

**UCHWAŁA Nr
RADY GMINY W CIEPIELOWIE
z dnia**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów
(zmiana nr 3)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zmianami) oraz Uchwały Nr XX/112/2020 z dnia 9 maja 2020 r., Rada Gminy w Ciepiewie uchwala, co następuje:

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów (zmiana nr 3), zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów uchwalonego Uchwałą Nr VIII/56/99 Rady Gminy Ciepiałów z dnia 25 maja 1999 r., zmienionego Uchwałą Nr II/16/2014 Rady Gminy w Ciepiewie z dnia 5 grudnia 2014 roku, Uchwałą Nr XXI/123/2016 Rady Gminy w Ciepiewie z dnia 27 maja 2016 r. oraz Uchwałą Nr XXXI/174/2021 Rady Gminy w Ciepiewie z dnia 30 czerwca 2021 r.

2. Plan obejmuje obszary zlokalizowane w obrębach geodezyjnych: Ciepiałów, Czarnolas, Marianki, Gardzienice, Rekówka, Ciepiałów Kolonia, Dąbrowa, Kawęczyn, Świesielice, Czerwona, Łaziska, Drezno, Bąkowa, Wielgie, Bielany, Pcin, Ciepiałów Stary, których granice określono w części graficznej planu.
3. Załączniki do uchwały stanowią:
 - 1) części graficzne, zwane dalej „rysunkami planu”, w skali 1:1000 – załączniki nr 1-30;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy w Ciepiewie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu – załącznik nr 31;
 - 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy w Ciepiewie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 32;
 - 4) dane przestrzenne – załącznik nr 33.

§ 2. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich

- realizacji oraz linii zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 9) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.;
 - 10) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§3. Ilekroć w niniejszej uchwale mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną linią rozgraniczającą oraz oznaczoną symbolem cyfrowo-literowym na rysunku planu;
- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję lub rodzaj zabudowy dominujący na działce lub terenie;
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję lub rodzaj zabudowy uzupełniającej przeznaczenie podstawowe, obejmujące nie więcej niż 45% powierzchni działki lub terenu;
- 4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich budynków na działce budowlanej, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian budynków;
- 5) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt rodzimy na terenie działki budowlanej z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację oraz wodę powierzchniową;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na rysunku planu, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się sytuowanie budynków, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię pochylni i spoczników oraz na odległość nie większą niż 1,5 m – okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 7) linii zabudowy od lasu – należy przez to rozumieć odległość od lasu, w jakiej można usytuować budynki z uwzględnieniem warunków technicznych i przepisów odrębnych;
- 8) głównej kalenicy dachu – należy przez to rozumieć najwyżej położoną kalenicę wyznaczoną przez połączenie dachowe;
- 9) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do przechowywania pojazdów oraz materiałów, narzędzi i sprzętu;

- 10) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 11) bezpiecznym górnym obrzeżu – należy przez to rozumieć zbocze wyrobiska o spadku łagodnym, zbliżonym do naturalnego, którego ukształtowanie w maksymalny sposób ograniczać będzie możliwość osunięcia się mas ziemnych z boczna;
- 12) tymczasowym górnym obrzeżu – należy przez to rozumieć zbocze wyrobiska o stromym spadku;
- 13) pasie ochronnym – należy przez to rozumieć pas terenu położony między bezpiecznym górnym obrzeżem wyrobiska, a linią ograniczającą teren chroniony od strony wyrobiska;
- 14) pasie zagrożenia – należy przez to rozumieć pas terenu położony między tymczasowym górnym obrzeżem, a bezpiecznym górnym obrzeżem wyrobiska;
- 15) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, ekologicznej, historycznej lub górniczej;
- 16) usługach – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą mającą na celu zaspokojenie potrzeb ludności, w tym między innymi w zakresie gastronomii, kultury, oświaty, ochrony zdrowia, biur, finansów, wykonywania wolnych zawodów, administracji, bankowości, zamieszkania zbiorowego, turystyki, hotelarstwa, usług publicznych, handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży poniżej 1000 m²;
- 17) usługach publicznych – należy przez to rozumieć usługową działalność gospodarczą realizowaną przez administrację publiczną, w tym działalność w zakresie kultury, oświaty, nauki, opieki zdrowotnej, usług pocztowych, opieki społecznej i socjalnej, rekreacji i sportu, bezpieczeństwa obywateli;
- 18) działalności nieuciążliwej – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, której uciążliwość nie wykracza poza działkę budowlaną na terenie której działalność jest prowadzona;
- 19) obiektach rekreacji – należy przez to rozumieć obiekty oraz urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi, a także inne z nimi związane, w tym między innymi sceny, amfiteatry, siłownie zewnętrzne;
- 20) zieleni ozdobnej – należy przez to rozumieć kształtowane przez człowieka skupiska drzew i krzewów wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej, podnoszące walory estetyczne przestrzeni;
- 21) zieleni wysokiej – należy przez to rozumieć drzewa o wysokości przekraczającej 4,0 m.

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

- 1) granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) pas ograniczeń istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) linie zabudowy od lasów;
 - 6) linie wymiarowe;
 - 7) przeznaczenie terenów;
 - 8) obszar szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat).
2. Niewymienione w ust. 1, w tym:

- 1) obszar zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat),
 - 2) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV,
 - 3) hydrogeologiczny otwór wiertniczy "stacja paliw płynnych - P1"
- oraz pozostałe elementy rysunku, mają charakter informacyjny.

§5. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami MN/U;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami U;
- 4) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolami RM;
- 5) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami R;
- 6) tereny powierzchniowej eksploatacji kopalni, oznaczone na rysunku planu symbolami PG;
- 7) teren infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem IT;
- 8) tereny rolnicze oraz zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami RZ;
- 9) tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami Z;
- 10) tereny lasu, oznaczone na rysunku planu symbolami ZL;
- 11) tereny zalesień, oznaczone na rysunku planu symbolami ZA;
- 12) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem WS;
- 13) tereny komunikacji drogowej:
 - a) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ,
 - b) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami KDD,
 - c) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami KDW.

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

- 1) nakaz sytuowania budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz linii zabudowy od lasów, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dojść, dojazdów, ciągów pieszych, rowerowych oraz pieszo-rowerowych, miejsc postojowych dla samochodów osobowych oraz rowerów, zieleni ozdobnej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZL, a także terenów 17R, 18R, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie remontu, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i odbudowy istniejących obiektów budowlanych, z zachowaniem parametrów określonych w planie;
- 5) dopuszczenie odbudowy istniejących obiektów budowlanych, z zachowaniem dotychczasowych parametrów;
- 6) dopuszczenie zachowania liczby kondygnacji, geometrii dachu oraz kolorystyki elewacji i kolorystyki pokrycia dachowego w przypadku rozbudowy, remontu lub odbudowy;
- 7) dla budynków lub ich części, zlokalizowanych poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy:

- a) dopuszczenie remontu i przebudowy, w tym termomodernizacji oraz rozbudowy lub dobudowy o obiekty i urządzenia dla osób niepełnosprawnych,
- b) dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy z zachowaniem tej samej odległości od pasa drogowego i z zachowaniem pozostałych ustaleń planu;
- 8) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° – ceglasczerwony, brązowy, szary lub grafitowy;
- 9) kolor elewacji – biały, odcienie beżu lub szarości lub kolory zastosowanych materiałów budowlanych w barwach dla nich naturalnych;
- 10) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych;
- 11) dopuszczenie lokalizacji zabudowy na działkach budowlanych mniejszych niż określone w uchwale, istniejących w dniu wejścia w życie planu;
- 12) dopuszczenie wydzielania działek dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym elektroenergetycznej, dojazdów i dojazdów oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki;
- 13) dopuszczenie lokalizacji zabudowy na działkach budowlanych mniejszych niż określone w uchwale:
 - a) których powierzchnia jest wynikiem podziałów określonych w pkt 14;
 - b) istniejących w dniu wejścia w życie planu;
- 14) dopuszczenie wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojeżdża i dojeżdża, drogi oraz poszerzenia dróg istniejących, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni;
- 15) nakaz dostosowania zabudowy, a także urządzeń i budowli przeznaczonych do ruchu pieszego do potrzeb osób niepełnosprawnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) nakaz, aby oddziaływanie, wynikające z prowadzonej na terenie działalności, nie powodowało przekroczenia, poza obszarem do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 2) nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane oraz lokale usługowe zlokalizowane w budynkach mieszkalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
 - a) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
 - b) garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w lit. a, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
 - c) inwestycji celu publicznego,
 - d) pozostałych przedsięwzięć dopuszczonych w uchwale;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) tereny MN kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) tereny MN/U kwalifikowane są jako tereny mieszkaniowo-usługowe,
 - c) teren RM kwalifikowany jest jako tereny zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz lokalizowania ubojni oraz ferm zwierząt futerkowych;
- 6) zakaz zmian stosunków wodnych oraz zmiany kierunku odpływu wód opadowych

i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich;

- 7) zakaz lokalizacji biogazowni, zakładów spopielenia zwłok oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 8) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na odzysku, przetadunku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu oraz na zbieraniu odpadów.

§8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się:

- 1) nakaz prowadzenia eksploatacji złoża zgodnie z koncesją i planem ruchu zakładu górniczego, w tym zachowanie pasów zagrożenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz właściwego zabezpieczenia skarp wyrobiska oraz oznakowania i zabezpieczenia terenów 1PG, 2PG, 3PG, 4PG;
- 3) nakaz zachowania pasów ochronnych wyrobiska odkrywkowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, na terenie których obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, miejsc postojowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie ochrony gruntów leśnych sąsiadujących z terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolami PG;
- 5) nakaz ochrony wód podziemnych, ze względu na położenie obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 405 Niecka Radomska, poprzez zagospodarowanie ścieków komunalnych i przemysłowych zgodnie z ustaleniami uchwały oraz poprzez zachowanie przepisów odrębnych;
- 6) w zakresie położenia w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat), zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu działek ograniczeń, wynikających z obowiązujących przepisów;
- 7) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie zagrożenia wynikającego z położenia na obszarze na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat), zgodnie z rysunkiem planu.

§9. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN, 40MN, 41MN, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: budynki mieszkalne jednorodzinne, wolnostojące;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, garażowo-gospodarcze i garaże, wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynków przeznaczenia podstawowego;
- 3) zakaz realizacji budynków garażowo-gospodarczych i garaży blaszanych oraz wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej;
- 5) dopuszczenie lokalizacji przydomowych basenów lub oczek wodnych o powierzchni do 50 m²;
- 6) dopuszczenie lokalizacji zbiorników wodnych lub stawów, o maksymalnej powierzchni

- 200 m² i głębokości do 1,5 m;
- 7) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
 - 8) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,70;
 - 9) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 35%;
 - 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
 - 11) geometrię dachów:
 - a) budynków: dwu-, lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: płaskie, jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;
 - 12) nakaz realizacji głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego jednorodzinnego równoległe do drogi, z której następuje wjazd na działkę budowlaną, z wyjątkiem działek skrajnych, dla których nie ustala się sposobu realizacji głównej kalenicy dachu;
 - 13) maksymalną wysokość:
 - a) budynków: 10,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 6,0 m,
 - 14) maksymalną liczbę kondygnacji:
 - a) budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna;
 - 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²;
 - 16) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 1MN z dróg 1KDD, 1KDW,
 - b) terenu 2MN z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem,
 - c) terenu 3MN z drogi 3KDD,
 - d) terenu 4MN z drogi 4KDD,
 - e) terenu 5MN z drogi 6KDD,
 - f) terenu 6MN z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem,
 - g) terenu 7MN z drogi 7KDD,
 - h) terenu 8MN z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem,
 - i) terenu 9MN z drogi 8KDD,
 - j) terenu 10MN z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem,
 - k) terenu 11MN z drogi 9KDD,
 - l) terenu 12MN z drogi 10KDD,
 - m) terenu 13MN z drogi 11KDD,
 - n) terenu 14MN z drogi 12KDD,
 - o) terenu 15MN z drogi 13KDD,
 - p) terenu 16MN z drogi 14KDD,
 - q) terenu 17MN z drogi 15KDD,
 - r) terenu 18MN z 16KDD,
 - s) terenu 19MN z 2KDW,
 - t) terenu 20MN z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem,

- u) terenu 21MN z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem,
- v) terenu 22MN z drogi 19KDD,
- w) terenów 23MN i 24MN z drogi 20KDD,
- x) terenu 25MN z drogi 22KDD,
- y) terenu 26MN z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem,
- z) terenu 27MN z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem,
- aa) terenu 28MN z drogi 25KDD,
- bb) terenu 29MN z drogi 26KDD,
- cc) terenu 30MN z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem,
- dd) terenu 31MN z drogi KDZ,
- ee) terenu 32MN z drogi 28KDD,
- ff) terenu 33MN z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem,
- gg) terenu 34MN z drogi 31KDD,
- hh) terenu 35MN z drogi 32KDD,
- ii) terenu 36MN z drogi 4KDW,
- jj) terenu 37MN z drogi 34KDD,
- kk) terenu 38MN z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem,
- ll) terenu 39MN z drogi 35KDD,
- mm) terenu 40MN z drogi 36KDD,
- nn) terenu 41MN z drogi 37KDD oraz drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem.

§10. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, wolnostojące,
 - b) budynki mieszkalno-usługowe z dopuszczeniem przeznaczenia maksymalnie 50% powierzchni użytkowej budynku na funkcję usługową wyłącznie z zakresu działalności nieuciążliwych,
 - c) budynki usługowe, wyłącznie z zakresu działalności nieuciążliwych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) budynki gospodarcze, garażowo-gospodarcze i garaże, wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynków przeznaczenia podstawowego,
 - b) place zabaw oraz obiekty rekreacji;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego wolnostojącego na działce budowlanej;
- 4) zakaz realizacji budynków garażowo-gospodarczych i garaży blaszanych oraz wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji przydomowych basenów lub oczek wodnych o powierzchni do 50 m²;
- 6) dopuszczenie lokalizacji zbiorników wodnych lub stawów, o maksymalnej powierzchni

- 200 m² i głębokości do 1,5 m;
- 7) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
 - 8) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,90;
 - 9) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 45%;
 - 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
 - 11) geometrię dachów:
 - a) budynków: dwuspadowe, symetryczne lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków usługowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: płaskie, jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;
 - 12) nakaz realizacji głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego równoległe do drogi, z której następuje wjazd na działkę budowlaną, z wyjątkiem działek skrajnych, dla których nie ustala się sposobu realizacji głównej kalenicy dachu;
 - 13) maksymalną wysokość:
 - a) budynków: 10,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 6,0 m,
 - 14) maksymalną liczbę kondygnacji:
 - a) budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna;
 - 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²;
 - 16) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 1MN/U z dróg publicznych zlokalizowanych poza granicą obszaru objętego planem,
 - b) terenu 2MN/U z drogi 3KDW.

§11. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 2U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: budynki i budowle usługowe, w tym handlowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) budynki gospodarcze, garażowo-gospodarcze i garaże, wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynków przeznaczenia podstawowego,
 - b) place zabaw oraz obiekty rekreacji;
- 3) zakaz realizacji budynków garażowo-gospodarczych i garaży blaszanych oraz wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 4) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 5) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 1,00;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 8) geometrię dachów budynków: dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;

- 9) maksymalną wysokość budynków i budowli: 12,0 m;
- 10) maksymalną liczbę kondygnacji budynków: 3 kondygnacje nadziemne;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 600 m²;
- 12) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 1U istniejącym zjazdem z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem lub z drogi 30KDD,
 - b) terenu 2U z drogi 30KDD.

§12. Dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RM, 2RM, 3RM, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: budynki i budowle w zabudowie zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: garaże wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynków przeznaczenia podstawowego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji zabudowy inwentarskiej o powierzchni do 350 m², w ramach siedliska rolniczego;
- 4) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce: 0,01;
- 5) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce: 0,90;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 45%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 30%;
- 8) geometrię dachów:
 - a) budynków: dwu-, lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) garaży: płaskie, jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;
- 9) maksymalną wysokość:
 - a) budynków: 10,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 6,0 m,
 - c) budowli: 10,0 m;
- 10) maksymalną liczbę kondygnacji:
 - a) budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) garaży: 1 kondygnacja nadziemna;
- 11) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 1RM z drogi 2KDD,
 - b) terenu 2RM z drogi 27KDD,
 - c) terenu 3RM z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem.

§13. Dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R, 14R, 15R, 16R, 17R, 18R, 19R, 20R, 21R, 22R, 23R, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia wodne, rowy, przejścia piesze, przejazdy, przepusty związane z rowami;
- 3) dopuszczenie zalesień;
- 4) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych i budynków.

§14. Dla terenów powierzchniowej eksploatacji kopalni, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1PG, 2PG, 3PG, 4PG, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: kopalnia kruszywa ze złoża piasków;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) sieci i urządzenia technologiczne oraz infrastruktury technicznej, w tym między innymi taśmociągi, rurociągi,
 - b) niepołączone trwale z gruntem kontenery socjalne oraz toalety,
 - c) miejsca gromadzenia odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) place postojowe i składowe dla maszyn i sprzętu górniczego,
 - e) drogi technologiczne;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 1PG z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem,
 - b) terenu 2PG z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem,
 - c) terenu 3PG z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem,
 - d) terenu 4PG z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem.

§15. Dla terenu infrastruktury technicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1IT, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: budowle, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej telekomunikacyjnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: pozostałe budowle, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych i budynków.
- 4) obsługę komunikacyjną terenu z drogi publicznej, zlokalizowanej poza obszarem planu, poprzez teren 1U.

§16. Dla terenów rolniczych oraz zieleni naturalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RZ, 2RZ, 3RZ, 4RZ, 5RZ, 6RZ, 7RZ, 8RZ, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny rolnicze,
 - b) zieleń naturalna, w tym zadrzewienia śródpolne oraz grunty zadrzewione,
 - c) urządzenia wodne, rowy,
 - d) wody powierzchniowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia wodne,
 - b) ciągi piesze i rowerowe,
 - c) przejazdy, przepusty piesze oraz rowerowe;
- 3) dopuszczenie zalesień;
- 4) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych i budynków.

§17. Dla terenów zieleni naturalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń naturalna, w tym zadrzewienia śródpolne oraz grunty zadrzewione;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia wodne, w tym między innymi rowy, przejścia

- piesze, przejazdy, przepusty związane z rowami,
- 3) dopuszczenie zalesień;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 90%;
 - 5) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych i budynków.

§18. Dla terenów lasu, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL, 13ZL, 14ZL, 15ZL, 16ZL, 17ZL, 18ZL, 19ZL, 20ZL, 21ZL, 22ZL, 23ZL, 24ZL, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lasy,
- 2) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasów;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§19. Dla terenów zalesień, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZA, 2ZA, 3ZA, 4ZA, 5ZA, 6ZA, 7ZA, 8ZA, 9ZA, 10ZA, 11ZA, 12ZA, 13ZA, 14ZA, 15ZA, 16ZA, 17ZA, 18ZA, 19ZA, 20ZA, 21ZA, 22ZA, 23ZA, 24ZA, 25ZA, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zalesienie;
- 2) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasów;
- 3) nakaz dostosowania drzewostanu do warunków siedliskowych;
- 4) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych i budynków.

§20. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1WS, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia wodne, w tym między innymi pomosty;
- 3) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych i budynków.

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

- 1) w granicach terenu 1U uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z lokalizacji hydrogeologicznego otworu wiertniczego "stacja paliw płynnych - P1", zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały i z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz uwzględnienia pasów ograniczeń istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, o szerokości 12,0 m, po 6,0 m od osi linii w obu kierunkach, do czasu rozbiórki lub przebudowy, w tym skablowania, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z uwzględnieniem pkt 3;
- 3) w granicach pasów ograniczeń istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV:
 - a) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym,
 - b) nakaz zapewnienia dostępu do linii elektroenergetycznych w celu dokonania prac eksploatacyjnych,
 - c) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych, w tym dotyczących bezpieczeństwa i ochrony zdrowia;
- 4) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych dla obiektów budowlanych o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t.

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

- 1) dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ:
 - a) przeznaczenie: droga publiczna klasy zbiorczej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych,
 - d) dopuszczenie lokalizacji ścieżek rowerowych,
 - e) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej;
- 2) dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD, 22KDD, 23KDD, 24KDD, 25KDD, 26KDD, 27KDD, 28KDD, 29KDD, 30KDD, 31KDD, 32KDD, 33KDD, 34KDD, 35KDD, 36KDD, 37KDD:
 - a) przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych,
 - d) dopuszczenie lokalizacji ścieżek rowerowych,
 - e) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej;
- 3) dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW:
 - a) przeznaczenie: droga wewnętrzna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych,
 - d) dopuszczenie lokalizacji ścieżek rowerowych,
 - e) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej,
 - f) dopuszczenie połączenia strefy ruchu kołowego i pieszego lub rozdzielenie wyłącznie zróżnicowaną kolorystyką nawierzchni;
- 4) nakaz zapewnienia, dla samochodów osobowych, na terenie działki budowlanej, co najmniej:
 - a) 2 stanowisk postojowych na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, wliczając w to stanowiska postojowe w garażach oraz budynkach garażowo-gospodarczych,
 - b) 4 stanowisk postojowych na każde 100 m² powierzchni użytkowej biurowej, jednakże nie mniej niż 3 stanowiska postojowe na jeden lokal użytkowy,
 - c) 4 stanowisk postojowych na 10 miejsc konsumpcyjnych w obiektach gastronomicznych, jednakże nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na jeden lokal użytkowy,
 - d) 4 stanowisk postojowych na każde 100 m² powierzchni użytkowej pozostałych usług, jednakże nie mniej niż 3 stanowiska postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - e) 1 stanowiska postojowego na każdym z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1PG, 2PG, 3PG, 4PG, 1IT;
- 5) nakaz lokalizacji stanowisk postojowych, w granicach działek budowlanych na których usytuowane są budynki przez nie obsługiwane;
- 6) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczenie realizacji stanowisk postojowych oraz przystanków dla autobusów, autokarów i pozostałych pojazdów komunikacji zbiorowej;

- 8) nakaz zapewnienia dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszczenie wydzielania dojazdów do działek, jako odrębnych nieruchomości gruntowych o minimalnej szerokości:
 - a) 5,0 m dla dojazdu od 1 do 2 działek,
 - b) 6,0 m dla dojazdu od 3 do 6 działek,
 - c) 8,0 m dla dojazdu do powyżej 6 działek;
- 10) wydzielenie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek, o których mowa w pkt 9 lit. c, o wymiarach co najmniej 12,5 m x 12,5 m.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających terenów komunikacji;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach innych niż wymienione w pkt 1, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZL, a także terenów 17R, 18R, w przypadku, gdy nie ma technicznej możliwości prowadzenia infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających terenów komunikacji;
- 3) dopuszczenie budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZL, a także terenów 17R, 18R, oraz rozbiórki, przebudowy, rozbudowy, remontu i odbudowy sieci i urządzeń istniejących, na obszarze objętym planem;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej lub projektowanej o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing 90$,
 - b) do czasu budowy sieci wodociągowej, dopuszczenie zaopatrzenia z własnego ujęcia wody,
 - c) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing 150$,
 - b) dopuszczenie odprowadzania ścieków komunalnych do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej,
 - c) dopuszczenie odprowadzania ścieków przemysłowych do zbiorników bezodpływowych, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej,
 - d) dopuszczenie realizacji przepompowni ścieków komunalnych,
 - e) zakaz odprowadzania ścieków powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych oraz do gruntu;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) z terenów komunikacji, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) z pozostałych terenów, zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej lub odprowadzanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczenie lokalizacji przepompowni wód opadowych i roztopowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing 30$ lub z indywidualnych zbiorników;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) podłączenie do sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszczenie zasilania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej wytwarzanej

- między innymi w układach fotowoltaicznych o mocy do 100 kW, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych,
- c) dopuszczenie skablowania istniejącej sieci elektroenergetycznej,
 - d) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych ustala się stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takie jak: paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna lub odnawialne źródła energii o mocy do 100 kW, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych;
- 10) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

§23. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem, zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami, ustala się:

- 1) nie określa się terenów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) minimalną powierzchnię działek wydzielonych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:
 - a) na terenach MN, MN/U: 1000 m²,
 - b) na terenach U: 600 m²;
- 3) minimalną szerokość frontu działek powstających w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenach MN, MN/U, U: 20,0 m,
- 4) kąt przebiegu granic działki w stosunku do pasa drogowego na terenach MN, MN/U, U: 70°–110°.

§24. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§25. W zakresie granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji, ustala się:

- 1) wodno-leśny lub rolny kierunek rekultywacji terenów 1PG, 2PG, 3PG, 4PG;
- 2) nakaz wykorzystania zdjętego nadkładu oraz zachowania bezpiecznego górnego obrzeża, po zakończeniu eksploatacji złoża;
- 3) dopuszczenie stosowania mas ziemnych nie pochodzących z eksploatacji złoża w celu rekultywacji wyrobiska górniczego.

§26. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) dla terenów MN, MN/U, U, PG: 30%,
- 2) dla pozostałych terenów: 1%.

§27. Tracą moc ustalenia Uchwały Nr XIII/55/2004 Rady Gminy w Ciepielowie z dnia 29 kwietnia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepielów oraz Uchwały Nr XXVII/147/2016 Rady Gminy w Ciepielowie z dnia 8 grudnia 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepielów (zmiana nr 2), w zakresie objętym planem.

§28. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ciepielów.

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

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr XXXIII/187/2021
Rady Gminy w Ciepiewie
z dnia 15 października 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiewie
(zmiana nr 3)

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiewie (zmiana nr 3), zwany dalej „planem”, o którym mowa w uchwale, opracowany został zgodnie z następującymi przepisami:

- ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o *samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zmianami),
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami), zwana dalej ustawą,
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz.U. 2020 r. poz. 1219 ze zmianami),
- ustawa z dnia 3 października 2008 r. o *udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz.U. 2020 r. poz. 247 ze zmianami),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w *sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

Po podjęciu Uchwały Nr XX/112/2020 Rady Gminy w Ciepiewie z dnia 9 maja 2020r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiewie (zmiana nr 3), rozpoczęto procedurę planistyczną.

Plan obejmuje obszar zlokalizowany częściowo w kilku obrębach zlokalizowanych na terenie gminy Ciepiewie tj. Bąkowa, Bielany, Ciepiewie, Ciepiewie Kolonia, Ciepiewie Stary, Czerwona, Czarnolas, Dąbrowa, Drezno, Gardzienice, Kawęczyn, Łaziska, Marianki, Pcin, Rekówka, Świesielice, Wielgie. Celem opracowania projektu planu jest uregulowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej na terenie gminy Ciepiewie.

O podjęciu ww. uchwały, określeniu formy, miejsca i terminu składania wniosków do planu ogłoszono w prasie i przez obwieszczenie oraz zawiadomiono instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgadniania projektu planu.

Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko Wójt Gminy wystąpił również o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu.

Po rozpatrzeniu wniosków złożonych do planu sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiewie.

Następnie projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały przekazane odpowiednim organom i instytucjom w celu uzgodnienia lub zaopiniowania. Projekt planu uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia.

Na obszarze objętym planem dokonano zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne o łącznej powierzchni 0,1593 ha gruntów leśnych, na podstawie

zgody Marszałka Województwa Mazowieckiego nr 12/2021 z dnia 23 lutego 2021 r.

Ponadto w trakcie prac nad planem podjęta została decyzja o wyłączeniu z opracowania projektu planu obszaru zlokalizowanego w obrębie Podgórze i opracowaniu projektu planu dla ww. obszaru w następnym etapie.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z uzyskanych opinii lub uzgodnień, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały wyłożone do publicznego wglądu w dniach od 17 marca 2021 r. do 16 kwietnia 2021 r. Na dzień 19 marca 2021 r. ustalono termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 30 kwietnia 2021 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi.

W projekcie planu – zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy – uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w §6 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz w §11-22 tekstu uchwały, dotyczące ustalenia zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w §7 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu oraz poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy, poprzez zawiadomienie oraz uzgodnienie projektu przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie;
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1062), zgodnie z uniwersalnym projektowaniem, poprzez wprowadzenie zakazów w zakresie możliwości lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych oraz nakazu zapewnienia stanowisk postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi (analiza powyższych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko);
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy, poprzez stworzenie układu urbanistycznego przede wszystkim dla terenów zabudowy, z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań terenowych, komunikacyjnych oraz sieci infrastruktury technicznej (szczegółowej analizy walorów ekonomicznych dokonano w prognozie skutków finansowych do planu);
- 6) prawo własności, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy, poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków do planu;
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 8 ustawy, poprzez rozpatrzenie wniosków właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
- 8) potrzeby interesu publicznego, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej,

zgodnie w wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, a także poprzez uwzględnienie potrzeb społecznych w zakresie umożliwienia realizacji miejsc postojowych;

- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 10 ustawy, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w tym przez możliwość składania wniosków do planu;
- 11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 12 ustawy, poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących;
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt 13 ustawy, poprzez wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenie w wodę zgodnych z ustaleniami przepisów odrębnych.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy ustalając przeznaczenie poszczególnych terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważone zostały interesy zarówno publiczne jak i interesy prywatne poprzez uwzględnienie wniosków złożonych na etapie przystąpienia do opracowania planu oraz poprzez sporządzenie prognoz: oddziaływania na środowisko i skutków finansowych uchwalenia planu, w których zawarte zostały analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interes publiczny został też uwzględniony poprzez stworzenie dla aktualnych i potencjalnych inwestorów, na obszarze objętym przedmiotowym planem, warunków gospodarowania zgodnych z ich zamierzeniami, co potencjalnie przyczyni się do rozwoju gminy Ciepiałów.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy sposób lokalizacji nowej zabudowy poprzedzony został wykonaniem szczegółowych analiz w zakresie własności terenów, obecnego zainwestowania i użytkowania terenu objętego planem oraz istniejącej infrastruktury technicznej. Uwzględniając powyższe opracowania projekt planu wykonany został z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Projektowana zabudowa stanowić będzie zwarty układ urbanistyczny, z odpowiednim dostępem do dróg publicznych, zapewniając tym samym zminimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego, wprowadzenia rozwiązań w zakresie ruchu pieszego, rowerowego oraz łatwego dostępu do publicznego transportu zbiorowego.

Nowa zabudowa ma obecnie dobry dostęp do dróg publicznych oraz możliwość przyłączenia do istniejącej sieci infrastruktury technicznej.

Projekt planu jest zgodny z wynikami „Analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”, uchwalonej Uchwałą Nr XXXI/173/2021 Rady Gminy Ciepiałowie z dnia 30 czerwca 2021 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, został przedstawiony w sporządzonej do planu, prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

Podsumowując należy stwierdzić, że plan miejscowy jest zgodny z polityką przestrzenną gminy i właściwymi ustawami oraz przepisami szczególnymi, nie pozostając w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględniając wymagania ochrony środowiska, tworzy podstawę do realizacji celu w jakim został podjęty.

Załącznik nr 31
do Uchwały Nr XXXIII/187/2021
Rady Gminy w Ciepелowie
z dnia 15 października 2021 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Ciepелowie

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepелów (zmiana nr 3)

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zmianami) Rada Gminy w Ciepелowie stwierdza, że:

1. Projekt miejscowego planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 17 marca 2021 r. do 16 kwietnia 2021 r. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 30 kwietnia 2021 r.
2. W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Ciepiewie

o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zmianami) Rada Gminy w Ciepiewie rozstrzyga, co następuje:

1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:
 - 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz na podstawie przepisów odrębnych;
 - 2) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
 - 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
 - 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.
2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:
 - 1) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”;
 - 2) wydatki z budżetu gminy;
 - 3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m. in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.