6) ustalenia pkt 4 i 5 nie dotyczą terenów, dla których zakazano lokalizacji budynków.

**§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody, 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 realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie:
  - a) urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) gospodarowania wodą w rolnictwie,
  - c) urządzeń umożliwiających pobór wód podziemnych; dopuszcza się lokalizację ujęć wód podziemnych wyłącznie poza granicami strefy sanitarnej cmentarza w odległości 150,0 m,
  - d) instalacji do powierzchniowej obróbki substancji, przedmiotów lub produktów z zastosowaniem procesów rozpuszczalników organicznych na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług 1MNU,

- e) obiektów służących przetwórstwu rolno-spożywczemu; dopuszcza się lokalizację zakładów produkujących artykuły żywności oraz zakładów przechowujących artykuły żywności podłączonych do sieci wodociągowej wyłącznie poza granicami strefy sanitarnej cmentarza w odległości 50,0 m, niepodłączonych do sieci wodociągowej wyłącznie poza granicami strefy sanitarnej cmentarza w odległości 150,0 m;
- 4) uciążliwość prowadzonej działalności musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 5) 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;
- 6) **ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami**, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami §13 pkt 5;
- 7) **ochronę wód powierzchniowych i podziemnych** poprzez:
- a) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych zgodnie z ustaleniami §13 pkt 3,
- b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami §13 pkt 4,
- c) dla całego obszaru, położonego w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 „Subniecka Warszawska” oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 2151 „Subniecka Warszawska (część centralna)”, obowiązywanie ograniczeń i ochronę wód zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarowania wodami;
- 8) **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;
- 9) **ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym** poprzez:
- a) ustalenie ograniczeń w zagospodarowaniu terenów w związku z przebiegiem napowietrznych linii elektroenergetycznych, zgodnie z ustaleniami §10 pkt 3 i 4,
- b) budowę i montaż urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych zgodnie z ustaleniami §13 pkt 10 lit. c;
- 10) zachowanie istniejących rowów melioracyjnych, z możliwością ich przebudowy, w celu zapewnienia właściwych warunków odbioru i przepływu wód powierzchniowych;
- 11) w przypadku zmiany sposobu użytkowania terenów, na których występują urządzenia melioracyjne, obowiązek przebudowy tych urządzeń w sposób umożliwiający prawidłowe ich funkcjonowanie; warunki przebudowy urządzeń melioracyjnych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami; zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 3,0 m od krawędzi rowów, mogących ograniczać dostępność do rowu celem prowadzenia prac konserwacyjnych.

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

- 1) obejmuje się ochroną ustaleniami planu:
- a) cmentarz parafialny rzymsko-katolicki z ok. 1863 r., wpisany do gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu jako obszar wpisany do gminnej ewidencji zabytków,
- b) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, niebędące stanowiskami archeologicznymi, oznaczone na rysunku planu symbolem i kolejnym numerem porządkowym:
- nr 1 – budynek mieszkalny, ul. Koziętulska 2, 1 ćw. XX w.,
  - nr 2 – kapliczka, ul. Koziętulska, 4 ćw. XIX w.,
- c) w części położonej w obszarze, stanowisko archeologiczne, oznaczone na rysunku planu symbolem oraz opisane numerem arkusza AZP i numerem stanowiska na arkuszu (67-65/1),

- d) stanowisko archeologiczne, o którym mowa w lit. c, w wyznaczonych granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- e) historyczny układ urbanistyczny Goszczyna, w wyznaczonych granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) dla ochrony zabytku, o którym mowa w pkt 1 lit. a:
- a) nakazuje się:
- zachowanie wartości zabytkowej terenu poprzez jego zachowanie istniejącego sposobu zagospodarowania, jego porządkowanie i rewaloryzację,
  - zachowanie układu rozplanowania alejek i kwater grzebalnych oraz istniejącej sztuki sepulkralnej,
  - zachowanie istniejącej kaplicy,
  - prowadzenie badań konserwatorskich, architektonicznych lub archeologicznych, prowadzenie robót budowlanych oraz podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku jest działaniem przy zabytku i musi być realizowane z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków oraz budownictwa,
- b) ustala się warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu cmentarza IZC;
- 3) dla ochrony obiektu zabytkowego, o którym mowa w pkt 1 lit. b tiret pierwsze:
- a) ustala się obowiązek zachowania wartości zabytkowej obiektu w zakresie: gabarytów, geometrii dachu, materiałów wykończeniowych oraz kompozycji elewacji,
- b) nakazuje się zachowanie detalu snycerskiego oraz szalunku drewnianego jako materiału wykończeniowego ścian,
- c) wszelkie roboty budowlane przy obiekcie muszą być realizowane z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków oraz budownictwa;
- 4) dla ochrony obiektu zabytkowego, o którym mowa w pkt 1 lit. b tiret drugie:
- a) ustala się obowiązek zachowania wartości zabytkowej obiektu w zakresie: gabarytów, geometrii dachu, materiałów wykończeniowych oraz kompozycji elewacji,
- b) nakazuje się zachowanie czerwonej cegły jako materiału wykończeniowego ścian,
- c) zakazuje się rozbudowy obiektu,
- d) wszelkie roboty budowlane przy obiekcie muszą być realizowane z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków oraz budownictwa;
- 5) wymogi pkt 2 – 4 stosuje się do obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków;
- 6) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, o której mowa w pkt 1 lit. d, w zakresie robót ziemnych oraz dokonywania zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie mają zastosowanie przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków;
- 7) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego, o której mowa w pkt 1 lit. e, ustala się:
- a) zachowanie historycznego rozplanowania ulic oraz kontynuację cech rozplanowania poprzez:
- nakaz lokalizacji w części frontowej działki budowlanej przylegającej do istniejących ulic budynków mieszkalnych lub usługowych, zgodnie z przeznaczeniem terenu, o układzie kalenicy równoległym do granicy frontowej działki budowlanej lub prostopadłym do granicy działki budowlanej z sąsiednią działką budowlaną; dopuszcza się zastosowanie kierunku prostopadłego do granicy frontowej działki budowlanej lub równoległego do granicy działki budowlanej z sąsiednią działką budowlaną w przypadku rozbudowy lub nadbudowy istniejących budynków o takim kierunku kalenicy,
  - możliwość lokalizacji nowego budynku mieszkalnego lub usługowego poza częścią frontową działki budowlanej, o której mowa w tiret pierwsze, wyłącznie w sytuacji, gdy w części frontowej działki budowlanej zlokalizowany jest już budynek mieszkalny lub usługowy,

- możliwość lokalizacji nowych budynków gospodarczych lub garaży wyłącznie poza częścią frontową działki budowlanej,
  - b) zakaz lokalizacji wysokościowych obiektów inżynierskich takich jak kominy, wieże itp.; zakaz nie dotyczy infrastruktury telekomunikacyjnej; infrastrukturę telekomunikacyjną należy realizować w sposób ograniczający jej wpływ na krajobraz,
  - c) obowiązek kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów w granicach strefy;
- 8) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazu kulturowego, nakazuje się kształtowanie zagospodarowania zgodnie z zasadami ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunkami zabudowy i zagospodarowania terenu zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 9) nie ustala się wymogów w zakresie pomników ząglady, ich stref ochronnych oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują w obszarze.

#### **§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) stwierdza się, iż w obszarze nie występują obszary przestrzeni publicznej;
- 2) przestrzeniami publicznymi są tereny: tereny dróg publicznych (KDZ, KDL, KDD), teren ciągu pieszego ICP, teren cmentarza IZC oraz tereny zieleni urządzonej IZP i ZZP; zasady zagospodarowania w/w terenów i terenów przyległych – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) ustala się obowiązek projektowania zagospodarowania przestrzeni publicznych z zastosowaniem uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

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

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz zasadami ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, o których mowa w §5, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów; wymogi w zakresie minimalnej intensywności zabudowy działki budowlanej stosuje się w przypadku lokalizacji budynków;
- 3) wysokość zabudowy:
  - a) budynków, odpowiadająca wysokości budynków mierzonej zgodnie z przepisami odrębnymi – zgodnie z ustaleniami wysokości budynków zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
  - b) pozostałych obiektów budowlanych, odpowiadająca wysokości mierzonej od najniżej położonego punktu w jego obrysie do najwyższej położonego punktu obiektu:
    - wiat: zgodnie z ustaleniami §5 pkt 5,
    - obiektów innych niż budynki i wiaty – nieprzekraczająca 25,0 m, spełniająca wymogi przepisów odrębnych; ograniczenie wysokości nie dotyczy inwestycji telekomunikacyjnych;
- 4) warunki lokalizacji budynków w obszarze określają łącznie:
  - a) wyznaczone w planie, oznaczone na rysunku planu: obowiązująca linia zabudowy, nieprzekraczalne linie zabudowy; na terenie 4R jako linie zabudowy nieprzekraczalne traktuje się wyznaczone na rysunku planu linie rozgraniczające tego terenu,
  - b) ustalenia związane z wyznaczonymi granicami strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego, granicami strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, granicami stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, granicami strefy sanitarnej cmentarza w odległości 50,0 m oraz granicami strefy sanitarnej cmentarza w odległości 150,0 m,
  - c) ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów,
  - d) wymogi przepisów odrębnych z zakresu budownictwa oraz ochrony środowiska;



- 5) obowiązująca linia zabudowy i nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone w planie, nie regulują kwestii lokalizacji budynków w stosunku do granicy działki budowlanej gdy sąsiednia działka jest działką budowlaną; obowiązują warunki lokalizacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;
- 6) możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy 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, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 8) 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 budynku z uwzględnieniem jego docieplenia;
- 9) możliwość przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków, w tym budynków o parametrach niezgodnych z ustalonymi w planie wskaźnikami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;
- 10) 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;
- 11) ustalone w planie parametry dachów w zakresie układu połaci, kierunku kalenicy, dotyczą dachów nad główną bryłą budynku; nie mają zastosowania dla detalu architektonicznego, zadaszeń nad częściami budynku niestanowiącymi jego głównej bryły;
- 12) obowiązuje uniwersalne projektowanie w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

**§ 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; szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) obowiązują zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z ustaleniami §7;
- 2) w sąsiedztwie terenu cmentarza 1ZC obowiązują ograniczenia w możliwościach zagospodarowania terenu:
  - a) w granicach strefy sanitarnej cmentarza w odległości 50,0 m, 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 sanitarnej cmentarza w odległości 150,0 m, oznaczonych na rysunku planu, obowiązuje:
    - zakaz lokalizacji nowych oraz eksploatacji istniejących ujęć wód podziemnych,
    - nakaz podłączenia wszystkich budynków korzystających z wody do sieci wodociągowej;
- 3) w granicach stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, wyznaczonych w odległości 7,5 m od osi napowietrznych linii elektroenergetycznej 15kV, zakazuje się:
  - a) lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
  - b) sadzenia drzew, z wyjątkiem drzew owocowych osiagających wysokość nieprzekraczającą 3,0 m z uwzględnieniem rocznego przyrostu;

- 4) wymogów pkt 3 nie stosuje się w przypadku likwidacji lub skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV;
- 5) obiekty 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;
- 6) wymogów dla terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych nie ustala się – nie występują w obszarze;
- 7) innych wymogów nie ustala się.

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

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scalania i podziału nieruchomości, z zachowaniem ustaleń w zakresie szczegółowych zasad scalania i podziału nieruchomości określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych.

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

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru oraz powiązanie obszaru z układem zewnętrznym poprzez tereny dróg publicznych: teren ulicy zbiorczej 1KDZ, tereny ulic lokalnych 1KDL i 2KDL oraz istniejące drogi zlokalizowane poza obszarem;
- 2) obsługę komunikacyjną działek budowlanych, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych, z terenów dróg publicznych (KDZ, KDL, KDD) oraz z terenu ciągu pieszego 1CP bezpośrednio lub poprzez tereny posiadające do nich bezpośredni dostęp, z zastrzeżeniem §4 ust. 8;
- 3) rozbudowę układu drogowego, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz, dla dróg publicznych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych.

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

- 1) obowiązek zapewnienia w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, miejsc do parkowania dla samochodów w liczbie dostosowanej do programu funkcjonalno-użytkowego obiektu nie mniejszej niż:
  - a) dla mieszkańców – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
  - b) dla pracowników – 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych na zmianie,
  - c) dla klientów usług – 1 na 40 m<sup>2</sup> ogólnodostępnej powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 na obiekt lub lokal,
  - d) dla osób odwiedzających cmentarz: 4 miejsca postojowe na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni grzebalnej cmentarza;
- 2) obowiązek urządzenia na każde 8 miejsc postojowych dla samochodów minimum 1 miejsce postojowe dla rowerów;
- 3) nakaz urządzenia miejsc do parkowania w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub garaży zgodnie z warunkami zabudowy i zagospodarowania terenu określonymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 4) przy określaniu miejsc postojowych dla obiektów rozbudowywanych, przebudowywanych, nadbudowywanych oraz przy zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego nakazuje się dokonać całościowego bilansu uwzględniającego zarówno część istniejącą obiektu, jak i nowoprojektowaną;
- 5) nakaz urządzenia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż, z zastrzeżeniem pkt 6:
  - 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;

- 6) w zakresie urządzania 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.

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

1) w zakresie **uzbrojenia terenu**:

- a) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich modernizację, przebudowę lub rozbudowę, o ile w dalszych ustaleniach planu nie ustalono inaczej,
- b) możliwość lokalizowania przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej, z zachowaniem wymogów §4 ust. 8:
  - pomiędzy wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi terenów, a nieprzekraczalną 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,
  - na terenie ciągu pieszego ICP,
  - dopuszcza się na terenach dróg publicznych (KDZ, KDL, 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 ustaleniami lit. a-b;

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

- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej,
- b) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej z zastrzeżeniem lit. e-g,
- c) minimalna średnica przewodów sieci wodociągowej:  $\varnothing 60$  mm,
- d) sieć musi być wyposażona w hydranty a parametry sieci muszą zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych,
- e) możliwość użytkowania istniejących indywidualnych ujęć wód podziemnych na potrzeby istniejących obiektów budowlanych oraz możliwość budowy nowych ujęć wód podziemnych i zaopatrzenie z nich w wodę wyłącznie poza granicami strefy sanitarnej cmentarza w odległości 150,0 m, wyłącznie przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami oraz budownictwa,
- f) możliwość wykorzystania na cele gospodarcze wód ze zbiorników zlokalizowanych na terenie działek budowlanych,
- g) możliwość zapewnienia wody do celów przeciwpożarowych z innych źródeł niż sieć wodociągowa, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, w tym ze zbiorników;

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

- 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;
- 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 realizację wspólnych zbiorników retencyjnych, infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących dla kilku działek budowlanych,
  - e) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych niezagospodarowanych na terenie działek budowlanych do sieci kanalizacji deszczowej,
  - f) 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,
    - do wód,
  - g) 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**:
- a) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła, w tym, z zachowaniem wymogów pkt 8, wykorzystujących odnawialne źródła energii, z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska,
  - b) dopuszcza się realizację lokalnych ciepłowni i sieci ciepłowniczych;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci gazowej,
  - b) minimalna średnica przewodów sieci gazowniczej:  $\varnothing 32$  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**:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznej w systemie napowietrzno-kablowym, z zastrzeżeniem lit. b i c,
  - b) napowietrzne linie elektroenergetyczne o napięciu 15kV nakazuje się lokalizować wyłącznie w granicach stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV; budowa linii nie może powodować ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu poza granicami strefy,
  - c) zakazuje się budowy napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu przekraczającym 15kV,
  - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii,

- e) możliwość lokalizacji oświetlenia ulicznego;
- 8) w zakresie **wykorzystania odnawialnych źródeł energii:**
- a) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną lub ciepło,
  - b) dopuszcza się wytwarzanie energii w urządzeniach wykorzystujących odnawialne źródła energii lub w urządzeniach kogeneracyjnych,
  - c) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii na terenach łąk, pastwisk oraz zadrzewień i zakrzewień śródpolnych 1LRZ i 2LRZ,
  - d) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
    - wykorzystujących energię wiatru o mocy przekraczającej 3 kW,
    - pozostałych o mocy przekraczającej 100 kW,
  - e) dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, innych niż wymienione w lit. d, przy czym na terenach zabudowy zagrodowej (RM) oraz terenach rolniczych (R) wyłącznie związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną lub ciepło gospodarstw rolnych;
- 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,
  - c) dopuszcza się budowę i montaż urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, przy czym na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU) dopuszcza się lokalizację wyłącznie urządzeń o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

**§ 14. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** ustala się:

- 1) możliwość wykorzystania terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, w zakresie zachowania funkcji terenu, formy zabudowy i zagospodarowania terenu, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) możliwość zachowania istniejącej zabudowy o funkcji innej niż ustalone w planie przeznaczenie lub przeznaczenie dopuszczalne terenu z możliwością dokonywania jej przebudowy oraz remontów.

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

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

**§ 16. 1.** Dla terenów **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług**, oznaczonych symbolami 1MNU–9MNU, ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi; funkcje usługowe i mieszkaniowe mogą być realizowane jako wyłączone lub jako współistniejące na działce budowlanej.

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

- 1) forma zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne i usługowe:

- na terenach 1MNU, 2MNU, 7MNU, 8MNU: zabudowa wolnostojąca, budynki lokalizowane bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
  - na terenie 3MNU: budynki lokalizowane bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
  - na pozostałych terenach: zabudowa wolnostojąca,
- b) gospodarcze i garażowe:
- na terenach 4MNU–6MNU: wolnostojące, zintegrowane z budynkiem mieszkalnym lub usługowym,
  - na pozostałych terenach: wolnostojące, zintegrowane z budynkiem mieszkalnym lub usługowym, budynki lokalizowane bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,4, przy czym wielkość powierzchni zabudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekraczać 0,3;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej:
- a) minimalna: 0,05,
  - b) maksymalna: 1,2;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:
- a) na terenach 4MNU–6MNU: 40%,
  - b) na pozostałych terenach: 25%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
- a) mieszkalnych i usługowych: 2; dopuszcza się realizację 3 kondygnacji nadziemnej w formie poddasza użytkowego,
  - b) pozostałych: 2;
- 6) maksymalna wysokość budynków:
- a) mieszkalnych i usługowych: 11,0 m,
  - b) gospodarczych i garażowych: 7,0 m;
- 7) maksymalna wysokość elewacji frontowej budynków:
- a) mieszkalnych i usługowych: 7,5 m,
  - b) gospodarczych i garażowych: 5,0 m;
- 8) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków:
- a) na terenie 3MNU: 100% szerokości działki budowlanej,
  - b) na pozostałych terenach: 70% szerokości działki budowlanej;
- 9) geometria dachów:
- a) budynków mieszkalnych i usługowych, z zastrzeżeniem lit. c:
    - na terenie 1MNU: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia połaci 20°-40°; na budynkach usługowych dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
    - na terenie 3MNU: dwuspadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia połaci od 20° do 40°,
    - na pozostałych terenach: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia połaci 20°-40°,
  - b) budynków gospodarczych i garażowych, z zastrzeżeniem lit. c: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia połaci od 20° do 40°,

- c) na budynkach sytuowanych dłuższą ścianą bezpośrednio przy granicy działki budowlanej dopuszcza się stosowanie dachów płaskich; ustalenia nie stosuje się do budynków sytuowanych w części frontowej działki budowlanej;
- 10) kierunek głównej kalenicy dachu budynków: równoległy lub prostopadły do granicy frontowej działki budowlanej lub do granicy z sąsiednią działką budowlaną, zastrzeżeniem ust. 3 pkt 4;
- 11) materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §5 pkt 4.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu 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 mieszkaniowo-usługowe;
- 2) na terenie 4MNU ochronie podlega obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków zgodnie z ustaleniami §7 pkt 1 lit. b tiret pierwsze oraz §7 pkt 3;
- 3) na terenach 2MNU i 3MNU w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obowiązują wymogi §7 pkt 6;
- 4) na terenie 3MNU, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego, obowiązują ustalenia §7 pkt 7;
- 5) na terenach 1MNU–8MNU, w granicach strefy sanitarnej cmentarza w odległości 150,0 m, obowiązują ustalenia §10 pkt 2 lit. b;
- 6) na terenach 3MNU, 4MNU, 5MNU i 9MNU w granicach stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV obowiązują ustalenia §10 pkt 3 i 4.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek:
  - a) na terenach 1MNU–6MNU: 900,0 m<sup>2</sup>,
  - b) na pozostałych terenach: terenach: 450,0 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokości frontów działek:
  - a) na terenach 1MNU-3MNU, 6MNU i 9MNU: 18,0 m,
  - b) na terenach 4MNU i 5MNU: 25,0 m,
  - c) na terenach 7MNU i 8MNU: 16,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego:
  - a) na terenie 7MNU: od 15° do 165°,
  - b) na terenie 3MNU: od 85° do 95°,
  - c) na pozostałych terenach: od 60° do 120°.

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

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

**§ 17. 1. Dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych symbolami 1RM-3RM, ustala się:**

- 1) przeznaczenie: zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) wchodzące w skład gospodarstw rolnych obiekty służące przetwórstwu rolno-spożywczemu, budynki związane z prowadzoną w ramach gospodarstwa rolnego działalnością agroturystyczną w zakresie wynajmowania pokoi, sprzedaży posiłków domowych i świadczenia w gospodarstwach rolnych innych usług związanych z pobytem turystów,

b) na terenie 3RM usługi związane z obsługą rolnictwa.

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

1) forma zabudowy:

a) na terenach 1RM i 2RM: wolnostojąca, budynki lokalizowane bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej,

b) na terenie 3RM: wolnostojąca;

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

a) na terenach 1RM i 2RM: 0,4,

b) na terenie 3RM: 0,5;

3) intensywność zabudowy działki budowlanej:

a) minimalna: 0,01,

b) maksymalna: 1,0;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:

a) na terenach 1RM i 3RM: 30%,

b) na terenie 2RM: 50%;

5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:

a) mieszkalnych: 2; dopuszcza się realizację 3 kondygnacji nadziemnej w formie poddasza użytkowego,

b) pozostałych: 2;

6) maksymalna wysokość budynków:

a) mieszkalnych: 11,0 m,

b) związanych z produkcją rolną lub przetwórstwem rolno-spożywczym: 13,0 m, przy czym budynki o wysokości większej niż 11,0 m nakazuje się lokalizować w odległości nie mniejszej niż 20,0 m od wyznaczonych linii zabudowy;

c) pozostałych: 7,0 m;

7) maksymalna wysokość elewacji frontowej budynków:

a) mieszkalnych: 7,5 m,

b) związanych z produkcją rolną lub przetwórstwem rolno-spożywczym: 10,0 m,

c) pozostałych: 5,0 m;

8) geometria dachów:

a) budynków mieszkalnych: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia połaci 20°-40°,

b) pozostałych budynków: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia połaci 20°-45° lub dachy płaskie;

9) kierunek głównej kalenicy dachu budynków: równoległy lub prostopadły do granicy frontowej działki budowlanej lub do granicy z sąsiednią działką budowlaną;

10) materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §5 pkt 4.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu 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 terenie 1RM, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia §7 pkt 6;
- 3) na terenie 2RM, w granicach strefy sanitarnej cmentarza w odległości 50,0 m, obowiązują ustalenia §10 pkt 2 lit. a;
- 4) na terenach 1RM-3RM w granicach strefy sanitarnej cmentarza w odległości 150,0 m obowiązują ustalenia §10 pkt 2 lit. b;
- 5) na terenie 2RM, w granicach stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, obowiązują ustalenia §10 pkt 3 i 4.

4. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się, tereny przeznaczone są wyłącznie na cele rolnicze.

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

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

§ 18. 1. Dla terenu **zabudowy usługowej**, oznaczonego symbolem **1U**, ustala się przeznaczenie: zabudowa usługowa, w tym zabudowa związana ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

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

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,5;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej:
  - a) minimalna: 0,05,
  - b) maksymalna: 1,5;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2; dopuszcza się trzecią kondygnację realizowaną wyłącznie jako poddasze użytkowe;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 11,0 m;
- 6) maksymalna wysokość elewacji frontowej budynków: 9,0 m;
- 7) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 20°-40° lub dachy płaskie;
- 8) materiały wykończeniowe oraz kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §5 pkt 4.

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

- 1) teren podlega ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, jako teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) na terenie, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia §7 pkt 6;
- 3) na terenie w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego obowiązują ustaleniami §7 pkt 7;
- 4) na terenie, w granicach strefy sanitarnej cmentarza w odległości 150,0 m, obowiązują ustalenia §10 pkt 2 lit. b;
- 5) na terenie, w granicach stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, obowiązują ustalenia §10 pkt 3 i 4.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek: 1300,0 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokości frontów działek: 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 60°-120°.

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

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

**§ 19. 1.** Dla terenu **zabudowy usługowej**, oznaczonego symbolem **2U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie zabudowa usługowa, przy czym zakazuje się lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, szpitali;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty obsługi rolnictwa.

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

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,4;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej:
  - a) minimalna: 0,05,
  - b) maksymalna: 0,8;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 11,0 m;
- 6) maksymalna wysokość elewacji frontowej budynków: 9,0 m;
- 7) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków: 50,0 m;
- 8) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 40° lub dachy płaskie;
- 9) materiały wykończeniowe oraz kolorystyka dachów i elewacji – zgodnie z ustaleniami §5 pkt 4.

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

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, teren nie należy do terenów podlegających ochronie akustycznej;
- 2) na terenie w granicach strefy sanitarnej cmentarza w odległości 50,0 m obowiązują ustalenia §10 pkt 2 lit. a;
- 3) na terenie w granicach strefy sanitarnej cmentarza w odległości 150,0 m obowiązują ustalenia §10 pkt 2 lit. b;
- 4) na terenie, w granicach stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, obowiązują ustalenia §10 pkt 3 i 4.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek: 1600,0 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokości frontów działek: 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 80°-100°.

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

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

**§ 20. 1.** Dla terenu **cmentarza**, oznaczonego symbolem **1ZC**, ustala się przeznaczenie: cmentarz.

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

- 1) ustala się zachowanie i rozwój funkcji grzebalnych;
- 2) kolumbaria oraz nowe obiekty związane z obsługą cmentarza nakazuje się lokalizować poza granicami cmentarza wpisanego do gminnej ewidencji zabytków;
- 3) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,05;
- 5) intensywność zabudowy działki budowlanej:
  - a) minimalna: 0,001,
  - b) maksymalna: 0,05;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 10%;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 1;
- 8) maksymalna wysokość budynków: 15,0 m; dla wież i wieżyczek dopuszcza się wysokość 20,0 m;
- 9) geometria dachów: dachy o nachyleniu połaci do 60°;
- 10) materiały wykończeniowe oraz kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §5 pkt 4.

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

- 1) teren nie należy do terenów podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku;
- 2) nakazuje się zapewnienie utrzymania zwierciadła wody gruntowej na głębokości nie mniejszej niż 2,5 m poniżej powierzchni terenu poprzez podniesienie poziomu terenu lub obniżenie poziomu zwierciadła wód gruntowych;
- 3) dla terenu w granicach obszaru wpisanego do gminnej ewidencji zabytków obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z ustaleniami §7 pkt 2;
- 4) na terenie, w granicach stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, obowiązują ustalenia §10 pkt 3 i 4.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek: 1000,0 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokości frontów działek: 15,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 75°-105°.

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

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

**§ 21. 1.** Dla terenu **zieleni urządzonej**, oznaczonego symbolem **1ZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty związane z obsługą cmentarza.

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

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,3;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej:

- a) minimalna: 0,05,
- b) maksymalna: 0,3;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 15,0 m;
- 6) geometria dachów: dachy o nachyleniu połaci do 60°;
- 7) materiały wykończeniowe oraz kolorystyka dachów i elewacji – zgodnie z ustaleniami §5 pkt 4.

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

- 1) tereny nie należą do terenów podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku;
- 2) na terenie w granicach strefy sanitarnej cmentarza w odległości 50,0 m obowiązują ustalenia §10 pkt 2 lit. a;
- 3) na terenie w granicach strefy sanitarnej cmentarza w odległości 150,0 m obowiązują ustalenia §10 pkt 2 lit. b.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek: 1000,0 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokości frontów działek: 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 80°-100°.

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

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

**§ 22. 1.** Dla terenu **zieleni urządzonej**, oznaczonego symbolem **ZZP**, ustala się przeznaczenie: publicznie dostępny samorządowy park.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków, wiat i altan;
- 2) nakaz zagospodarowania zielenią;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 70%.

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

- 1) teren nie należy do terenów podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku;
- 2) na terenie, w granicach strefy sanitarnej cmentarza w odległości 150,0 m, obowiązują ustalenia §10 pkt 2 lit. b.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek: 500,0 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokości frontów działek: 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 40°-140°.

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

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

**§ 23. 1.** Dla terenów **rolniczych**, oznaczonych symbolami **1R–4R**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowa zagrodowa,
  - b) wchodzące w skład gospodarstw rolnych obiekty służące przetwórstwu rolno-spożywczemu,
  - c) służące wyłącznie rolnictwu zbiorniki wodne,
  - d) zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne.

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

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) na terenie 1R: 0,07;
  - b) na terenie 2R: 0,32;
  - c) na terenie 3R: 0,2;
  - d) na terenie 4R: 0,1;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej:
  - a) minimalna: –na terenach 1R i 4R: 0,001, –na pozostałych terenach: 0,01,
  - b) maksymalna:
    - na terenach 1R i 4R: 0,14,
    - na terenie 2R: 0,64,
    - na terenie 3R: 0,4,
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2,
- 5) maksymalna wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych: 11,0 m,
  - b) związanych z produkcją rolną lub przetwórstwem rolno-spożywczym:
    - na terenach 1R, 2R i 4R: 13,0 m,
    - na terenie 3R: 11,0 m,
  - c) pozostałych: 7,0 m;
- 6) maksymalna wysokość elewacji frontowej budynków:
  - a) mieszkalnych: 7,5 m,
  - b) związanych z produkcją rolną lub przetwórstwem rolno-spożywczym:
    - na terenach 1R, 2R i 4R: 11,0 m,
    - na terenie 3R: 7,5 m,
  - c) pozostałych: 5,0 m;
- 7) geometria dachów:
  - a) budynków mieszkalnych: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20°-40°,
  - b) pozostałych: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 40°;

8) materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §5 pkt 4.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu 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 1R-3R, w granicach strefy sanitarnej cmentarza w odległości 50,0 m, obowiązują ustalenia §10 pkt 2 lit. a;
- 3) na terenach w granicach strefy sanitarnej cmentarza w odległości 150,0 m obowiązują ustalenia §10 pkt 2 lit. b;
- 4) na terenach 1R i 3R, w granicach stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, obowiązują ustalenia §10 pkt 3 i 4.

4. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się, tereny przeznaczone są wyłącznie na cele rolnicze.

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

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

**§ 24. 1.** Dla terenów łąk i pastwisk oraz zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, oznaczonych symbolami **1LRZ** i **2LRZ**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: użytki zielone, łąki i pastwiska, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zbiorniki wodne służące wyłącznie rolnictwu, drogi dojazdowe do gruntów rolnych.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 2) nakazuje się zachowanie istniejącego rowu;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 80%.

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

- 1) tereny nie należą do terenów podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku;
- 2) na terenie 1LRZ, w granicach strefy sanitarnej cmentarza w odległości 50,0 m obowiązują ustalenia §10 pkt 2 lit. a;
- 3) na terenie 1LRZ, w granicach strefy sanitarnej cmentarza w odległości 150,0 m obowiązują ustalenia §10 pkt 2 lit. b;
- 4) na terenach w granicach stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV obowiązują ustalenia §10 pkt 3 i 4.

4. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się, tereny przeznaczone są wyłącznie na cele rolnicze.

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

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

**§ 25.** Dla terenu ulicy zbiorczej, oznaczonego symbolem **1KDZ**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** ulica zbiorcza;

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

- a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna, zgodna z rysunkiem planu, w obszarze: od 0,0 m do 2,2 m,
- b) podstawowy przekrój ulicy: jednojezdniowy;

**3) obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu:**

- a) na terenie, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia §7 pkt 6,
- b) na terenie, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego, obowiązują ustalenia §7 pkt 7,
- c) na terenie, w granicach stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, obowiązują ustalenia §10 pkt 3 i 4;

**4) stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości: 30%.**

**§ 26.** Dla terenów **ulic lokalnych**, oznaczonych symbolami **1KDL i 2KDL**, ustala się:

**1) przeznaczenie terenu:** ulica lokalna;**2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna, zgodna z rysunkiem planu, w obszarze:
  - 1KDL: od 0,7 m do 3,7 m,
  - 2KDL: od 12,4 m do 19,6 m,
- b) podstawowy przekrój ulicy: jednojezdniowy;

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

- a) na terenie 2KDL ochronie podlega obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z ustaleniami §7 pkt 1 lit. b tiret drugie oraz §7 pkt 4,
- b) na terenie 1KDL, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia §7 pkt 6,
- c) na terenie 1KDL, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego, obowiązują ustalenia §7 pkt 7,
- d) na terenie 2KDL, w granicach strefy sanitarnej cmentarza w odległości 50,0 m, obowiązują ustalenia §10 pkt 2 lit. a,
- e) na terenie 2KDL, w granicach strefy sanitarnej cmentarza w odległości 150,0 m obowiązują ustalenia §10 pkt 2 lit. b,
- f) na terenie 2KDL, w granicach stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, obowiązują ustalenia §10 pkt 3 i 4;

**4) stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości: 30%.**

**§ 27.** Dla terenów **ulic dojazdowych**, oznaczonych symbolami **1KDD i 2KDD**, ustala się:

**1) przeznaczenie terenu:** ulice dojazdowe;**2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna, zgodna z rysunkiem planu, w obszarze:
  - 1KDD: od 6,6 m do 13,7 m,

- 2KDD: od 5,0 do 18,6 m;

b) podstawowy przekrój ulicy: jednojezdniowy;

- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:** na terenie 1KDD, w granicach strefy sanitarnej cmentarza w odległości 150,0 m obowiązują ustalenia §10 pkt 2 lit. b;
- 4) **stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości:** 30%.

§ 28. Dla terenu ciągu pieszego, oznaczonego symbolem 1CP, ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** publicznie dostępny samorządowy ciąg pieszy;
- 2) **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
- a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna, zgodna z rysunkiem planu, w obszarze: od 5,0 m do 10,4 m,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:** na terenie, w granicach strefy sanitarnej cmentarza w odległości 150,0 m obowiązują ustalenia §10 pkt 2 lit. b;
- 4) **stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości:** 30%.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

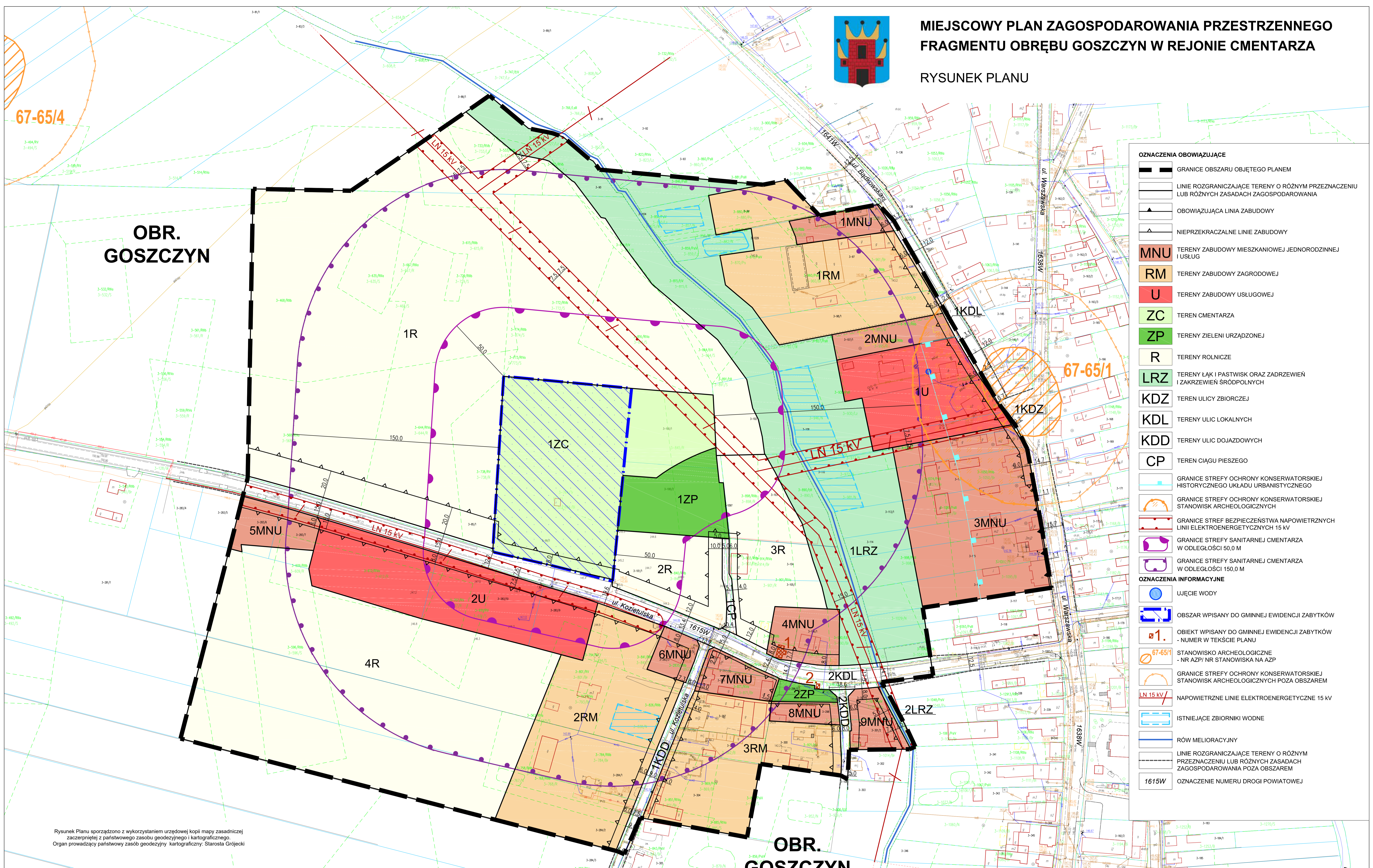
Przewodniczący Rady Gminy  
Goszczyn

**Piotr Sijka**



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU OBRĘBU GOSZCZYN W REJONIE CMENTARZA

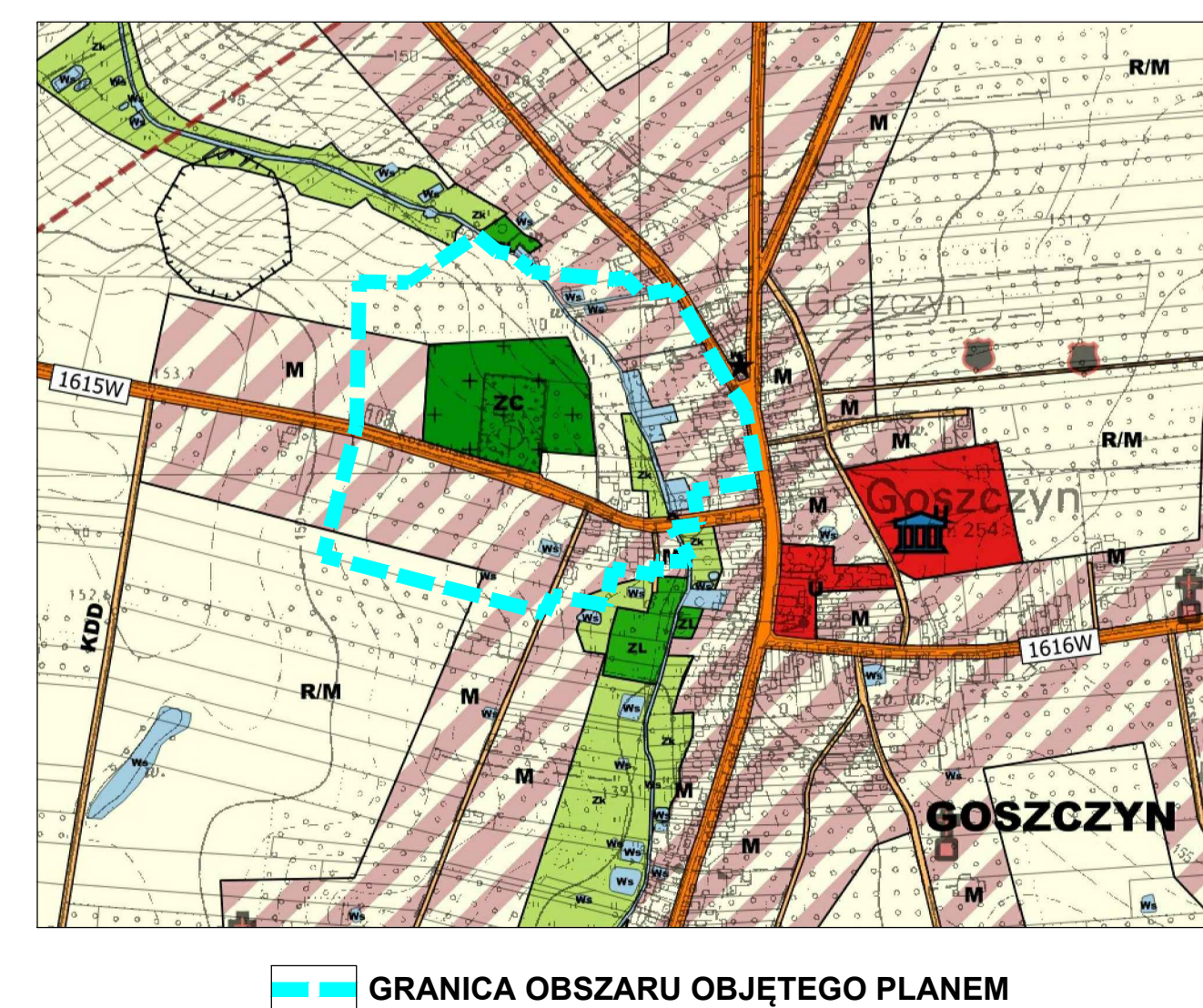
## RYSUNEK PLANU



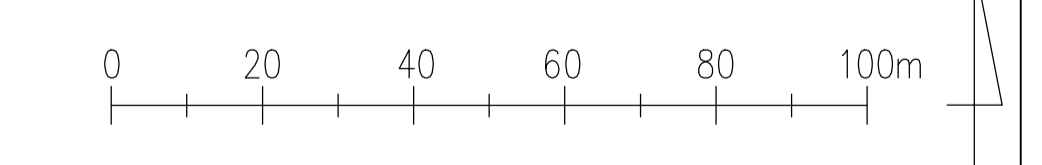
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE	
	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	MNU TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG
	RM TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
	U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	ZC TEREN CMENTARZA
	ZP TERENY ZIELENI URZĄDZOJNEJ
	R TERENY ROLNICZE
	LRZ TERENY ŁĄKI I PASTWISK ORAZ ZADRZEWIEN I ZAKRZEWIEN ŚRÓDPOLNYCH
	KDZ TEREN ULICY ZBIORCZEJ
	KDL TERENY ULIC LOKALNYCH
	KDD TERENY ULIC DOJAZDOWYCH
	CP TEREN CIĄGU PIESZEGO
	GRANICE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ HISTORYCZNEGO UKŁADU URBANISTYCZNEGO
	GRANICE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
	GRANICE STREF BEZPIECZYSTWA NAPIĘTRZYNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH 15 KV
	GRANICE STREFY SANITARNEJ CMENTARZA W ODLEGŁOŚCI 50,0 M
	GRANICE STREFY SANITARNEJ CMENTARZA W ODLEGŁOŚCI 150,0 M
	OZNACZENIA INFORMACYJNE
	UJĘCIE WODY
	OBZAR WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	OBJEKT WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW - NUMER W TEKŚCIE PLANU
	STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE - NR AZP/ NR STANOWISKA NA AZP
	GRANICE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH POZA OBSZAREM
	NAPWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 15 KV
	ISTNIEJĄCE ZBIORNIKI WODNE
	RÓW MELIORACYJNY
	LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA OBSZAREM
	OZNACZENIE NUMERU DROGI POWIATOWEJ

Rysunek Planu sporządzono z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej zaczerpniętej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny: Starosta Grójcecki

### WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GOSZCZYŃ RYSUNEK STUDIUM ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR VI.38.2019 RADY GMINY GOSZCZYŃ Z DNIA 18 MARCA 2019 R.



OZNACZENIA STUDIUM	
	GRANICA OBRĘBÓW
	OBZARY FUNKCJONALNE ZABUDOWY WIEJSKIEJ - M
	OBZARY FUNKCJONALNE KONCENTRACJI USŁUG - U
	OBZARY FUNKCJONALNE ZIELENI - ZC
	OBZARY FUNKCJONALNE PRODUKCJI ROLNICZEJ Z ROZPROSZONĄ ZABUDOWĄ - R
	OBZARY FUNKCJONALNE PRZYRODNICZO - KRAJOBRAZOWE - ZK
	OBZARY FUNKCJONALNE LEŚNE - ZL
	WODY POWIERZCHNIOWE - WS
	DROGI KOMUNIKACJI KOŁEWEJ WG KATEGORII
	KDL DROGI POWIATOWE LOKALNE
	KDD DROGI GMINNE DOJAZDOWE
	OBJEKT ZABYTKOWY WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
	STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
	MIEJSCA PAMIĘCI
	KRZYŻE PRZYDROŻNE I KAPLICZKI



ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR XXIII.175.2022 RADY GMINY GOSZCZYŃ  
Z DNIA 31 MARCA 2022 R.  
w sprawie  
**UCHWALENI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU OBRĘBU GOSZCZYŃ  
W REJONIE CMENTARZA**  
Przewodniczący Rady Gminy Goszczyń

RYSUNEK PLANU  
1 : 1 000

**INTEKPROJEKT**  
GABRIEL FEJLPSKI  
ul. Wesoła 10, 05-110 Goszczyń, tel. 22 666 66 66  
www.intekprojekt.pl

AUTOR: mgr inż. arch. Gabriel Fejlski - uprawniony do sporządzania map na podstawie art. 5 § 1 pkt 4 ustawy z dnia 27.06.2009 r. o geodezji i kartografii  
WSPÓLAUTOR: mgr inż. Piotr Pająk - uprawniony do sporządzania map na podstawie art. 5 § 1 pkt 4 ustawy z dnia 27.06.2009 r. o geodezji i kartografii  
mgr inż. Włodzisław Pająk - uprawniony do sporządzania map na podstawie art. 5 § 1 pkt 4 ustawy z dnia 27.06.2009 r. o geodezji i kartografii  
mgr inż. Włodzisław Pająk - uprawniony do sporządzania map na podstawie art. 5 § 1 pkt 4 ustawy z dnia 27.06.2009 r. o geodezji i kartografii

Publikacja sfinansowana w całości z budżetu Gminy Goszczyń

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXII.175.2022

Rady Gminy Goszczyn

z dnia 31 marca 2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Goszczyn w rejonie cmentarza nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Goszczyn**

L P	Data wpływu uwagi	Zgłaszająca uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Goszczyn w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nie- uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie- uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
1.	04.05.2021.	osoba fizyczna	<p>1. Wniosek o zmianę przeznaczenia terenu zabudowy zagrodowej 2RM na teren zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usług –RMU, zwłaszcza dla działki, której jest właścicielem. Zarzut niezgodności przeznaczenia z „faktycznym funkcjonalnym przeznaczeniem tych terenów” co skutkuje obniżeniem wartości działek i wpływa negatywnie na kierunki rozwoju miejscowości Goszczyn. Stwierdzenie, że działka nie pełni i nigdy nie pełniła funkcji działki rolniczej oraz że powierzchnia działki poniżej 3000m<sup>2</sup> uniemożliwia traktowanie działki jako działki rolniczej. Wskazanie na istnienie interesu publicznego w opracowaniu planu miejscowego umożliwiającego realizację zabudowy mieszkaniowej oraz usług szczególnie przy głównej ulicy miejscowości.</p> <p>2. Wniosek o zmianę</p>	1. Działka nr 113/1 – teren zabudowy zagrodowej 2RM	<p>1.i 2. „§18. 1. Dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych symbolami 1RM-3RM, ustala się:</p> <p>1) przeznaczenie: zabudowa zagrodowa, przy czym zakazuje się lokalizacji nowych obiektów chowu lub hodowli zwierząt;</p> <p>2) przeznaczenie dopuszczalne: wchodzące w skład gospodarstw rolnych obiekty służące przetwórstwu rolno-spożywczemu, budynki związane z prowadzoną w ramach gospodarstwa rolnego działalnością agroturystyczną w zakresie wynajmowania pokoi, sprzedaży posiłków domowych i świadczenia w gospodarstwach rolnych innych usług związanych z pobytem turystów.”</p>	Częściowo uwzględniona	Częściowo nieuwzględniona	–	Nie uwzględnia się w zakresie nieuwzględnionym przez Wójta	<p>Ad. 1. Wójt częściowo uwzględnił uwagę poprzez zmianę przeznaczenia terenu zabudowy zagrodowej 2RM na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług 3MNU.</p> <p>Uwagi nie uwzględnia się w części – nie przeznaczają się terenu na cele zabudowy zagrodowej. Przeznaczenie działki na cele nierolnicze (zabudowy mieszkaniowej i usług) ze względu na zaklasyfikowanie gruntów na jej terenie do gruntów rolnych klasy III wymaga przeprowadzenia procedury uzyskania zgody właściwego ministra ds. rolnictwa. Utrzymanie jako jednego z przeznaczeń przeznaczenia na cele zabudowy zagrodowej uniemożliwia uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze. Istniejące obiekty związane z rolnictwem będą mogły, w ramach zachowania rolniczego sposobu użytkowania działek, podlegać przebudowie i remontom.</p>

		<p>przeznaczenia terenu zabudowy zagrodowej 3RM na teren zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usług –RMU. Stwierdzenie, iż przeznaczenie na tereny zabudowy zagrodowej jest sprzeczne z interesem publicznym Gminy Goszczyn, skutkuje możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej wyłącznie przez właściciela działki rolniczej.</p>	2. Działka nr 283/9 – teren zabudowy zagrodowej 3RM		–	Nieuwzględniona	–	Nie uwzględnia się	<p>Ad. 2. Projektowane przeznaczenie działki zgodne jest z jej faktycznym sposobem użytkowania. Grunty w granicach działki w ewidencji gruntów ujęte są jako grunty rolne klas III-V. Grunty rolne klasy III zlokalizowane są bezpośrednio przy drogach (ul. Kozietulskiej w tym przy tzw. ul. Księdza Burzy). Grunty gorszych klas nie przylegają do dróg. Właściciel działki jest płatnikiem podatku rolnego od przedmiotowej nieruchomości. Przeznaczenie działki na cele nierolnicze (zabudowy mieszkaniowej i usług) stanowiłoby ingerencję w zwarty kompleks gleb wysokiej przydatności rolniczej, sprzeczne by było z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.). Zgodnie z art. 6 ust. 1 ww. ustawy na cele nierolnicze i nieleśne można przeznaczać przede wszystkim grunty oznaczone w ewidencji gruntów jako nieużytki, a w razie ich braku – inne grunty o najniższej przydatności produkcyjnej.</p> <p>Ad. 3. Art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „W planie miejscowym określa się obowiązkowo stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.”.</p> <p>Art. 36 ust. 4 ww. ustawy: „Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.</p> <p>Zgodnie z art. 37 ust. 4 ww. ustawy opłatę nalicza się w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące.</p> <p>W związku z powyższym opłata od wzrostu wartości nieruchomości naliczana jest od</p>
		<p>3. Stwierdzenie, iż ustalenie stawki procentowej stanowiącej podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla całego projektu planu w wysokości 30% jest „nieuzasadnione i sprzeczne z interesem Gminy”, „może skutkować nieopłacalnością przeznaczania terenów pod inwestycje budowlane mieszkaniowe i usługowe, ... spowodować ograniczenie rozwoju miejscowości”. Opinia, iż część działek znajdujących się w strefie sanitarnej cmentarza straci na wartości.</p> <p>Wniosek o ponowną ocenę zasadności ustalonych wysokości stawek procentowych.</p> <p>Wniosek o ustalenie stawki procentowej dla działek należących do Składającego uwagę (dz. nr 283/9 i 113/1) na 10% - akceptowanym przez niego poziomie.</p>	3. Cały obszar planu, działki nr 283/9 i 113/1	3. §16 ust. 6 (tereny MNU), §17 ust. 6 (tereny RMU), §18 ust. 6 (tereny RM), §19 ust. 6 (teren 1U), §20 ust. 6 (teren 2U), §21 ust. 6 (teren ZC), §22 ust. 6 (teren 1ZP), §23 ust. 6 (teren 2ZP), §24 ust. 6 (tereny R), §25 ust. 6 (tereny LZR), §26 pkt 4 (teren KDZ), §27 pkt 4 (tereny KDL), §28 pkt 4 (tereny KDD): „Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości: 30%.”.	–	Nieuwzględniona	–	Nie uwzględnia się	



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXII.175.2022

Rady Gminy Goszczyn

z dnia 31 marca 2022 r.

### **Rozstrzygnięcie Rady Gminy Goszczyn**

#### **o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Goszczyn w rejonie cmentarza**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 305 z późn. zm.) Rada Gminy Goszczyn rozstrzyga, co następuje:

#### **§ 1. Zadania własne gminy**

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym 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 dla fragmentu obrębu Goszczyn w rejonie cmentarza 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 zbiorczej (KDZ), tereny dróg lokalnych (KDL) oraz tereny dróg dojazdowych (KDD).

Realizacja inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym z zakresu komunikacji, które będą obciążać budżet gminy Goszczyn, 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 zbiorczej (KDZ) nie będzie obciążała budżetu gminy Goszczyn. Koszty związane z ich budową, przebudową lub modernizacją będzie ponosił właściwy zarządca drogi.

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXII.175.2022

Rady Gminy Goszczyn

z dnia 31 marca 2022 r.

Zalacznik4.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**