



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 16 listopada 2021 r.

Poz. 9801

### UCHWAŁA NR XXXVIII/310/2021 RADY MIEJSKIEJ W DROBINIE

z dnia 8 listopada 2021 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Drobin w rejonie ulic: Płońskiej, Przyszłość i Ogrodowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 i 1834) oraz 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 i 1873), w związku z uchwałą Nr XVI/177/2020 Rady Miejskiej w Drobinie z dnia 6 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Drobin w rejonie ulic: Płońskiej, Przyszłość i Ogrodowej, stwierdzając, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Drobin przyjętego uchwałą Nr XXXVIII/309/2021 Rady Miejskiej w Drobinie z dnia 8 listopada 2021 r., **Rada Miejska w Drobinie uchwala, co następuje:**

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Drobin w rejonie ulic: Płońskiej, Przyszłość i Ogrodowej, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały;
- 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. Granicę obszaru objętego planem, zwanego dalej obszarem, oznaczono 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 ustalone niniejszym planem;

- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem, w którym kolejne liczby oznaczają kolejny numer terenu wyróżniający teren wśród terenów w granicach jednostki planistycznej o tym samym przeznaczeniu a litery po liczbach oznaczają przeznaczenie terenu;
- 4) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć ustalone planem dla terenu kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektów;
- 5) **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;
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynną w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;
- 7) **wysokości elewacji** – należy przez to rozumieć wysokość górnej krawędzi elewacji, jej gzymsu, attyki lub dolnych krawędzi głównych połączeń dachowych mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających (dotyczy także części podziemnych i nadziemnych budynków), przy czym nie dotyczy to okapów i gzymsów, której mogą przekraczać 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;
- 9) **uciaźliwości** – 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;
- 10) **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 nie związana z produkcją dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 11) **usługach podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku** – należy przez to rozumieć usługi, których tereny lokalizacji podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku: szpitale, domy opieki społecznej, usługi związane z pobytem dzieci i młodzieży, usługi rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 12) **modernizacji** – należy przez to rozumieć działania związane ze zwiększeniem wartości użytkowej lub technicznej istniejącego obiektu lub urządzenia;
- 13) **systemie NCS** – należy przez to rozumieć Naturalny System Barw (Natural Color System) - system opisu barw opracowany przez Skandynawski Instytut Barwy S.A. w Sztokholmie, publikowany w formie wzorników kolorów, umożliwiający opisanie kolorów 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;
- 14) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami (drogi oraz przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne).

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

§ 4. 1. 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenie graficzne i literowe przeznaczenia terenów;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
- 6) strefa technologiczna napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV;
- 7) strefy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV;
- 8) granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich stref ochronnych;
- 9) strefa zieleni izolacyjnej.

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

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne dla całego obszaru**

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczony symbolem **MNU**;
- 2) teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, oznaczony symbolem **PU**;
- 3) tereny dróg publicznych:
  - a) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony symbolem **KDGP**,
  - b) teren ulicy lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**;
- 4) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczony symbolem **I-E**.

2. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: linie rozgraniczające terenu ulicy lokalnej.

3. Ustala się granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: linie rozgraniczające terenu drogi głównej ruchu przyspieszonego oraz terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyki.

4. Ustalenie terenów, o których mowa w ust. 2 i 3, jako przeznaczonych do realizacji celów publicznych nie wyklucza realizacji innych przedsięwzięć w ich granicach, zgodnych z ich przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym, nie będących realizacją celów publicznych.

5. Dopuszcza się realizację celów publicznych na terenach innych, niż wymienione w ust. 2 i 3, w ramach przeznaczenia, przeznaczenia dopuszczalnego i warunków zagospodarowania terenu określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych; przepis ustępu nie stanowi przeznaczenia terenu na cele publiczne w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

**§ 6. 1. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania** wyznacza się na rysunku planu.

2. Dla terenów, o których mowa w § 5 ust. 1, ustala się przeznaczenie, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne.

3. Na terenach dopuszcza się realizację zabudowy i zagospodarowania terenu o funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym oraz towarzyszących im obiektów takich jak: urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, dojścia i dojazdy, zieleń, obiekty gospodarcze, z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

**§ 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:

- a) zagospodarowania terenów, zgodnie z ustaleniami określonymi dla poszczególnych terenów,
  - b) struktury komunikacyjnej, zgodnie z ustaleniami dotyczącymi zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 3) w zakresie formy zabudowy, kolorystyki budynków, materiałów elewacji i dachów:
- a) przyjęte rozwiązania w zakresie formy budynku obejmującej wysokość zabudowy, kształty dachów oraz stosowanych materiałów wykończeniowych i kolorystyki muszą zapewniać spójność architektoniczną całości budynkowej i zespołowi budynków na działce budowlanej,
  - b) materiały wykończeniowe, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej lub nie stwierdzono, iż nie ustala się wymogów:
    - dachów: dachówka, blachodachówka, blacha płaska; na dachach płaskich nie określa się,
    - elewacji: drewno, tynk, cegła licowa, szkło, kamień, okładziny ceramiczne wyłącznie w cokołach budynków,
    - zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding),
  - c) kolorystyka budynków, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej lub nie stwierdzono, iż nie ustala się wymogów:
    - dachów: czerwień, brąz lub szarość. Odcienie wg systemu NCS posiadające powyżej 20% domieszki czerni oraz nieprzekraczające 70% chromatyczności barwy,
    - elewacji: drewno, cegła licowa i kamień w ich naturalnych kolorach. Na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego – kolory pastelowe. Obowiązuje stosowanie kolorów wg systemu NCS o odcieniach posiadających do 20% domieszki czerni oraz nieprzekraczające 20% chromatyczności barwy. Dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonych przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynków, nieprzekraczających 30% powierzchni danej elewacji.

**§ 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 i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych,
  - b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem 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) obiektów, których funkcjonowanie będzie powodowało przekroczenie standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej, w tym dróg publicznych;
- 3) uciążliwość prowadzonej działalności musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) 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;
- 5) wyznacza się strefę zieleni izolacyjnej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której obowiązują ustalenia § 14 pkt 4;
- 6) zakaz prowadzenia eksploatacji kopalni;

7) w zakresie ochrony przed hałasem:

- a) teren **MNU** w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należy do terenów mieszkaniowo – usługowych,
- b) pozostałe tereny nie podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku;

8) ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 5;

9) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych, w tym zasobów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska, w obrębie którego położony jest obszar objęty planem, 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) zakaz lokalizowania składowisk odpadów;

10) ochronę 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;

11) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:

- a) zakaz lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej niezaliczonej do infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych na terenie przeznaczonym na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MNU**,
- b) obowiązek przestrzegania ograniczeń ustanowionych w strefach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV i 15 kV, zgodnie z ustaleniami § 14 pkt 1 - 3.

**§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) ustala się ochronę zabytku archeologicznego stanowiska archeologicznego nr 19 (AZP 46-56/24), położonego poza obszarem, w wyznaczonej na rysunku planu granicy strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, w której nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu; wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne;
- 2) wymogów w zakresie ochrony dóbr kultury współczesnej nie ustala się – nie występują w obszarze.

**§ 10. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) stwierdza się, iż w obszarze nie występują obszary przestrzeni publicznej;
- 2) wskazuje się, iż przestrzeniami publicznymi są tereny dróg publicznych; warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu 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.

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

1) wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków i wiat: zgodnie z ustaleniami wysokości budynków, zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
- b) wysokość słupów napowietrznych linii elektroenergetycznych: nieprzekraczająca 50,0 m,

- c) pozostałych obiektów budowlanych: nieprzekraczająca 20,0 m; ograniczenie nie dotyczy masztów telekomunikacyjnych, warunki realizacji zgodnie z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy dla poszczególnych terenów, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
  - 3) 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;
  - 4) wysokość obiektów budowlanych, dla których w ustaleniach szczegółowych nie zawarto ograniczeń – zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
  - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Budynki nakazuje się lokalizować zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z uwzględnieniem wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz ograniczeń wynikających z wyznaczonych stref technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV i 15 kV.

3. Wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy nie mają zastosowania dla lokalizacji obiektów budowlanych niebędących budynkami.

4. Ustalenia w zakresie maksymalnej szerokości elewacji frontowej nie dotyczą budynków lokalizowanych w głębi działki budowlanej w odległości większej od granicy frontowej, niż budynki zlokalizowane w części frontowej działki budowlanej.

5. Dopuszcza się możliwość zachowania istniejących budynków zlokalizowanych częściowo poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z możliwością dokonywania ich modernizacji, przy czym rozbudowa nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy.

6. W stosunku do obiektów istniejących, niezależnie od ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, dopuszcza się:

- 1) przebudowę z zachowaniem ich dotychczasowej funkcji;
- 2) zachowanie dotychczasowej formy architektonicznej w zakresie geometrii dachów w przypadku rozbudowy;
- 3) w budynkach dwukondygnacyjnych, gdzie pierwsza kondygnacja jest piwnicą, realizację trzeciej kondygnacji w formie poddasza użytkowego.

7. Ustalone w planie parametry dachów w zakresie układu połączenia, kierunku kalenicy, dotyczą dachów nad główną bryłą budynku – nie mają zastosowania dla detalu architektonicznego, zadaszeń nad częściami budynku nie stanowiącymi jego głównej bryły.

8. Wymogi w zakresie minimalnej intensywności zabudowy stosuje się w przypadku lokalizacji budynków.

9. Powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych nie mogą być mniejsze niż powierzchnie działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości określonych w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów; wymogu nie stosuje się dla działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej, działek wydzielanych w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji stanów prawnych oraz działek powstających w wyniku wydzielenia z działek istniejących działek pod wyznaczone w planie drogi publiczne.

**§ 12. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym 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 nie ustala się wymogów ochrony terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.**

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

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości, zgodnie z ustaleniami w zakresie scaleń i podziałów nieruchomości określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 3) obowiązuje wydzielenie działek pod poszerzenie istniejących dróg, zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych;
- 4) ustaleń paragrafu nie stosuje się do podziałów nieruchomości.

**§ 14. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:**

- 1) strefę technologiczną napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, oznaczoną na rysunku planu, o szerokości 30,0 m, w której:
  - a) projektowana jest napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV; dopuszcza się jej konserwację, remont, modernizację, rozbudowę, przebudowę, w tym skablowanie, odbudowę oraz nadbudowę przy zachowaniu zgodności z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
  - b) dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenów oraz realizację zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z zachowaniem ograniczeń lit. c - f,
  - c) zakazuje się wznoszenia budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
  - d) zakazuje się sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 5 m n.p.t.,
  - e) zakazuje się tworzenia hałd i nasypów,
  - f) sposób zagospodarowania musi uwzględniać możliwość prowadzenia prac eksploatacyjnych i robót budowlanych związanych z linią elektroenergetyczną;
- 2) strefy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, oznaczone na rysunku planu, o szerokości 15,0 m, w których:
  - a) zlokalizowane są napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV; dopuszcza się ich konserwację, remont, modernizację, rozbudowę, przebudowę, w tym skablowanie, odbudowę oraz nadbudowę przy zachowaniu zgodności z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
  - b) dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenów oraz realizację zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z zachowaniem ograniczeń lit. c - f,
  - c) zakazuje się wznoszenia budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
  - d) zakazuje się sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3 m n.p.t.,
  - e) zakazuje się tworzenia hałd i nasypów,
  - f) sposób zagospodarowania musi uwzględniać możliwość prowadzenia prac eksploatacyjnych i robót budowlanych związanych z linią elektroenergetyczną;
- 3) ograniczenia pkt 1 i 2 związane są ściśle z przebiegiem czynnych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 4) wyznacza się strefę zieleni izolacyjnej o szerokości 10,0 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której:
  - a) obowiązuje zagospodarowanie zwartą zielenią wielopiętrową, w tym wysoką, złożoną z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielającą funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich, z uwzględnieniem ustaleń pkt 2,
  - b) dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu oraz dojść i dojazdów do budynków;
- 5) obiekty o wysokości równej lub przekraczającej 50,0 m n.p.t muszą być realizowane zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu lotnictwa, w szczególności w sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowywania przeszkód lotniczych.

§ 15. 1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** ustala się:

- 1) rozbudowę i przebudowę układu drogowego zgodnie z parametrami oraz klasyfikacją dróg zawartą na rysunku planu oraz w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) powiązanie obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez istniejące i projektowane drogi publiczne, częściowo położone w obszarze:
  - a) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego **KDGP**,
  - b) teren ulicy lokalnej **KDL**;
- 3) obsługę obszaru i terenów objętych planem ustala się przez:
  - a) teren ulicy lokalnej **KDL**,
  - b) drogi publiczne położone poza granicą obszaru.

2. Ustala się parametry techniczne dróg oraz warunki obsługi komunikacyjnej terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych.

3. W zakresie miejsc parkingowych dla samochodów:

- 1) nakazuje się lokalizację miejsc do parkowania samochodów w liczbie nie mniejszej niż:
  - a) dla klientów usług:
    - dla usług handlu: 1 na 40,0 m<sup>2</sup> ogólnodostępnej powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 na obiekt lub lokal,
    - dla usług biurowych i administracyjnych: 1 na 30,0 m<sup>2</sup> ogólnodostępnej powierzchni użytkowej i jednocześnie nie mniej niż 1 na obiekt lub lokal,
    - dla pozostałych usług: 1 na 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) dla pracowników: 1 na 3 zatrudnionych na zmianie,
  - c) dla mieszkańców: 1 na 1 mieszkanie;
- 2) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania rowerów dla pracowników oraz klientów usług w liczbie nie mniejszej niż 1 na każde 3 miejsca postojowe dla samochodów;
- 3) obowiązuje urządzenie stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
  - a) 1 stanowisko: jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
  - b) 2 stanowiska: jeżeli liczba stanowisk wynosi od 16 do 40,
  - c) 3 stanowiska: jeżeli liczba stanowisk wynosi od 41 do 100,
  - d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- 4) 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;
- 5) miejsca parkingowe dla samochodów nakazuje się urządzić w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub garaży zgodnie z warunkami zabudowy i zagospodarowania terenu określonymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 6) przy wyliczaniu zapotrzebowania na miejsca dla parkowania samochodów i rowerów stosuje się zaokrąglenie z zastosowaniem reguł matematycznych.

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

- 1) ogólne warunki dotyczące urządzeń infrastruktury technicznej:
  - a) możliwość zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej oraz ich remontu, modernizacji, rozbudowy, przebudowy, odbudowy oraz wymiany,



- b) dla rozwoju urządzeń infrastruktury technicznej ustala się rezerwy terenu w liniach rozgraniczających terenów dróg oznaczonych na rysunku planu; lokalizacja na terenach dróg publicznych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych, dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi i linią zabudowy, w przypadku braku możliwości lokalizacji w liniach rozgraniczających dróg,
- c) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami, o których mowa w lit. a i b, przy zachowaniu poniższych warunków:
- lokalizacja musi zachowywać wymogi przepisów odrębnych,
  - lokalizacja nie może uniemożliwiać zagospodarowania działki budowlanej, zgodnie z jej przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym,
- d) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez urządzenia infrastruktury technicznej istniejące i projektowane, lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami lit. a – c;
- 2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
- a) możliwość budowy i rozbudowy sieci wodociągowej,
  - b) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze, przeciwpożarowe z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa oraz gospodarowania wodami,
  - c) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb technologicznych prowadzonej działalności z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody,
  - d) zaopatrzenie w wodę dla nawadniania upraw z indywidualnych ujęć wody,
  - e) parametry sieci muszą zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych; na sieci zlokalizować hydranty przeciwpożarowe,
  - f) minimalna średnica przewodów wodociągowych: 63,0 mm;
- 3) w zakresie **odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych** ustala się:
- a) możliwość budowy i rozbudowy sieci kanalizacyjnej,
  - b) oczyszczanie ścieków z sieci kanalizacji sanitarnej i z punktów zlewnych w oczyszczalni ścieków; po oczyszczeniu odprowadzanie ścieków do wód powierzchniowych lub do ziemi, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami,
  - c) minimalna średnica przewodów kanalizacyjnych:
    - grawitacyjnych: 150,0 mm,
    - ciśnieniowych: 50,0 mm,
  - d) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi,
  - e) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych:
    - do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem tiret drugie i trzecie,
    - do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe w przypadku braku dostępu do sieci kanalizacyjnej, wymogi przepisów odrębnych z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie stosuje się odpowiednio,
    - dopuszcza się odprowadzanie ścieków przemysłowych według rozwiązań indywidualnych, w tym budowę indywidualnych oczyszczalni ścieków i odprowadzanie oczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami,
    - zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych i przemysłowych do wód lub ziemi;
- 4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:
- a) możliwość budowy i rozbudowy sieci kanalizacji deszczowej,

- b) minimalna średnica przewodów kanalizacji deszczowej: 150,0 mm,
  - c) obowiązuje zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w pierwszej kolejności w miejscu ich powstania, odprowadzenie do ziemi, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami, z zastrzeżeniem lit. d-f:
    - na nieutwardzony teren działki budowlanej,
    - do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących,
  - d) dla terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (PU) ustala się obowiązek ograniczenia dynamicznego spływu wód z nawierzchni utwardzonych poprzez realizację zbiorników retencyjnych,
  - e) dopuszcza się realizację wspólnych zbiorników retencyjnych, infiltracyjnych i infiltracyjno-odparowujących dla kilku nieruchomości,
  - f) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych dróg i ulic:
    - do ziemi na tereny nieutwardzone w granicach dróg i ulic – do rowów przydrożnych, zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących,
    - do sieci kanalizacji deszczowej,
  - g) sposób zagospodarowania wód opadowych i roztopowych nie może zmieniać stosunków wodnych na działkach sąsiednich; ograniczenie nie dotyczy gospodarowania wodą w rolnictwie,
  - h) obowiązek zachowania istniejących w obszarze rowów i cieków,
  - i) możliwość przebudowy rowów wraz z możliwością ich skanalizowania z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami,
  - j) dopuszcza się wykorzystanie rowów i cieków jako odbiorników wód opadowych i roztopowych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:
- a) możliwość budowy i rozbudowy sieci ciepłej,
  - b) minimalna średnica przewodów: 32,0 mm,
  - c) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej:
    - z indywidualnych źródeł ciepła, wykorzystujących energię elektryczną, gaz, paliwa stałe lub płynne o podwyższonych parametrach ekologicznych lub odnawialne źródła energii w tym ciepło wnętrza Ziemi,
    - z sieci ciepłej;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
- a) możliwość budowy i rozbudowy sieci gazowej,
  - b) minimalna średnica przewodów: 32,0 mm,
    - zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych,
    - ze zbiorników zlokalizowanych w granicach działek budowlanych; zbiorniki nadziemne należy lokalizować od strony miejsc publicznych w odległości większej o 15,0 m od odległości wyznaczonych od ich strony linii zabudowy,
  - c) w przypadku budynków mieszkalnych jednorodzinnych szafka gazowe muszą być zlokalizowane w linii ogrodzeń z możliwością otwierania od strony ulicy. W pozostałych przypadkach dopuszcza się stosowanie innych rozwiązań, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
- a) możliwość budowy i rozbudowy sieci elektroenergetycznej w systemie napowietrznym lub kablowym,
  - b) możliwość lokalizacji oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających dróg i ulic,

- c) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, z zastrzeżeniem lit. d,
- d) możliwość zaopatrzenia w energię elektryczną z indywidualnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW wykorzystujących energię z odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) w zakresie **energetyki odnawialnej** ustala się:
- a) granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich stref ochronnych, oznaczono na rysunku planu, z zastrzeżeniem lit. c,
- b) możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW jako towarzyszących zabudowie zgodnie z przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym terenu, z zastrzeżeniem lit. c,
- c) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych; dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnego źródła energii wykorzystujących energię wiatru:
- o pionowej osi obrotu o mocy nie większej niż: moc mikroinstalacji, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii, na terenie obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług **PU**, 4 kW na pozostałych terenach,
  - o poziomej osi obrotu o mocy nie większej niż: 12 kW na terenie obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług **PU**, 1 kW na pozostałych terenach,
  - w odległości większej niż trzykrotność średnicy wirnika od skrajnego przewodu napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV,
  - w odległości większej niż 15,0 m od skrajnego przewodu pozostałych napowietrznych linii elektroenergetycznych,
- d) możliwość wytwarzania energii elektrycznej w urządzeniach wykorzystujących odnawialne źródła energii lub w urządzeniach kogeneracyjnych,
- e) nie dopuszcza się umieszczania paneli słonecznych i ogniw fotowoltaicznych na ścianach frontowych budynków w płaszczyźnie nierównoległej do płaszczyzny tej ściany.

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

- 1) dopuszcza się wykorzystanie 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) dopuszcza się możliwość zachowania istniejącej zabudowy o funkcji innej niż ustalone w planie przeznaczenie lub przeznaczenie dopuszczalne terenu z możliwością dokonywania jej przebudowy oraz remontów.

**§ 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 terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej**, oznaczonego symbolem **MNU**, ustala się **przeznaczenie**:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa realizowana jako towarzysząca zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na działce budowlanej, przy czym zakazuje się lokalizacji usług, których tereny lokalizacji podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

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

- 1) forma zabudowy:

- a) budynki mieszkalne i usługowe – wolnostojące lub bliźniacze,
  - b) budynki gospodarcze i garażowe – wolnostojące lub zintegrowane z budynkiem mieszkalnym lub usługowym; dopuszcza się lokalizację bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nieprzekraczająca 0,4;
  - 3) intensywność zabudowy: minimalna: 0,04, maksymalna: 1,00;
  - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%;
  - 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
    - a) mieszkalnych i usługowych: 2, przy czym druga kondygnacja realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe,
    - b) gospodarczych i garażowych: 1;
  - 6) maksymalna wysokość budynków:
    - a) mieszkalnych i usługowych: 10,0 m,
    - b) gospodarczych i garażowych: 7,0 m;
  - 7) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków: 25,0 m;
  - 8) maksymalna szerokość elewacji frontowej wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych: 15,0 m;
  - 9) dachy budynków:
    - a) dwuspadowe lub czterospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych o kącie nachylenia od 25° do 42°,
    - b) na budynkach lokalizowanych w głębi działki budowlanej w odległości większej niż 15,0 m od wyznaczonych linii zabudowy i większej niż 20,0 m od granicy frontowej działki budowlanej oraz na budynkach gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy płaskie;
  - 10) kierunek głównej kalenicy dachu: równoległy lub prostopadły do granicy frontowej działki budowlanej lub do granicy z sąsiednią działką budowlaną;
  - 11) materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków, ogrodzenia działek lub terenów lokalizowane od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych – zgodnie z ustaleniami § 7 pkt 3.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:** w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren należy do terenów mieszkaniowo - usługowych.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** w związku z wyznaczeniem strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, w jej granicach oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia § 9 pkt 1.

**5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:**

- 1) minimalna powierzchnia działek: 800,0 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub równy kątowi jaki tworzą granice istniejących działek z tolerancją  $\pm 10^\circ$ .

**6. Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) w związku z przebiegiem napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV obowiązują ustalenia § 14 pkt 2;
- 2) dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnego źródła energii zgodnie z § 16 pkt 8.

**7. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu ulicy lokalnej **KDL** oraz przyległych dróg publicznych położonych poza obszarem;
- 2) należy zapewnić miejsca postojowe zgodnie z ustaleniami § 15 ust. 3.

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

**9. Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** 20%.

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

- 1) **przeznaczenie:** tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, z wyłączeniem usług podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku;
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne:** w wyznaczonych na rysunku planu granicach terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich stref ochronnych; instalacje odnawialnego źródła energii o mocy przekraczającej 100 kW zgodnie z § 16 pkt 8.

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

- 1) forma zabudowy: budynki wolnostojące lub zespoły budynków;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nieprzekraczająca 0,5;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna: 0,1, maksymalna: 1,5;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 3;
- 6) maksymalna wysokość budynków: 14,0 m, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) dopuszcza się lokalizację budynków magazynowych i produkcyjnych mieszczących instalacje produkcyjne wymagające wysokości budynku większej, niż określona w pkt 6 o wysokości nieprzekraczającej 20,0 m;
- 8) dachy budynków: płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci nieprzekraczającym 40°;
- 9) materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków - dopuszcza się stosowanie innych rozwiązań niż określone w § 7 pkt 3.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) teren nie podlega ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku;
- 2) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) w granicach gruntów zmeliorowanych, obowiązują ustalenia § 8 pkt 4.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek: 1000,0 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działek dla terenów: 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub równy kątowni jaki tworzą granice istniejących działek z tolerancją  $\pm 10^\circ$ .

**5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) w związku z przebiegiem projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV obowiązują ustalenia § 14 pkt 1;
- 2) w związku z przebiegiem napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV obowiązują ustalenia § 14 pkt 2;
- 3) w granicach wyznaczonej strefy zieleni izolacyjnej, obowiązują ustalenia § 14 pkt 4.

**6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu ulicy lokalnej **KDL** oraz ulicy dojazdowej położonej poza obszarem;
- 2) należy zapewnić miejsca postojowe zgodnie z ustaleniami § 15 ust. 3.

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

**8. Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** 30%.

**§ 21. 1. Dla terenu drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonego symbolem KDGP, ustala się przeznaczenie:** droga główna ruchu przyspieszonego.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 2,2 m do 13,2 m;
- 2) podstawowy przekrój drogi: jedno lub dwujezdniowy;
- 3) szerokość jezdni: zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń służących ograniczeniu oddziaływań akustycznych drogi na tereny sąsiednie.

**3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** zgodnie z ustaleniami § 10 pkt 2 i 3.

**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:** 20%.

**§ 22. 1. Dla terenu ulicy lokalnej, oznaczonej symbolem KDL, ustala się przeznaczenie:** ulica lokalna.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 2,7 m do 14,4 m;
- 2) podstawowy przekrój ulicy: jednojezdniowy;
- 3) szerokość jezdni: zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) obsługa komunikacyjna przyległych terenów i działek.

**3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** w związku z wyznaczeniem strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, w jej granicach oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia § 9 pkt 1.

**4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** zgodnie z ustaleniami § 10 pkt 2 i 3.

**5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** dla fragmentu terenu, w związku z przebiegiem napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV obowiązują ustalenia § 14 pkt 2.

**6. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami § 16.

**7. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** 20%.

**§ 23. 1. Dla terenu infrastruktury technicznej - energetyka, oznaczonego symbolem I-E, ustala się przeznaczenie:** obiekty i urządzenia elektroenergetyki.

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

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

- 2) intensywność zabudowy: minimalna: 0,05, maksymalna: 0,5;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 4) maksymalna wysokość budynków: 10,0 m;
- 5) dachy budynków: płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci nieprzekraczającym 40°;
- 6) materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków: dopuszcza się stosowanie innych rozwiązań niż określone w § 7 pkt 3.

### **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) teren nie podlega ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku;
- 2) dla terenu w granicach gruntów zmeliorowanych, obowiązują ustalenia § 8 pkt 4.

### **4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:**

- 1) minimalna powierzchnia działek: 1000,0 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działek dla terenów: 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub równy kątowi jaki tworzą granice istniejących działek z tolerancją  $\pm 10^\circ$ .

**5. Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** w związku z przebiegiem napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV obowiązują ustalenia § 14 pkt 1.

### **6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej położonej poza obszarem;
- 2) nie ustala się przepisów dla minimalnej liczby miejsc parkingowych.

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

**8. Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** 30%.

## **Rozdział 4. Przepisy przejściowe i końcowe**

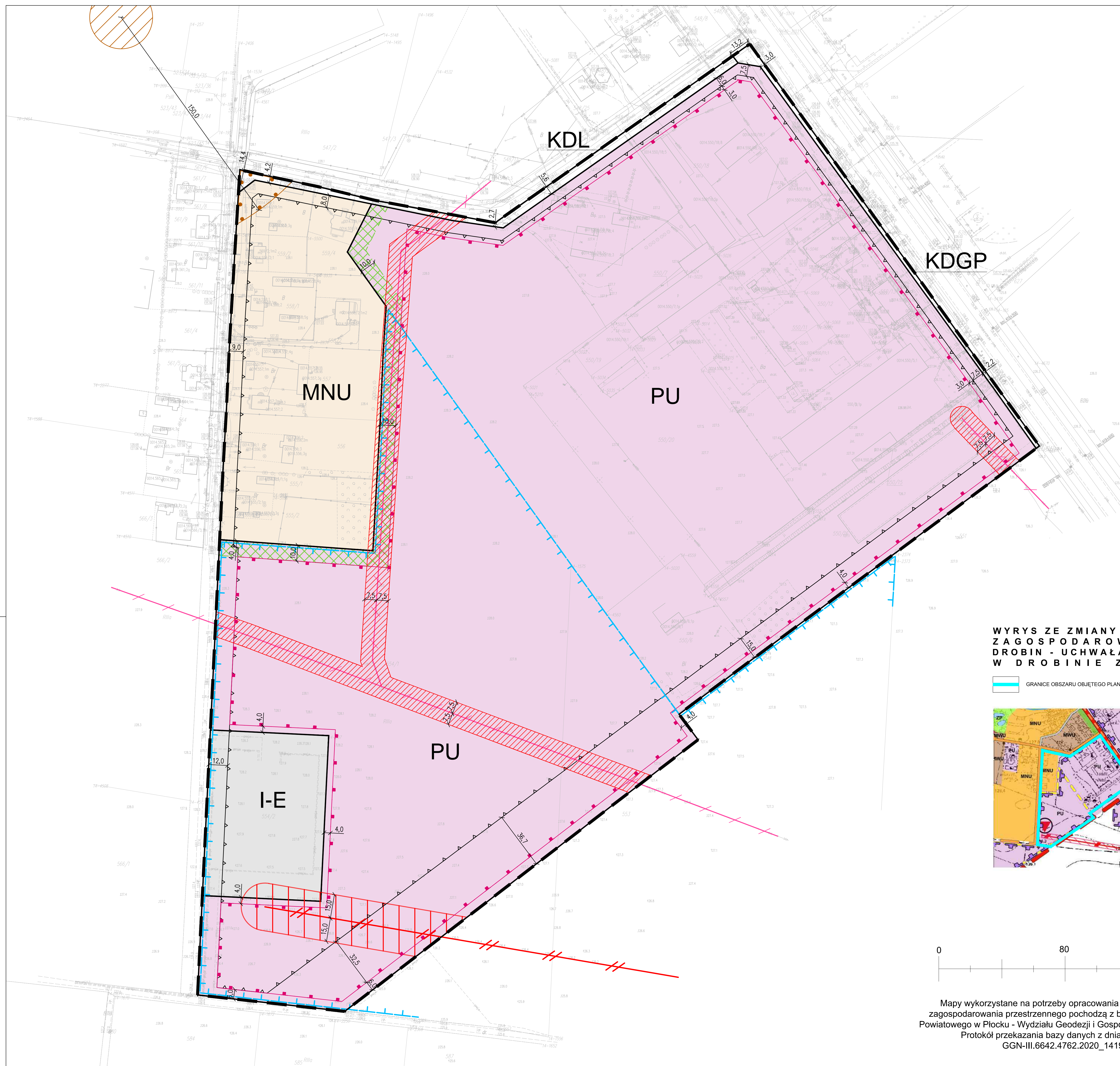
**§ 24.** Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w mieście Drobin, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXV/282/2017 Rady Miejskiej w Drobinie z dnia 22 maja 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 7 czerwca 2017 r. poz. 5245).

**§ 25.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Drobin.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Drobinie

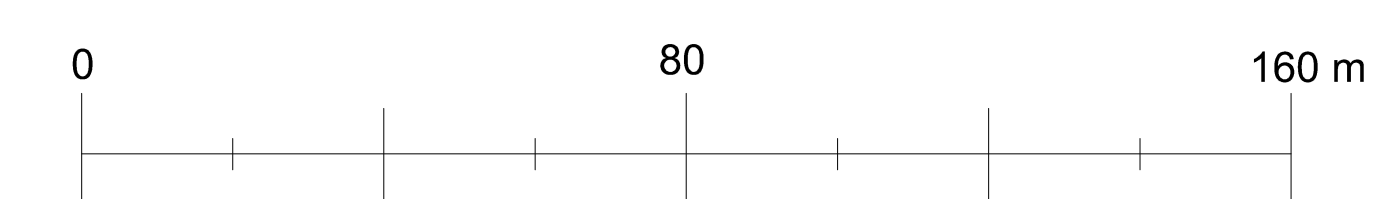
**Adam Zbigniew Kłosiński**



**MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU MIASTA DROBINA W REJONIE ULIC: PŁOŃSKIEJ, PRZYSZŁOŚĆ I OGRODOWEJ**  
 RYSUNEK PLANU

- OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
  - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
  - NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
  - MNU TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
  - PU TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW I USŁUG
  - KDGP TERENY DROGI GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
  - KDL TEREN ULICY LOKALNEJ
  - I-E TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKI
  - GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
  - STREFA TECHNOLOGICZNA NAPIĘTRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 110 KV
  - STREFA TECHNOLOGICZNA NAPIĘTRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH 15 KV
  - GRANICA TERENÓW POD BUDOWĘ URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 KW ORAZ ICH STREF OCHRONNYCH
  - STREFA ZIELENI IZOLACYCJNEJ
- OZNACZENIA INFORMACYJNE**
- GRANICE TERENÓW ZMELIOROWANYCH
  - STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE NR 19 (AZP 46-56/24)
  - PROJEKTOWANA NAPIĘTRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 KV
  - NAPIĘTRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 KV

**WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKÓW I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DROBIN - UCHWAŁA NR XXXVIII/309/2021 RADY MIEJSKIEJ W DROBINIE Z DNIA 8 LISTOPADA 2021 R.**



Mapy wykorzystane na potrzeby opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pochodzą z bazy danych Starostwa Powiatowego w Płocku - Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami  
 Protokół przekazania bazy danych z dnia 20.11.2020 r.  
 GGN-III.6642.4762.2020\_1419\_P

MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU MIASTA DROBINA W REJONIE ULIC: PŁOŃSKIEJ, PRZYSZŁOŚĆ I OGRODOWEJ

ZALĄCZNIK NR 1  
 DO UCHWAŁY NR XXXVIII/309/2021 RADY MIEJSKIEJ W DROBINIE Z DNIA 8 LISTOPADA 2021 R.

RYSUNEK PLANU

**INTEK-PROJEKT**  
SP. z o.o. z siedzibą w Płocku, ul. Wodociągowa 10, 24-100 Płock

GŁÓWNY PROJEKTANT: mgr inż. arch. Gabriel Perleki - uprawniony do sporządzania rzutów i planów ark. 5, pkt 21 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. - oqp

WSPÓŁPRACZA: mgr inż. Artur Zabramski - inż. Marcin Blich - inż. Włodzisław Paszkowski - inż. Wiktor Stankiewicz - inż. Rafał Wójcik - inż. Wiktoria Chark - uprawnieni do sporządzania rzutów na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. - oqp

DATA: LISTOPAD 2021 r. SKALA: 1 : 1 000



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXVIII/310/2021  
Rady Miejskiej w Drobinie  
z dnia 8 listopada 2021 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Drobinie  
o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu  
miasta Drobinia w rejonie ulic: Płońskiej, Przyszłość i Ogrodowej 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 305 ze zm.) Rada Miejska w Drobinie 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 ze 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 dla fragmentu miasta Drobinia w rejonie ulic: Płońskiej, Przyszłość i Ogrodowej 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 teren drogi publicznej – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego (KDGP) oraz teren ulicy lokalnej (KDL).

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 i chodników 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 główna ruchu przyspieszonego stanowi odcinek drogi krajowej Nr 10 (KDGP), której zarządcą jest Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad. W związku z powyższym realizacja inwestycji związanych z jej przebudową będzie finansowana z budżetu Skarbu Państwa.

**§ 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) ze 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 Drobinie, 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 ze zm.).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXVIII/310/2021

Rady Miejskiej w Drobinie

z dnia 8 listopada 2021 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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**