UCHWAŁA NR 221/XXXII/17
RADY MIEJSKIEJ W ŻUROMINIE

z dnia 4 maja 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości: Wiadrowo i Dąbrowa

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016r. poz. 446, zmiany: Dz. U z 2016: poz.1579, poz.1948), art. 20 ust. 1 oraz art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016r. poz. 778, zmiany: Dz. U z 2016: poz.904, poz.961, poz.1250, poz.1579) oraz Uchwały Nr 27/VI/15 Rady Miejskiej wŻurominie z dnia 12 marca 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości: Wiadrowo i Dąbrowa oraz Uchwały Nr 156/XXIV/16 Rady Miejskiej w Żurominie z dnia 10 października 2016r. zmieniającej uchwałę w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości: Wiadrowo i Dąbrowa oraz Uchwały nr 204/XXIX/17 Rady Miejskiej w Żurominie z dnia 3 marca 2017r. zmieniającej uchwałę w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Wiadrowo i Dąbrowa, Rada Miejska w Żurominie stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego uchwalonego uchwałą nr 173/XXVI/08 Rady Miejskiej w Żurominie z dnia 30 grudnia 2008r.

Rozdział 1.
ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości: Wiadrowo i Dąbrowa, zwany w dalszej części planem.

2. Uchwalany plan składa się z następujących elementów publikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego:

1) tekstu planu, stanowiącego treść niniejszej uchwały;

2) załącznika nr 1– rysunku planu sporządzonego w skali 1:2000 wykonanego dla poszczególnych jednostek planistycznych oznaczonych symbolami literowymi:

a) Wiadrowo – symbol lit. – a;

b) Dąbrowa – symbol lit. – b;

3) załącznika nr 2– rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu niniejszego planu;

4) załącznika nr 3– rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy Żuromin.

§ 2. 1. Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz sposobów ich zagospodarowania.

2. Rysunek planu sporządzony w skali 1:2000 obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:

1) granicy opracowania planu;

2) przeznaczenia terenów i linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;

4) cyfrowo-literowych oznaczeń terenów funkcjonalnych o określonym przeznaczeniu;

5) granica strefy ochronnej sieci elektroenergetycznych;

6) granicy pasa ochronnego;

7) granica strefy ochronnej elektrowni wiatrowych;

8) zwymiarowania podanego w metrach.

3. Elementy rysunku planu niewymienione w ust. 3 stanowią oznaczenia informacyjne.

4. Ustalenia cyfrowo – literowe terenów funkcjonalnych należy rozumieć:

1) poz. 1. oznaczenia – symbol literowy: zgodny z symbolem odpowiedniej jednostki planistycznej;

2) poz. 2. oznaczenia – symbol cyfrowy: liczba porządkowa określająca odpowiedni teren funkcjonalny;

3) poz. 3. oznaczenia – symbol literowy: oznacza sposób użytkowania terenu zgodny z ustaleniami §4 i ustaleniami szczegółowymi uchwały.

5. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

5) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

7) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

9) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

10) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;

12) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów;

13) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;

14) granice stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko;

15) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

16) minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

Rozdział 2.
SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH WUCHWALE

§ 3. 1. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały.

1) Ilekroć w uchwale jest mowa o:

a) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu stanie się możliwą, dominującą formą wykorzystania terenu funkcjonalnego. W ramach podstawowego przeznaczenia terenu funkcjonalnego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu funkcjonalnego w jego liniach rozgraniczających;

b) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu funkcjonalnego inne niż podstawowe, które mogą uzupełniać lub wzbogacać przeznaczenie podstawowe, dla których w ustaleniach szczegółowych określono warunki ich dopuszczenia;

c) terenie funkcjonalnym – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, ograniczony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określoną funkcją i jednolitymi zasadami zagospodarowania oraz oznaczony danym symbolem cyfrowo – literowym;

d) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się wznoszenia obiektów, określonych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów funkcjonalnych z zastrzeżeniem §5;

e) wysokości zabudowy – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu lub najwyższej krawędzi obiektu budowlanego. W przypadku lokalizacji innego niż budynek obiektu budowlanego na nierównym terenie, poziom gruntu należy wyznaczać jako średnią z wartości warstwic terenu w obrębie posadowienia obiektu;

f) strefie ochronnej elektrowni wiatrowych - należy przez to rozumieć strefę ochronną związaną z występowaniem znaczącego oddziaływania elektrowni wiatrowych, w której obowiązują ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu zgodnie z ustaleniami planu;

g) strefie ochronnej sieci elektroenergetycznych - należy przez to rozumieć strefę ochronną związaną z występowaniem znaczącego oddziaływania sieci elektroenergetycznych, w której obowiązują ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu zgodnie z ustaleniami planu;

h) obsadzie – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną ilość DJP w budynkach inwentarskich;

i) DJP – należy przez to rozumieć duże jednostki przeliczeniowe, o których mowa w przepisach odrębnych;

j) uciążliwości – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach szczegółowych;

k) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz aktami zmieniającymi;

l) pasie ochronnym - należy przez to rozumieć pas terenu w granicach, którego, ze względu na ochronę terenów sąsiednich nienależących do użytkownika wyrobiska, wydobywanie kopalin nie może być prowadzone, zgodnie z Polską Normą PN-G-02100 "Górnictwo odkrywkowe. Szerokość pasów ochronnych wyrobisk odkrywkowych";

m) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć roślinność w postaci zieleni wysokiej i niskiej z gatunków rodzimych tworzącą barierę dla oddziaływań generowanych przez obiekty lub obszary generujące uciążliwości;

n) zieleni wysokiej – należy przez to rozumieć zieleń o wysokości przekraczającej 3 m.

Rozdział 3.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów funkcjonalnych na obszarze objętym planem.

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu według symboli literowych:

1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) RM – tereny zabudowy zagrodowej;

3) RU – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;

4) R - tereny rolnicze;

5) PG – tereny powierzchniowej eksploatacji kopalin;

6) ZL - tereny lasów;

7) Z – tereny zieleni;

8) KD(Z) – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;

9) KD(L) – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;

10) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Ustala się zasady ochrony ładu przestrzennego:

1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu, stanowiącym Załącznik nr 1 oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi terenów funkcjonalnych;

2) dopuszcza się wysunięcie elewacji budynku poza nieprzekraczalną linię zabudowy o nie więcej niż 40 cm w przypadku realizacji zewnętrznej termomodernizacji istniejących w dniu uchwalania planu budynków;

3) dopuszcza się przebudowę, remont, w obrysie istniejących budynków znajdujących się w całości lub w części pomiędzy linią rozgraniczającą teren funkcjonalny stanowiący drogę, a nieprzekraczalną linią zabudowy, zgodnie z parametrami zawartymi w ustaleniach szczegółowych planu;

4) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków znajdujących się w części pomiędzy linią rozgraniczającą teren funkcjonalny stanowiący drogę, a nieprzekraczalną linią zabudowy, z zastrzeżeniem, że rozbudowa tych budynków może nastąpić jedynie obszarze przeznaczonym do zabudowy wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z parametrami zawartymi w ustaleniach szczegółowych planu;

5) dopuszcza się w granicach terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem RM lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią lub bezpośrednio przy tej granic z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego oraz przepisów szczegółowych niniejszej uchwały oraz linii zabudowy określonych na rysunku planu;

6) dopuszcza się wznoszenie ogrodzeń:

a) ustala się wysokość wznoszonych ogrodzeń:

- na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym MN - nie wyżej niż 1,50 m;

- na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym RM, RU, R - nie wyżej niż 1,60 m;

- dla pozostałych terenów funkcjonalnych nie ustala się parametrów technicznych ogrodzeń;

- ustala się, iż ogrodzenia należy realizować jako ażurowe z możliwością wykonania podmurówki;

b) do realizacji ogrodzeń należy stosować materiały tradycyjne takie jak cegła, kamień, drewno, dopuszcza się stosowanie ogrodzeń stalowych, siatkowych;

c) ustala się, iż w celu umożliwienia migracji drobnych zwierząt należy w ogrodzeniach zastosować otwory wykonane w podmurówce przy powierzchni terenu. Dodatkowo należy zapewnić prześwit pomiędzy podmurówką, a elementami ażurowymi, gdy wysokość podmurówki przekracza 10 cm;

d) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych;

7) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem zaplecza prowadzonych robót budowlanych.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska:

1) zakazuje się wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;

2) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz kierunku odpływu ze źródeł, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) nakazuje się utrzymanie sieci melioracyjnych i drenażowych w należytym stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się przebudowę, skanalizowanie sieci melioracyjnych i drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) ustala się nakaz, by uciążliwości generowane przez budynki inwentarskie zawierały się w granicach do których inwestor posiada tytuł prawny;

6) w granicach planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.

a) dopuszcza się remont i modernizację istniejących przedsięwzięć, o których mowa powyżej zgodnie z parametrami określonymi w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały oraz przepisach odrębnych;

7) ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;

8) ustala się granicę strefy ochronnej elektrowni wiatrowych związaną z występowaniem znaczącego oddziaływania elektrowni wiatrowych, obejmującą obszary wyznaczony na załączniku graficznym w granicach jednostek planistycznych wymienianych poniżej:

a) Wiadrowo – jednostka planistyczna – symbol lit. – a;

b) Dąbrowa – jednostka planistyczna – symbol lit. – b;

9) w granicach strefy, o której mowa powyżej ustanawia się ograniczenia w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, zgodnie z ustaleniami § 11;

10) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy dotyczące ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu:

a) dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

b) dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi: RM, R, RU jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

c) pozostałe tereny funkcjonalne wyznaczone w planie nie podlegają ochronie akustycznej;

11) nakazuje się zachowanie dopuszczalnych poziomów promieniowania pola elektromagnetycznego w granicach terenów funkcjonalnych przeznaczonych pod zabudowę, jak dla miejsc dostępnych dla ludności, zgodnie z przepisami odrębnymi;

12) ustala się następujące zasady prowadzenia eksploatacji kopalin:

a) nakaz stosowania metod wydobywczych ograniczających ryzyko wystąpienia szkód i uciążliwości na terenach sąsiednich nieobjętych wydobyciem;

b) uciążliwości wynikające z prowadzonej działalności wydobywczej w tym szczególności dotyczącej: transportu, pracy sprzętu wydobywczego i sortującego nie może wykraczać poza granice terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny.

2. Ustala się, iż w granicach opracowania planu nie występują prawne formy ochrony przyrody, o których mowa w przepisach odrębnych.

3. Ustala się, iż w granicach opracowania planu nie występują prawne formy ochrony krajobrazu, o których mowa w przepisach odrębnych.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Ustala się w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) zachowuje się w granicach jednostki planistycznej Wiadrowo – symbol lit. – a obszary zabytków archeologicznych podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) stanowisko archeologiczne: nr obszaru - AZP 38-56, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości – 2, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP - 4;

b) stanowisko archeologiczne: nr obszaru - AZP 38-56, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości – 3, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP - 5;

c) stanowisko archeologiczne: nr obszaru - AZP 38-56, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości – 4, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP - 6;

d) stanowisko archeologiczne: nr obszaru - AZP 38-56, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości – 5, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP - 7;

e) stanowisko archeologiczne: nr obszaru - AZP 38-56, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości – 6, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 8;

2) nakazuje się ochronę obszarów wymienionych w pkt 1 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Ustala się zasady w zakresie systemów komunikacji:

1) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w obszarze planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu drogi, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z systemem komunikacyjnym w gminie;

2) obsługę komunikacyjną terenów funkcjonalnych zapewniają: drogi publiczne oznaczone w palnie symbolem literowym KD, a także drogi wewnętrzne oznaczone w planie symbolem KDW;

3) dopuszcza się budowę nowych lub przebudowę, remont, modernizację istniejących obiektów mostowych w ciągu dróg publicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, warunkujących prawidłowe korzystanie z tych dróg;

4) ustala się minimalne wskaźniki wyposażenia terenów funkcjonalnych w liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:

   a) 1 miejsce na jedno mieszkanie w budynku mieszkalnym jednorodzinnym lub w budynku mieszkalnym w ramach zabudowy zagrodowej dla terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi MN, RM, R, RU;

   b) 2 miejsca dla budynku inwentarskiego o powierzchni zabudowy poniżej 550 m^2;

   c) 2 miejsca na każde rozpoczęte 10 m^2 powierzchni zabudowy dla zespołu budynków inwentarskich zlokalizowanych na jednej działce budowlanej, których łączna powierzchnia zabudowy przekracza 550 m^2 ;

   d) zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

5) miejsca parkingowe zapewniające zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów należy wykonać o nawierzchni utwardzonej z materiałów nieprzepuszczalnych takich jak beton lub asfalt;

2. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury technicznej:

1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w obszarze planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z gminnym systemem uzbrojenia terenu;

2) ustala się zachowanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) dopuszcza się możliwość remontu i modernizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

4) dopuszcza się likwidację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

5) ustala się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg wyznaczonych w planie na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

   a) dopuszcza się lokalizowanie nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi MN jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenów funkcjonalnych i nie narusza przepisów odrębnych;

   b) dopuszcza się lokalizowanie nowych sieci wodociągowych i kanalizacji sanitarnej służących zaopatrzeniu rolnictwa i mieszkańców wsi na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi RU, RM, R, Z w przypadku gdy lokalizacja tych sieci nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenów funkcjonalnych i nie narusza przepisów odrębnych.

3. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się, iż zaopatrzenie w wodę zabudowy należy realizować z sieci wodociągowej;

   a) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę zabudowy z ujęć własnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej lub poprzez indywidualny system zaopatrzenia w wodę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) ustala się, iż sieć wodociągowa musi posiadać parametry techniczne gwarantujące bezproblemowe zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w razie potrzeb dla ochrony przeciwpożarowej.

a) ustala się minimalne przekroje sieci wodociągowej 90 mm.

4. Ustala się zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, gromadzenia odpadów:

1) ustala się, iż obsługę w zakresie odprowadzenia ścieków należy realizować do sieci kanalizacji sanitarnej;

a) dopuszcza się obsługę w zakresie odprowadzenia ścieków do szczelnych atestowanych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) nakazuje się aby zastosowanie szczelnych atestowanych zbiorników bezodpływowych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków nie tworzyło zagrożenia dla środowiska oraz warunków gruntowo-wodnych;

2) ustala się, iż sieć kanalizacji sanitarnej musi posiadać parametry techniczne gwarantujące bezproblemowe odprowadzenie ścieków z istniejącej i projektowanej zabudowy;

a) ustala się minimalne przekroje sieci kanalizacji sanitarnej 60 mm;

3) ustala się, że wody opadowe i roztopowe z powierzchni szczelnych, nieprzepuszczalnych, utwardzonych: dróg publicznych oraz terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi MN, RM należy odprowadzać do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, zgodnie obowiązującymi przepisami odrębnymi;

a) dopuszcza się dla terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi MN, RM indywidualnie zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w sposób nie zagrażający środowisku oraz warunkom gruntowo-wodnym, zgodnie z zasadami współżycia społecznego oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi;

4) ustala się, że wody opadowe i roztopowe z powierzchni szczelnych, nieprzepuszczalnych, utwardzonych na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym R i RU należy odprowadzać do zamkniętej istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, zgodnie obowiązującymi przepisami odrębnymi.

a) obowiązek wynikający z pkt 4 nie dotyczy wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnych, nieprzepuszczalnych, utwardzonych powstałych przy realizacji zabudowy związanej z budynkami inwentarskimi o obsadzie mniejszej niż 40DJP;

5) ustala się minimalne przekroje sieci kanalizacji deszczowej 300 mm;

6) ustala się, iż gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.

5. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się, iż zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej, zachowując istniejące linie i urządzenia elektroenergetyczne:

a) napowietrzne i doziemne linie o napięciu 15 kV;

b) napowietrzne i doziemne linie o napięciu 0,4 kV;

c) stacje transformatorowe 15/0,4 kV;

2) ustala się, iż nowe sieci elektroenergetyczne średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (nN) należy wykonać jako doziemne lub napowietrzne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) dla napowietrznych sieci elektroenergetycznych średniego napięcia wyznacza się granicę strefy ochronnej sieci elektroenergetycznych zgodnie z rysunkiem planu;

4) ustala się następujące szerokości stref ochronnych sieci elektroenergetycznych, o których mowa powyżej:

a) 5,0 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV w obu kierunkach w rzucie poziomym;

5) ustala się w granicach stref ochronnych sieci elektroenergetycznych zakaz lokalizacji budynków oraz nasadzeń zieleni wysokiej;

6) lokalizację obiektów budowlanych w stosunku do sieci i urządzeń elektroenergetycznych należy realizować z uwzględnieniem odległości wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych;

7) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w kolidującym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

6. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:

1) ustala się, iż zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji należy realizować z sieci telekomunikacyjnej;

2) ustala się, iż sieci telekomunikacyjne należy lokalizować jako kablowe umieszczane doziemnie;

3) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

7. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło należy realizować indywidualnie;

a) dopuszcza się ogrzewanie paliwami które nie powodują przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz energią elektryczną lub odnawialnymi źródłami energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, takimi jak panele ogniw fotowoltaicznych czy kolektory słoneczne umieszczane na dachach budynków;

2) zakazuje się stosowania paliw wysokoemisyjnych do ogrzewania budynków, które spowodowałyby przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

8. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:

1) ustala się, iż zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej z chwilą jej wybudowania i oddania do użytkowania;

a) dopuszcza się indywidualnie zaopatrzenie w gaz, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

2) ustala się minimalne przekroje sieci gazowej 20 mm.

§ 9. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości.

1. Ustala się, że granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

2. Dopuszcza się przeprowadzenie procedury scalenia i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

3. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości z wyłączeniem terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolami R, RM i RU:

1) minimalna powierzchnia działek – 1000 m^2;

2) minimalna szerokość frontów działek – 25 m;

3) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją ± 10° oraz 180° z tolerancją ± 10° .

4. Ustala się, że szczegółowe zasady i warunki określone w ust. 3 nie dotyczą wydzielania działek pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

5. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości dla terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym R, RM i RU zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

§ 10. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Dopuszcza się wykorzystywanie terenów zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem, do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu.

§ 11. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) w granicach planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zastrzeżeniem § 6;

2) w granicach strefy ochronnej elektrowni wiatrowych ustanawia się zakaz lokalizacji zabudowy zagrodowej;

3) w granicach strefy ochronnej sieci elektroenergetycznych ustanawia się zakaz lokalizowania budynków i nasadzeń zieleni wysokiej;

4) w granicach terenu funkcjonalnego oznaczonego symbolem PG ustala się zakaz zabudowy, z wyłączeniem tymczasowych urządzeń związanych z eksploatacją złoża kruszywa naturalnego oraz dróg wewnętrznych niezbędnych do obsługi komunikacyjnej kopalni.

§ 12. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

1. Na obszarze objętym planem w granicach terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolem PG występują udokumentowane złoża kopalin, dla których wyznaczono tereny i obszary górnicze oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym.

2. Zagospodarowanie w granicach złóż, terenów i obszarów górniczych, o których mowa w pkt 1, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W granicach planu nie występują:

1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;

2) obszary osuwania się mas ziemnych.

§ 13. Ustalenia dotyczące granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji.

Nakazuje się rekultywację terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi PG po zakończeniu działalności wydobywczej;

1) nakazuje się przywrócenie terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi PG do stanu pierwotnego, umożliwiającego prowadzenie prac rolniczych po zakończeniu funkcjonowania kopalni;

2) dopuszcza się rekultywację terenów w kierunku leśnym lub w celu utworzenia zbiornika wodnego.

§ 14. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

W granicach opracowania planu nie występują obszary przestrzeni publicznej wyznaczone zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 15. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

1. Ustala się wysokości stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu dla terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolami literowymi:

1) MN, RM, RU – 30%;

2) pozostałe tereny funkcjonalne – 1%.

Rozdział 4.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

JEDNOSTKA PLANISTYCZNA WIADROWO – SYMBOL LITEROWY „a”

§ 16. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolem literowym MN.

1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami a-01MN, a-02MN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa gospodarcza, garażowa, gospodarczo-garażowa, sieci infrastruktury technicznej niezbędne do obsługi zabudowy;

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:

a) budynek mieszkalny jednorodzinny realizować jako wolnostojący;

b) budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczo-garażowy, wiaty realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;

c) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

4) wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych:

a) powierzchnia biologicznie czynna – min.60% powierzchni działki budowlanej;

b) powierzchnia zabudowy – max. 0,30 (30%) powierzchni działki;

c) intensywność zabudowy – min. 0,01 (1%) max. 0,60 (60 %);

5) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:

a) wysokość zabudowy: max. 2 kondygnacje nadziemnie – nie wyżej jednak niż 10,0 m;

b) szerokość elewacji frontowej dla budynku mieszkalnego: max. 20 m;

c) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:

- max. 200 m^2 – dla budynku mieszkalnego;

- max. 150 m^2 – dla budynku gospodarczego lub garażowego;

d) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle do frontu lub najdłuższej granicy działki;

e) geometria i pokrycie dachu:

- symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20 - 45º;

- dopuszcza się dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci od 10 - 45º;

- kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni, czerni lub brązu;

f) w elewacjach budynku stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych. W kolorystyce elewacji należy stosować barwy stonowane, pastelowe;

6) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m^2.

§ 17. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolem literowym RM.

1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami a-01RM, a-02RM, a-03RM, a-04RM, a-05RM, a-06RM, a-07RM, a-08RM, a-09RM ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) teren zabudowy zagrodowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi agroturystyczne, zabudowa garażowa, zieleń izolacyjna, sieci infrastruktury technicznej niezbędne do obsługi zabudowy;

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:

a) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojący;

b) budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczo-garażowy, wiaty realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;

c) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;

- dopuszcza się maksymalnie dwa budynki inwentarskie na jednej działce budowlanej;

d) ustala się maksymalną obsadę budynku inwentarskiego – 40 DJP;

e) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

4) wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych:

a) powierzchnia biologicznie czynna – min.20% powierzchni działki budowlanej;

b) powierzchnia zabudowy – max. 0,50 (50%) powierzchni działki;

c) intensywność zabudowy – min. 0,01 (1%) max. 0,60 (60 %);

5) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:

a) wysokość budynków: mieszkalnych max. 2 kondygnacje nadziemnie – nie wyżej jednak niż 11,0 m, pozostałych budynków max.1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej jednak niż 7,0 m;

b) szerokość elewacji frontowej:

- max. 18 m – dla budynku mieszkalnego;

- max. 25 m – dla pozostałych budynków;

c) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:

- max. 200 m^2 – dla budynku mieszkalnego;

- max. 150 m^2 – dla budynku gospodarczego lub garażowego;

- max. 350 m^2 – dla budynku inwentarskiego;

d) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle do frontu lub najdłuższej granicy działki;

e) geometria i pokrycie dachu dla budynku mieszkalnego:

- symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20 - 45º;

- kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni, czerni lub brązu;

f) geometria i pokrycie dachu budynku innego niż lit. e):

- symetryczny: dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 10 - 45º;

- kryty materiałem w odcieniach czerwieni, czerni lub brązu;

g) w elewacjach budynku mieszkalnego stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;

h) kolorystka elewacji – barwy stonowane, pastelowe.

§ 18. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolem literowym RU.

1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem a-01RU, a-02RU, a-03RU, a-04RU ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa zagrodowa, budynki magazynowe, zabudowa garażowa, zieleń izolacyjna, sieci infrastruktury technicznej niezbędne do obsługi zabudowy;

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:

a) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojący;

b) budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczo-garażowy, wiaty realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;

c) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;

- dopuszcza się maksymalnie dwa budynki inwentarskie na jednej działce budowlanej;

d) ustala się maksymalną obsadę budynku inwentarskiego – 60 DJP;

e) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

4) wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych:

a) powierzchnia biologicznie czynna – min.60% powierzchni działki budowlanej;

b) powierzchnia zabudowy – max. 0,10 (10%) powierzchni działki;

c) intensywność zabudowy – min. 0,01 (1%) max. 0,10 (10 %);

5) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:

a) wysokość budynków: mieszkalnych max. 2 kondygnacje nadziemnie – nie wyżej jednak niż 11,0 m, pozostałych budynków max.1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej jednak niż 7,0 m;

b) szerokość elewacji frontowej:

- max. 18 m – dla budynku mieszkalnego;

- max. 25 m – dla pozostałych budynków;

c) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:

- max. 200 m^2 – dla budynku mieszkalnego;

- max. 150 m^2 – dla budynku gospodarczego lub garażowego;

- max. 350 m^2 – dla budynku inwentarskiego;

d) kierunek głównej kalenicy: równolegle do frontu działki;

e) geometria i pokrycie dachu dla budynku mieszkalnego:

- symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20 - 45º;

- kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni, czerni lub brązu;

f) geometria i pokrycie dachu budynku innego niż lit. e):

- symetryczny: dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 10 - 45º;

- kryty materiałem w odcieniach czerwieni, czerni lub brązu;

g) w elewacjach budynku mieszkalnego stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;

h) kolorystka elewacji – barwy stonowane, pastelowe;

6) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m^2.

§ 19. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolem literowym R.

1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem a-01R ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) tereny rolnicze;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa zagrodowa, sieci infrastruktury technicznej niezbędne do obsługi zabudowy;

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:

a) ustala się rolnicze użytkowanie terenów funkcjonalnych w rozumieniu rolniczej przestrzeni produkcyjnej;

b) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojący;

c) budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczo-garażowy, wiaty realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;

d) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;

- dopuszcza się maksymalnie dwa budynki inwentarskie na jednej działce budowlanej;

e) ustala się maksymalną obsadę budynku inwentarskiego – 40 DJP;

f) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

4) wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych:

a) powierzchnia biologicznie czynna – min.90% powierzchni działki budowlanej;

b) powierzchnia zabudowy – max. 0,05 (5%) powierzchni działki;

c) intensywność zabudowy – min. 0,001 (0,1%) max. 0,1 (10 %);

5) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:

a) wysokość budynków: mieszkalnych max. 2 kondygnacje nadziemnie – nie wyżej jednak niż 11,0 m, pozostałych budynków max.1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej jednak niż 7,0 m;

b) szerokość elewacji frontowej:

- max. 18 m – dla budynku mieszkalnego;

- max. 25 m – dla pozostałych budynków;

c) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:

- max. 200 m^2 – dla budynku mieszkalnego;

- max. 150 m^2 – dla budynku gospodarczego lub garażowego;

- max. 350 m^2 – dla budynku inwentarskiego;

d) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle do frontu lub najdłuższej granicy działki;

e) geometria i pokrycie dachu dla budynku mieszkalnego:

- symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20 - 45º;

- kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni, czerni lub brązu;

f) geometria i pokrycie dachu budynku innego niż lit. e):

- symetryczny: dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 10 - 45º;

- kryty materiałem w odcieniach czerwieni, czerni lub brązu;

g) w elewacjach budynku mieszkalnego stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;

h) kolorystka elewacji – barwy stonowane, pastelowe;

6) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m^2.

§ 20. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolem literowym R.

1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem a-02R ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) tereny rolnicze;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa zagrodowa, sieci infrastruktury technicznej niezbędne do obsługi zabudowy;

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:

a) ustala się rolnicze użytkowanie terenów funkcjonalnych w rozumieniu rolniczej przestrzeni produkcyjnej;

b) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojący;

c) budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczo-garażowy, wiaty realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;

d) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;

- dopuszcza się maksymalnie dwa budynki inwentarskie na jednej działce budowlanej;

e) ustala się maksymalną obsadę budynku inwentarskiego – 60 DJP;

f) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

4) wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych:

a) powierzchnia biologicznie czynna – min.95% powierzchni działki budowlanej;

b) powierzchnia zabudowy – max. 0,02 (2%) powierzchni działki;

c) intensywność zabudowy – min. 0,001 (0,1%) max. 0,02 (2 %);

5) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:

a) wysokość budynków: mieszkalnych max. 2 kondygnacje nadziemnie – nie wyżej jednak niż 11,0 m, pozostałych budynków max.1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej jednak niż 7,0 m;

b) szerokość elewacji frontowej:

- max. 18 m – dla budynku mieszkalnego;

- max. 25 m – dla pozostałych budynków;

c) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:

- max. 200 m^2 – dla budynku mieszkalnego;

- max. 150 m^2 – dla budynku gospodarczego lub garażowego;

- max. 550 m^2 – dla budynku inwentarskiego;

d) kierunek głównej kalenicy: równolegle do frontu działki;

e) geometria i pokrycie dachu dla budynku mieszkalnego:

- symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20 - 45º;

- kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni, czerni lub brązu;

f) geometria i pokrycie dachu budynku innego niż lit. e):

- symetryczny: dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 10 - 45º;

- kryty materiałem w odcieniach czerwieni, czerni lub brązu;

g) w elewacjach budynku mieszkalnego stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;

h) kolorystka elewacji – barwy stonowane, pastelowe;

6) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m^2.

§ 21. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolem literowym R.

1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem a-03R ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) tereny rolnicze;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:

a) ustala się rolnicze użytkowanie terenów funkcjonalnych w rozumieniu rolniczej przestrzeni produkcyjnej;

b) ustala się w związku z występowaniem oddziaływania akustycznego elektrowni wiatrowych zakaz lokalizacji zabudowy zagrodowej;

3) wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych:

a) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się;

b) powierzchnia zabudowy – nie ustala się;

c) intensywność zabudowy – nie ustala się.

§ 22. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym PG.

1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem a-01PG ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) tereny powierzchniowej eksploatacji kopalin;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:

a) ustala się eksploatację złóż kopalin, z wyłączeniem z eksploatacji terenu stanowiącego pas ochronny o szerokości 15,0 m, oznaczony na rysunku planu;

b) ustala się zakaz zabudowy w granicach terenu funkcjonalnego, z wyłączeniem tymczasowych urządzeń związanych z eksploatacją złoża kruszywa naturalnego oraz dróg wewnętrznych niezbędnych do obsługi komunikacyjnej kopalni;

c) sposób zagospodarowania terenu powinien być dostosowany do potrzeb prowadzonej działalności i nie powinien powodować zagrożenia bezpieczeństwa na terenach sąsiednich;

d) ustala się zakaz składowania odpadów innych niż odpady powstające w związku z prowadzoną eksploatacją złoża i przeróbką kruszywa;

e) wykonanie rekultywacji terenu po wyeksploatowaniu kruszyw w oparciu o ustalony kierunek i warunki przeprowadzenia rekultywacji.

§ 23. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym ZL.

1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem a-01ZL ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) tereny lasów;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:

a) ustala się leśne użytkowanie terenów funkcjonalnych;

b) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych.

§ 24. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym Z.

1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem a-01Z ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) tereny zieleni;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:

a) dopuszcza się pielęgnację i właściwe utrzymanie istniejącej zieleni;

b) zakazuje się niszczenia istniejącej zieleni jako ostoi bioróżnorodności;

c) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z wyłączeniem inwestycji, o których mowa w §8 ust. 2 pkt 5 lit b).

§ 25. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym KD(Z).

1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem a-01KD(Z) ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) teren drogi publicznej – klasy zbiorczej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:

a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna, w przedziale od 14 m do 16 m zgodnie z rysunkiem planu;

b) ustala się zasady zagospodarowania terenu funkcjonalnego zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 26. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym KD(L).

1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem a-02KD(L), a-03KD(L) ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) teren drogi publicznej – klasy lokalnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) infrastruktura techniczna, chodniki oraz ścieżki rowerowe realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:

a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg– 15 m zgodnie z rysunkiem planu;

b) ustala się zasady zagospodarowania terenu funkcjonalnego zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 27. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym KDW.

1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem a-01KDW, a-02KDW, a-03KDW, a-04KDW, a-05KDW, a-06KDW, a-07KDW, a-08KDW, a-09KDW, a-10KDW, a-11KDW, a-12KDW, a-13KDW, a-14KDW, a-15KDW, a-16KDW, a-17KDW, a-18KDW, a-19KDW, a-20KDW, a-21KDW ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) tereny dróg wewnętrznych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:

a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:

- a-01KDW – zmienna, maksymalnie 50 m zgodnie z rysunkiem planu;
- a-02KDW – 6 m zgodnie z rysunkiem planu;
- a-03KDW – 5 m zgodnie z rysunkiem planu;
- a-04KDW – zmienna, maksymalnie 33 m zgodnie z rysunkiem planu;
- a-05KDW – 6 m zgodnie z rysunkiem planu;
- a-06KDW – 6 m zgodnie z rysunkiem planu;
- a-07KDW – zmienna, w przedziale od 6 m do 9 m zgodnie z rysunkiem planu;
- a-08KDW – 6 m zgodnie z rysunkiem planu;
- a-09KDW – zmienna, w przedziale od 6 m do 6,5 m zgodnie z rysunkiem planu;
- a-10KDW – 5 m zgodnie z rysunkiem planu;

- a-11KDW – 5 m zgodnie z rysunkiem planu;
- a-12KDW – 6 m zgodnie z rysunkiem planu;
- a-13KDW – 6 m zgodnie z rysunkiem planu;
- a-14KDW – 5 m zgodnie z rysunkiem planu;
- a-15KDW – 6 m zgodnie z rysunkiem planu;
- a-16KDW – 6 m zgodnie z rysunkiem planu;
- a-17KDW – 6 m zgodnie z rysunkiem planu;
- a-18KDW – 6 m zgodnie z rysunkiem planu;
- a-19KDW – 6 m zgodnie z rysunkiem planu;
- a-20KDW – 6 m zgodnie z rysunkiem planu;
- a-21KDW – 6 m zgodnie z rysunkiem planu;

b) dopuszcza się wykonanie dróg z materiałów nieprzepuszczalnych takich jak beton lub asfalt.

JEDNOSTKA PLANISTYCZNA DĄBROWA – SYMBOL LITEROWY „b”

§ 28. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolem literowym RM.

1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami b-01RM, b-02RM, b-03RM ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) teren zabudowy zagrodowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi agroturystyczne, zabudowa garażowa, zieleń izolacyjna, sieci infrastruktury technicznej niezbędne do obsługi zabudowy;

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:

a) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojący;

b) budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczo-garażowy, wiaty realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;

c) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;

- dopuszcza się maksymalnie dwa budynki inwentarskie na jednej działce budowlanej;

d) ustala się maksymalną obsadę budynku inwentarskiego – 40 DJP;

e) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

4) wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych:

a) powierzchnia biologicznie czynna – min.20% powierzchni działki budowlanej;

b) powierzchnia zabudowy – max. 0,50 (50%) powierzchni działki;

c) intensywność zabudowy – min. 0,01 (1%) max. 0,60 (60 %);

5) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:

a) wysokość budynków: mieszkalnych max. 2 kondygnacje nadziemnie – nie wyżej jednak niż 11,0 m, pozostałych budynków max.1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej jednak niż 7,0 m;

b) szerokość elewacji frontowej:

- max. 18 m – dla budynku mieszkalnego;
- max. 25 m – dla pozostałych budynków;

c) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:

- max. 200 m^2 – dla budynku mieszkalnego;
- max. 150 m^2 – dla budynku gospodarczego lub garażowego;
- max. 350 m^2 – dla budynku inwentarskiego;

d) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle do frontu lub najdłuższej granicy działki;

e) geometria i pokrycie dachu dla budynku mieszkalnego:

- symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20 - 45º;
- kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni, czerni lub brązu;

f) geometria i pokrycie dachu budynku innego niż lit. e):

- symetryczny: dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 10 - 45º;
- kryty materiałem w odcieniach czerwieni, czerni lub brązu;

g) w elewacjach budynku mieszkalnego stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;

h) kolorystka elewacji – barwy stonowane, pastelowe.

§ 29. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolem literowym RU.

1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem b-01RU, b-02RU, b-03RU ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa zagrodowa, budynki magazynowe, zabudowa garażowa, zieleń izolacyjna, sieci infrastruktury technicznej niezbędne do obsługi zabudowy;

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:

a) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojący;

b) budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczo-garażowy, wiaty realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;

c) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;

- dopuszcza się maksymalnie dwa budynki inwentarskie na jednej działce budowlanej;

d) ustala się maksymalną obsadę budynku inwentarskiego – 60 DJP;

e) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

4) wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych:

a) powierzchnia biologicznie czynna – min.60% powierzchni działki budowlanej;

b) powierzchnia zabudowy – max. 0,10 (10%) powierzchni działki;

c) intensywność zabudowy – min. 0,01 (1%) max. 0,10 (10 %);

5) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:

a) wysokość budynków: mieszkalnych max. 2 kondygnacje nadziemnie – nie wyżej jednak niż 11,0 m, pozostałych budynków max.1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej jednak niż 7,0 m;

b) szerokość elewacji frontowej:

- max. 18 m – dla budynku mieszkalnego;
- max. 25 m – dla pozostałych budynków;

c) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:

- max. 200 m^2 – dla budynku mieszkalnego;

- max. 150 m^2 – dla budynku gospodarczego lub garażowego;

- max. 350 m^2 – dla budynku inwentarskiego;

d) kierunek głównej kalenicy: równolegle do frontu działki;

e) geometria i pokrycie dachu dla budynku mieszkalnego:

- symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20 - 45º;

- kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni, czerni lub brązu;

f) geometria i pokrycie dachu budynku innego niż lit. e):

- symetryczny: dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 10 - 45º;

- kryty materiałem w odcieniach czerwieni, czerni lub brązu;

g) w elewacjach budynku mieszkalnego stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;

h) kolorystka elewacji – barwy stonowane, pastelowe;

6) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m^2.

§ 30. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolem literowym R.

1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem b-01R ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) tereny rolnicze;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa zagrodowa, sieci infrastruktury technicznej niezbędne do obsługi zabudowy;

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:

a) ustala się rolnicze użytkowanie terenów funkcjonalnych w rozumieniu rolniczej przestrzeni produkcyjnej;

b) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojący;

c) budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczo-garażowy, wiaty realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;

d) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;

- dopuszcza się maksymalnie dwa budynki inwentarskie na jednej działce budowlanej;

e) ustala się maksymalną obsadę budynku inwentarskiego – 40 DJP;

f) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

4) wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych:

a) powierzchnia biologicznie czynna – min.90% powierzchni działki budowlanej;

b) powierzchnia zabudowy – max. 0,05 (5%) powierzchni działki;

c) intensywność zabudowy – min. 0,001 (0,1%) max. 0,1 (10 %);

5) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:

a) wysokość budynków: mieszkalnych max. 2 kondygnacje nadziemnie – nie wyżej jednak niż 11,0 m, pozostałych budynków max.1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej jednak niż 7,0 m;

b) szerokość elewacji frontowej:

- max. 18 m – dla budynku mieszkalnego;

- max. 25 m – dla pozostałych budynków;

c) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:

- max. 200 m^2 – dla budynku mieszkalnego;
- max. 150 m^2 – dla budynku gospodarczego lub garażowego;
- max. 350 m^2 – dla budynku inwentarskiego;

d) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle do frontu lub najdłuższej granicy działki;

e) geometria i pokrycie dachu dla budynku mieszkalnego:

- symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20 - 45º;
- kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni, czerni lub brązu;

f) geometria i pokrycie dachu budynku innego niż lit. e):

- symetryczny: dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 10 - 45º;
- kryty materiałem w odcieniach czerwieni, czerni lub brązu;

g) w elewacjach budynku mieszkalnego stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;

h) kolorystka elewacji – barwy stonowane, pastelowe.

6) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m^2.

§ 31. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolem literowym R.

1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem b-02R ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) tereny rolnicze;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa zagrodowa, sieci infrastruktury technicznej niezbędne do obsługi zabudowy;

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:

a) ustala się rolnicze użytkowanie terenów funkcjonalnych w rozumieniu rolniczej przestrzeni produkcyjnej;

b) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojący;

c) budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczo-garażowy, wiaty realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;

d) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;

- dopuszcza się maksymalnie dwa budynki inwentarskie na jednej działce budowlanej;

e) ustala się maksymalną obsadę budynku inwentarskiego – 60 DJP;

f) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

4) wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych:

a) powierzchnia biologicznie czynna – min.95% powierzchni działki budowlanej;

b) powierzchnia zabudowy – max. 0,02 (2%) powierzchni działki;

c) intensywność zabudowy – min. 0,001 (0,1%) max. 0,02 (2 %);

5) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:

a) wysokość budynków: mieszkalnych max. 2 kondygnacje nadziemnie – nie wyżej jednak niż 11,0 m, pozostałych budynków max.1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej jednak niż 7,0 m;

b) szerokość elewacji frontowej:

- max. 18 m – dla budynku mieszkalnego;

- max. 25 m – dla pozostałych budynków;

c) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:

- max. 200 m^2 – dla budynku mieszkalnego;

- max. 150 m^2 – dla budynku gospodarczego lub garażowego;

- max. 550 m^2 – dla budynku inwentarskiego;

d) kierunek głównej kalenicy: równolegle do frontu działki;

e) geometria i pokrycie dachu dla budynku mieszkalnego:

- symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20 - 45º;

- kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni, czerni lub brązu;

f) geometria i pokrycie dachu budynku innego niż lit. e):

- symetryczny: dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 10 - 45º;

- kryty materiałem w odcieniach czerwieni, czerni lub brązu;

g) w elewacjach budynku mieszkalnego stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;

h) kolorystka elewacji – barwy stonowane, pastelowe.

6) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m^2.

§ 32. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym PG.

1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem b-01PG ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) tereny powierzchniowej eksploatacji kopalin;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:

a) ustala się eksploatację złóż kopalin, z wyłączeniem z eksploatacji terenu stanowiącego pas ochronny o szerokości 15,0 m, oznaczony na rysunku planu;

b) ustala się zakaz zabudowy w granicach terenu funkcjonalnego, z wyłączeniem tymczasowych urządzeń związanych z eksploatacją złoża kruszywa naturalnego oraz dróg wewnętrznych niezbędnych do obsługi komunikacyjnej kopalni;

c) sposób zagospodarowania terenu powinien być dostosowany do potrzeb prowadzonej działalności i nie powinien powodować zagrożenia bezpieczeństwa na terenach sąsiednich;

d) ustala się zakaz składowania odpadów innych niż odpady powstające w związku z prowadzoną eksploatacją złoża i przeróbką kruszywa;

e) wykonanie rekultywacji terenu po wyeksploatowaniu kruszyw w oparciu o ustalony kierunek i warunki przeprowadzenia rekultywacji.

§ 33. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym Z.

1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem b-01Z ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) tereny zieleni;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:

a) dopuszcza się pielęgnację i właściwe utrzymanie istniejącej zieleni;

b) zakazuje się niszczenia istniejącej zieleni jako ostoi bioróżnorodności;

c) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z wyłączeniem inwestycji, o których mowa w §8 ust. 2 pkt 4 lit b).

§ 34. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym KDW.

1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem b-01KDW ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) tereny dróg wewnętrznych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:

a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi – zmienna, w przedziale od 5 m do 11 m zgodnie z rysunkiem planu;

b) dopuszcza się wykonanie dróg z materiałów nieprzepuszczalnych takich jak beton lub asfalt.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 35. 1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Żuromin.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

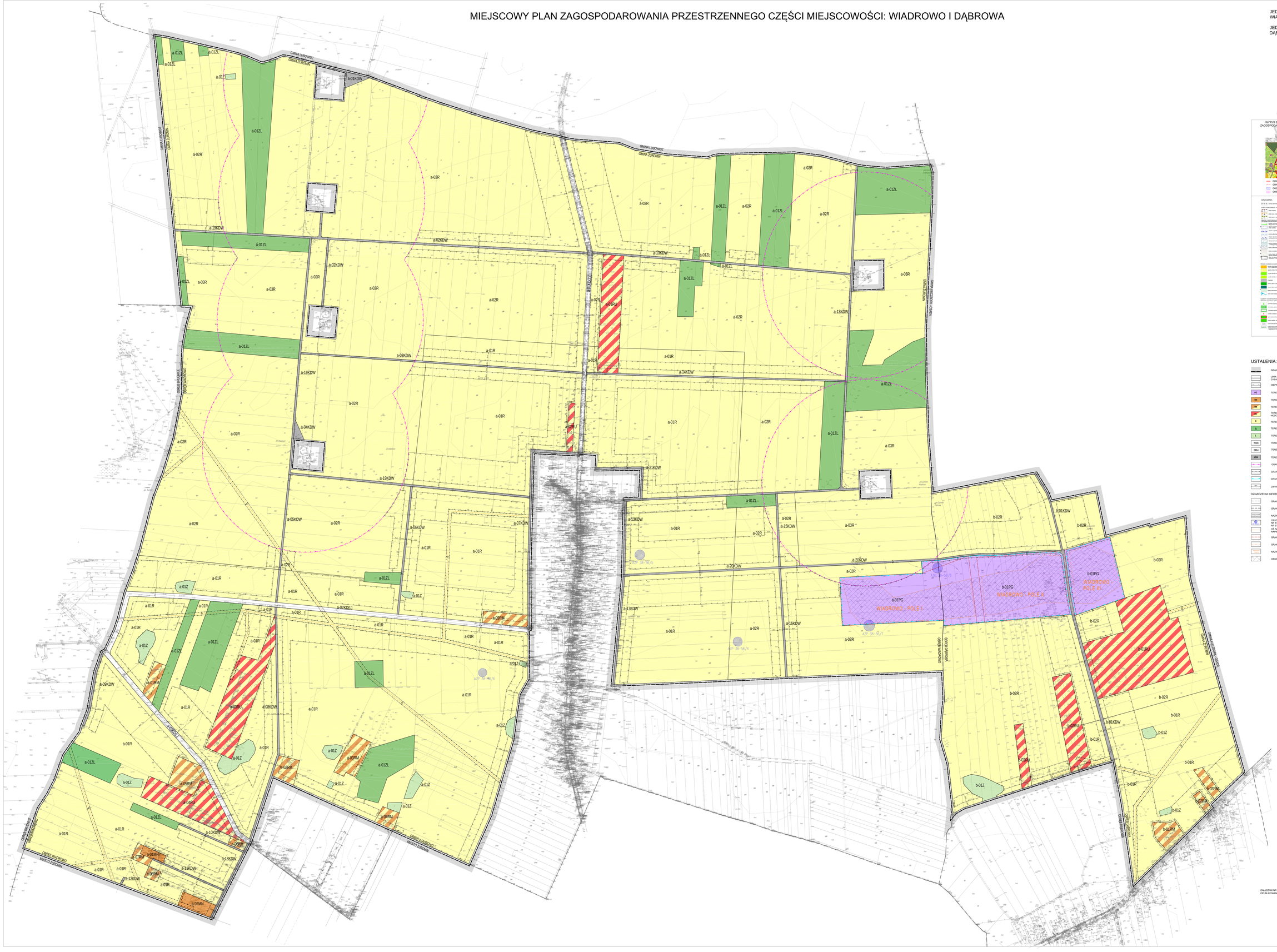
Przewodnicząca Rady Miejskiej

lic. Barbara Michalska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI: WIADROWO I DĄBROWA

JEDNOSTKA PLANISTYCZNA - WIADROWO - SYMBOL LITEROWY "a"

JEDNOSTKA PLANISTYCZNA - DĄBROWA - SYMBOL LITEROWY "b"



N

0m 50m 100m

SKALA 1:2000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻUROMIN

USTALENIA:

- GRANICA OPRACOWANIA PLANU
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- PG TERENY POWIERZCHNIOWEJ EKSPLOATACJI KOPALIN
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MW TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- MP TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH
- R TERENY ROLNICZE
- ZL TERENY LASÓW
- Z TERENY ZIELENI
- KDGO TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY ZBIORCZEJ
- KDLU TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ
- KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- GRANICA STREFY OCHRONNEJ ELEKTROWNI WIATROWEJ
- GRANICA STREFY OCHRONNEJ SIECI ELEKTROENERGETYCZNYCH
- GRANICA PASA OCHRONNEGO
- 20,0 ZWYMIAROWANIE PODANE W METRACH

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- GRANICA GMINY
- GRANICA OBRĘBU GEODEZYJNEGO
- NAZWA GMINY / NAZWA OBRĘBU GEODEZYJNEGO
- OBSZAR STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO - NR OBSZARU AZP, NR STANOWISKA ARCH. NA OBSZARZE AZP
- NR STANOWISKA ARCH. NA OBSZARZE AZP
- OŚ NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- GRANICA TERENU GÓRNICZEGO
- GRANICA OBSZARU GÓRNICZEGO
- NAZWA OBSZARU GÓRNICZEGO
- OBSZAR ZŁOŻA

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR 221/XXXI/17 RADY MIEJSKIEJ W ŻUROMINIE Z DNIA 4 MAJA 2017 r.
OPUBLIKOWANIE W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO: .....

Załącznik nr 2
do uchwały Nr 221/XXXII/17
Rady Miejskiej w Żuromin
z dnia 4 maja 2017 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI WIADROWO I DĄBROWA

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, zmiany: Dz. U. z 2016 r. poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz 1579) Rada Miejska w Żuromin rozstrzyga co następuje:

Uwagi do projekt planu wyłożonego do publicznego wglądu w okresie od 16 marca 2017 r. do 05 kwietnia 2017 r. Termin na składanie uwag: do 19 kwietnia 2017 r.

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia *projektu planu* dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żurominie załącznik do uchwały nr 221/XXXII/17 z dnia 4 maja 2017 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

W terminie wyznaczonym na składania uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wypłynęły żadne uwagi .

Uwagi do projekt planu wyłożonego do publicznego wglądu w okresie od 20 października 2016 r. do 23listopada 2016 r. Termin na składanie uwag: do 08.12.2016 r.

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żurominie załącznik do uchwały nr 221/XXXII/17 z dnia 4 maja 2017 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	06.12.2016	[redacted]	W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żuromin wnoszę uwagi do zapisów niniejszego projektu dotyczące jednostki planistycznej Dąbrowa oznaczonej symbolem literowym "b" dotyczące działki nr.ewid. 38/3 oznaczonej symbolem b-01R i b-02R - tereny rolnicze. Zwracam się z prośba o dokonanie zmiany zapisów projektu miejscowego planu zagospodarowania dla ww. działki pozwalających na budowę czterech obiektów inwentarskich - chlewni o obsadzie 1900 szt. tuczników (266 DJP) każda na dz. nr 38/3 w m. Dąbrowa, gm. Żuromin. W związku z powyższym wnoszę poniższe uwagi do zapisów ww. planu: 1. Działka nr ewidencyjny 38/3 oznaczona symbolem b-01R - tereny rolnicze; 1.1 Dokonać zmiany zapisów § 30 pkt 1 p.pkt 3d w celu dopuszczenia budowy budynków specjalistycznej produkcji rolniczej o obsadzie powyżej 210 DJP, tj. 4x266DJP = 1064 DJP. W § 30 pkt 1 p.pkt 3d przyjmie brzmienie: e) budynki specjalistycznej produkcji rolniczej o obsadzie powyżej 210 DJP realizować jako wolnostojące 1.2 Dokonać zmiany zapisów § 30 poprzez usunięcie zapisów pkt 1 p.pkt 3e 1.3 § 30 pkt 1 p.pkt 4a, 4b i 4c - zapisy tych punktów ustalić w wielkościach umożliwiających budowę budynku o wyżej podanych parametrach i obsadzie powyżej 210 DJP tj. 4x266 DJP = 1064 DJP. 2. Działka nr ewidencyjny 38/3 oznaczona symbolem b-02R - tereny rolnicze; 2.1 Dokonać zmiany zapisów § 31 pkt 1 p.pkt 3e w celu dopuszczenia budowy budynków specjalistycznej produkcji rolniczej o obsadzie powyżej 210 DJP, tj. 4x266DJP = 1064 DJP. W § 31 pkt 1 p.pkt 3e przyjmie brzmienie: e) budynki specjalistycznej produkcji rolniczej o obsadzie powyżej 210 DJP realizować jako wolnostojące. 2.2 W § 31 pkt 1 p.pkt 4a, 4b i 4c - zapisy tych punktów ustalić w wielkościach umożliwiających budowę budynku o wyżej podanych parametrach i obsadzie powyżej 210 DJP tj. 4x266 DJP = 1064 DJP. W związku z powyższym wnoszę również uwagi do zapisów: - punktu 1 p.pkt 1l §3 - Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały - uwaga dotyczy zmiany pojęcia budynku specjalistycznej produkcji rolniczej na: - należy przez to rozumieć budynki i budowle oraz wiaty, a także inne obiekty związane z chowem lub hodowlą zwierząt o obsadzie powyżej 210 DJP. - pkt 1 p.pkt 5 i 5a §6 - Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, które z uwagi na fakt, że ww. działki których jestem właścicielem nie mają na tyle dużej powierzchni areału i uniemożliwiają lokalizowanie budynków związanych z produkcją rolną i hodowlą powyżej 210 DJP, tj. 4x266 DJP = 1064 DJP, - pkt 1 p.pkt 7 § 6 - Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zapisy tego punktu z uwagi na fakt, że ww. działki których jestem właścicielem nie maja na tyle dużej powierzchni areału i szerokości uniemożliwiają lokalizowanie budynków związanych z produkcją rolną i hodowlą powyżej 210 DJP, tj. 4x266 DJP = 1064 DJP, - pkt 1 p.pkt 8 § 6 - Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - usunąć zapis zakazujący lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco o mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, który uniemożliwia lokalizowanie budynków związanych z produkcją rolną i hodowlą powyżej 40 DJP, 60 DJP i 210 DJP, tj. 4x266 DJP = 1064 DJP, - pkt 1 p.pkt 1 § 11 - Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - usunąć zapis zakazujący lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, który uniemożliwia lokalizowanie budynków związanych z produkcją rolną i hodowlą powyżej 40 DJP, 60 DJP i 210 DJP, tj. 4x266 DJP = 1064 DJP, Powyższe uwagi mają na celu umożliwienie rozwoju mojego gospodarstwa rolnego poprzez dopuszczenie do zabudowy dz. nr ewid. 38/3 czterema budynkami inwentarskimi - chlewni o obsadzie 1900 szt. tuczników (266 DJP) każda w m. Dąbrowa, gm. Żuromin o obsadzie pow. 210 DJP, tj. 4x266 DJP = 1064 DJP. Prowadząc gospodarstwo rolne włożyłem z moją rodziną ogrom pracy oraz podjęłam wiele kroków w tym również finansowych mających na celu rozwój naszego gospodarstwa rolnego. Ograniczenie naszego rozwoju poprzez blokowanie budowy budynków inwestorskich powyżej 210 DJP naraża nas na wykluczenie z obrotu rynku rolnego. Ponadto nadmieniam, że na ww. inwestycję został opracowany raport oddziaływania na środowisko złożony wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia. W przypadku zablokowania budowy ww. budynków zostałem narażony na utratę poniesionych nakładów finansowych na przedmiotową inwestycję.	obręb Dąbrowa, dz. nr 38/3	b-01R b-02R		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 3 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U z 2016 r, poz. 778, z późn. zm) należy do zadań własnych gminy. Gmina sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego korzysta z przyznanego jej przepisami prawa tzw. "władztwa planistycznego". Uprawnia ono do określania przez gminę warunków zagospodarowania przestrzeni. Sporządzając projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kierowano się fundamentalnymi zasadami planowania przestrzennego tj. zasadą zrównoważonego rozwoju oraz ochroną ładu przestrzennego. W projekcie miejscowego planu ustalono przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania i zabudowy ze szczególnym wyważeniem interesów osób prywatnych oraz interesem publicznym i społecznym. Wprowadzenie w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego ograniczeń ze względu na ochronę środowiska znajduje uzasadnienie w szczególności w przepisach ustawy Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U z 2016 r, poz. 672). Stosownie do treści art. 72 ust. 1-4 ww. ustawy w studium oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zapewnia się m. in. warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska przez uwzględnienie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem m. in. w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej. Wymagania środowiskowe zostały określone na podstawie sporządzonych stosownych opracowań środowiskowych. Wyznaczone w projekcie miejscowego planu wskaźniki dotyczące DJP stwarzają warunki pozwalające na prowadzenie działalności rolniczej w zakresie chowu i hodowli zwierząt, jednocześnie mając na względzie ochronę środowiska oraz ochronę zdrowia i życia mieszkańców. Projekt miejscowego planu mając na celu przede wszystkim zapewnienie odpowiednich warunków jakości życia mieszkańców oraz ochronę środowiska zakazuje lokalizacji wszystkich przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U z 2016 r. poz. 71) (z wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej). Dodatkowo należy zauważyć, iż toczące się postępowanie administracyjne nie jest jednoznaczne z wydaniem pozytywnej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia. Należy także podkreślić, iż nawet wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia posiada charakter deklaratoryjny, co oznacza że nie tworzy ona porządku prawnego i nie ma charakteru konstytutywnego.
2	08.12.2016	[redacted]	W związku z wyłożeniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Wiadrowo gmina Żuromin zgłaszam uwagi to tegoż planu w zakresie przeznaczenia działek 537 oraz 157 w obrębie miejscowości Wiadrowo. Pragnę nadmienić, o czym informowałem już Radę i Burmistrza, że moja nieruchomość jest już w zasadzie sprzedana. Prosiłem Burmistrza i Radę, aby nie zmieniać w jakikolwiek sposób planu zagospodarowania przestrzennego moich działek, gdyż w takim przypadku najprawdopodobniej będę musiał zwrócić kupującemu 700.000 złotych już otrzymanych, a być może jeszcze więcej, jeśli w międzyczasie kupujący dopłaci mi resztę ceny. Zawarłem umowę przedwstępną już wiele miesięcy temu, którą złożyłem do Gminy, aby Burmistrz i Rada byli świadomi konsekwencji jakie niesie ze sobą zmiana planu moich działek. Zapoznając się z projektowanym planem stwierdzam, iż moje pismo pozostało bez odezwu, uchwalenie planu zgodnie z projektem może sprawić, że kupujący odstąpi od umowy i zażąda zwrotu wpłaconych mi pieniędzy, za co odpowiedzialność ponosić będzie wyłącznie Rada Gminy uchwalając plan w proponowanym kształcie. W umowie, którą złożyłem jest zapis, że kupujący kupuje działkę dlatego, że jest ona przeznaczona pod budowę chlewni, aby wybudować na niej chlewnie. W sytuacji gdy plan zabroni budowy chlewni, dla kupującego działka będzie bezużyteczna, a przede wszystkim nie warta swojej ceny, którą przedstawia obecnie jako objęta planem, z uwagi na utrudnienia stwarzane przez Burmistrza innym działkom, które nie są objęte dotychczasowym planem, przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy. Chcę podkreśli, iż nie mam juz środków na zwrot otrzymanego zadatku i zaliczki, więc jeśli kupujący od umowy odstąpi i będzie w Sądzie żądał zwrotu wpłaconych mi środków, powództwo zostanie skierowane przeciwko Gminie. W związku z tym wnoszę o nie dokonywanie zmian w planie zagospodarowania przestrzennego w stosunku do przedmiotowych działek.	obręb Wiadrowo dz. nr 537, 157	a-01R		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 3 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U z 2016 r, poz. 778, z późn. zm) należy do zadań własnych gminy. Gmina sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego korzysta z przyznanego jej przepisami prawa tzw. "władztwa planistycznego". Uprawnia ono do określania przez gminę warunków zagospodarowania przestrzeni. Sporządzając projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kierowano się fundamentalnymi zasadami planowania przestrzennego tj. zasadą zrównoważonego rozwoju oraz ochroną ładu przestrzennego. W projekcie miejscowego planu ustalono przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania i zabudowy ze szczególnym wyważeniem interesów osób prywatnych oraz interesem publicznym i społecznym.

Załącznik Nr 3 do
Uchwały Nr 221.XXXII.17
Rady Miejskiej w Żurominie
z dnia 4 maja 2017 r.

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu zadań należących do zadań własnych Gminy Żuromin

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 778, zmiany: Dz. U z 2016: poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz.1579) Rada Miejska w Żurominie rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to budowa dróg gminnych, sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

§ 2.

1. Zadania z zakresu gminnych dróg publicznych, które należą do zadań własnych gminy finansowane będą z budżetu Gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z budżetu Gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

3. Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego