



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
NR 1/2018 W MIEJSCOWOŚCI PRZECŁAW
W GMINIE PRZECŁAW**

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU



SPORZĄDZIŁ:

Burmistrz Przecławia

OPRACOWANIE:

Instytut Rozwoju Miast i Regionów
ul. Targowa 45
03 - 728 Warszawa

W SKŁADZIE:

mgr inż. arch. Cezary Maliszewski
mgr inż. Agnieszka Odolecka
mgr inż. Anna Uszkuur

WARSZAWA 2021

UCHWAŁA Nr/...../21
RADY MIEJSKIEJ W PRZECLAWIU
z dnia 2021 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 1/2018 w
miejsowości Przeclaw w gminie Przeclaw

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922), w związku z Uchwałą Nr XXXVIII/342/2018 Rady Miejskiej w Przeclawiu z dnia 27 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 1/2018 w miejscowości Przeclaw w gminie Przeclaw, stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 1/2018 w miejscowości Przeclaw w gminie Przeclaw nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przeclaw przyjętego Uchwałą Nr XXIII/128/2000 Rady Gminy Przeclaw z dnia 29 września 2000 r., zmienione uchwałami Rady Gminy Przeclaw: VIII/58/2007 z dnia 26 maja 2007 r., Nr XXXV/249/2009 z dnia 29 września 2009 r., oraz uchwałami Rady Miejskiej w Przeclawiu: Nr XXXIV/265/2013 z dnia 27 listopada 2013 r., Nr XXXVIII/297/2014 z dnia 18 marca 2014 r., Nr VIII/80/2015 z dnia 30 czerwca 2015 r., Nr XLI/362/2018 z dnia 19 czerwca 2018 r. i Nr z dnia, Rada Miejska w Przeclawiu uchwala co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 1/2018 w miejscowości Przeclaw w gminie Przeclaw, którego granice określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 1/2018 w miejscowości Przeclaw w gminie Przeclaw, zwany dalej „planem”, składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały oraz załącznika nr 1 – rysunku planu sporządzonego na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiące załącznik nr 3;
- 3) dane przestrzenne - stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenia terenów oznaczone symbolem terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) przepusty rowów odwadniających;
- 6) wymiary w metrach.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **minimalnej szerokości frontu działki** – należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczony ustaleniami planu wymiar działki od strony drogi publicznej lub publicznego ciągu pieszo-jezdnego, lub drogi wewnętrznej, z których następuje główny wjazd na działkę liczony po najkrótszej linii łączącej punkty przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą drogi lub ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych i innych obiektów budowlanych a nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: schody zewnętrzne, gzymsy, balkony, tarasy, zadaszenia, okapy, pochylnie, rampy, jednak nie więcej niż o 2 m;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć główny planowany rodzaj przeznaczenia terenu, który obejmuje co najmniej 60% dopuszczonej powierzchni zabudowy na działce, lub w przypadku sytuowania budynku o funkcji mieszanej przeznaczenie musi obejmować co najmniej 60% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć planowany dodatkowy rodzaj przeznaczenia terenu, inny niż przeznaczenie podstawowe, który je uzupełnia i nie przekracza 40% dopuszczonej powierzchni zabudowy na działce, lub w przypadku sytuowania budynku o funkcji mieszanej przeznaczenie nie przekracza 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 5) **systemie barw NCS** – należy przez to rozumieć system porządku barw NCS Colour A.B. stanowiący skrót od nazwy Natural Colour System;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub określonym sposobie zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony literowo-cyfrowym symbolem terenu;
- 7) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 8) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi stanowiące przedsięwzięcia, które nie powodują ponadnormatywnego oddziaływania w emisji substancji i energii oraz nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2

Przeznaczenia terenów w planie

§ 4. 1. Każdy teren oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały identyfikatorem literowo-cyfrowym, tzw. „symbolem terenu”, w którym litery oznaczają przeznaczenie terenu, a występujące po nich cyfry oznaczają numer kolejnego terenu.

2. Ustala się następujące symbole terenów określające przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej nieuciążliwej – **MN/U**;
- 3) teren zabudowy usług publicznych – **UP**;
- 4) teren usług sportu i rekreacji – **US**;
- 5) tereny rowów odwadniających – **WR**;
- 6) tereny zieleni urządzonej – **ZP**;
- 7) teren drogi publicznej klasy lokalnej – **KDL**;
- 8) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – **KDD**;
- 9) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych – **KPJ**;
- 10) tereny dróg wewnętrznych – **KDW**.

3. Dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu określone zostały ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 14 uchwały.

4. Ustala się teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony symbolem KDL, tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczony symbolem KDD oraz tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych oznaczone symbolem KPJ, jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem, budową i utrzymywaniem dróg publicznych, obiektów i urządzeń transportu publicznego, publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych oraz budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Ustala się tereny rowów odwadniających oznaczone symbolem WR, jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem, budową i utrzymywaniem obiektów i urządzeń służących regulacji przepływów i ochronie przed powodzią.

6. Ustala się tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem ZP, jako teren przeznaczony do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem, budową i utrzymaniem publicznie dostępnego samorządowych parków i skwerów wraz z towarzyszącymi obiektami sportowymi i rekreacyjnymi.

7. Ustala się tereny oznaczone symbolami UP i US, jako tereny przeznaczone odpowiednio do budowy i utrzymywania obiektów i pomieszczeń szkół publicznych, samorządowych instytucji kultury, publicznych obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli oraz obiektów sportowych.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dla zabudowy lokalizowanej na terenach oznaczonych symbolem MN i MN/U ustala się kolorystykę i formę elewacji:
 - a) kolorystyka ścian o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na fragmentach ścian tj. nie przekraczających 20% ich powierzchni,

- b) kolorystyka elewacji musi być jednakowa dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru, przy czym w zabudowie istniejącej należy przyjąć kolorystykę dominującą na działce budowlanej,
 - c) zakazuje się stosowania na elewacjach blach trapezowych i falistych,
 - d) dopuszcza się realizację elewacji szklanych.
- 2) dla zabudowy lokalizowanej na terenach oznaczonych symbolami **UP i US** ustala się kolorystykę i formę elewacji:
- a) kolorystyka ścian o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach tj. nie przekraczających 20% powierzchni elewacji,
 - b) dopuszcza się stosowanie kolorystyki nawiązującej do identyfikacji wizualnej prowadzącego działalność na działce budowlanej,
 - c) dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt falistych i trapezowych o profilu wyższym niż 15 mm,
 - d) dopuszcza się realizację elewacji szklanych.
- 3) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania gminy lub na potrzeby obsługi terenów objętych planem, z wyłączeniem obiektów i sieci infrastruktury elektroenergetycznej wysokich napięć, gazowej wysokiego ciśnienia, ropociągów, itp., można realizować na każdym terenie, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie uniemożliwi zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem, w sposób zgodny z ustaleniami planu, przepisami odrębnymi, przy zachowaniu dla obiektów kubaturowych następujących warunków:
- a) maksymalna wysokość obiektów – 4 m,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla pojedynczego obiektu – 25 m²,
 - c) dachy płaskie o kącie nachylenia do 10°,
 - d) kolorystyka i forma elewacji – zgodnie z pkt 1 i 2.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem:
 - a) obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych planem,
 - b) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą techniczną na zasadach określonych w planie,
 - c) garaży, parkingów samochodowych oraz zespołów parkingów na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą techniczną;

- 3) zakazuje się lokalizacji zakładów, stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku jej wystąpienia;
- 4) zakaz składowania odpadów;
- 5) obowiązek ochrony przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem **MN** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenach oznaczonych symbolem **MN/U** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolem **UP** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym odpowiednio dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, dla terenów szpitali w miastach lub dla domów opieki społecznej;
- 6) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:
 - utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w miejscach przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - realizację zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi z zachowaniem odległości od obiektów emitujących pola elektromagnetyczne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) na obszarze planu dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami **UP** i **US** na obiektach budowlanych na konstrukcjach wsporczych o maksymalnej wysokości do 5 m,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami **MN** i **MN/U** jako infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - c) na terenie oznaczonym symbolem **US** dopuszcza się lokalizację masztu antenowego o maksymalnej wysokości do 25 m n.p.t.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 7. 1. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami **KDL**, **KDD**, tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych oznaczone symbolem **KPJ** oraz tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem **ZP** stanowią tereny o funkcji publicznej, ogólnodostępnej;
- 2) na terenach o funkcji publicznej zakazuje się lokalizowania tymczasowej zabudowy usługowo-handlowej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

2. Ustala się, że w granicach obszaru objętego niniejszym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział 6

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 8. Ustala się zasady dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu poprzez określenie:

- 1) maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) maksymalnego udziału procentowego powierzchni zabudowy obiektów na działce budowlanej do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) maksymalnej wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) minimalnej liczby miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji zgodnie z § 12;
- 6) linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi;
- 7) rodzaju, kolorystyki i spadku dachu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 8) kolorystyki i typów elewacji zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

Rozdział 7

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 9. 1. Ustala się następujące zasady dotyczące granic i sposobu zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu zasięg udokumentowanego złoża kopaliny – surowce ilaste ceramiki budowlanej.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem MN – 1000 m²,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U – 1000 m²,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem UP – 5000 m²,
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem US – 2000 m²,
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem MN – 18 m,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U – 18 m,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem UP – 30 m,
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem US – 50 m,
- 3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi lub ciągu pieszo-jezdnego z których następuje główny wjazd na działkę – od 55° do 125°.
 2. W granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie ustala się terenów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 11. 1. Ustala się zgodnie z rysunkiem planu lokalizację przepustów rowów odwadniających stanowiących o ciągłości cieków wodnych.

2. Wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu pas technologiczny elektroenergetycznej linii 110 kV, po 18 m od osi linii na obie strony, w której obowiązują zakazy i dopuszczenia regulowane przepisami odrębnymi.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania

§ 12. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) drogi publiczne oznaczone symbolami **KDL** i **KDD** stanowią ciągi komunikacyjne o znaczeniu lokalnym oraz zapewniają obsługę komunikacyjną działek budowlanych;
- 2) publiczne ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem **KPJ** zapewniają obsługę komunikacyjną działek budowlanych,
- 3) drogi wewnętrzne oznaczone symbolem **KDW** zapewniają obsługę komunikacyjną działek budowlanych stanowiącą o ich dostępie do dróg publicznych;
- 4) dopuszcza się zapewnienie obsługi komunikacyjnej działek budowlanych dojazdami i dojazdami na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych ciągami komunikacyjnymi położonymi poza granicami planu;
- 6) do obiektów wymagających zapewnienia drogi pożarowej należy uwzględnić dojazd o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi;

2. Dla potrzeb obsługi komunikacyjnej obiektów budowlanych dopuszczonych niniejszym planem należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów oraz innych pojazdów według następujących wskaźników:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny;
- 2) dla obiektów i lokali zamieszkania zbiorowego minimum 20 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 100 miejsc noclegowych (łóżek);
- 3) dla usług oświaty minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 10 zatrudnionych, ale nie mniej niż 2 miejsca, i 5 miejsc postojowych na 100 uczniów oraz dla rowerów minimum 1 miejsce postojowe na 10 uczniów;
- 4) dla pozostałych usług publicznych minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 10 zatrudnionych i 2 miejsca na 10 przewidywanych użytkowników jednocześnie oraz 1 miejsce postojowe dla rowerów na 10 przewidywanych użytkowników jednocześnie.
- 5) dla obiektów handlowych minimum 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 100 m² powierzchni sprzedaży oraz dla rowerów minimum 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni sprzedaży,
- 6) dla pozostałych usług minimum 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej lokalu użytkowego.

3. Potrzeby parkingowe należy realizować w granicach tej samej działki budowlanej.

4. Realizacja miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§ 13. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) lokalizacja sieci i przyłączy wodociągowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - c) nowo realizowane wodociągi o minimalnej średnicy 32 mm,
 - d) w ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem wykorzystania gromadzonych wód opadowych do celów przeciwpożarowych,
 - e) dopuszcza się zachowanie istniejących ujęć wód podziemnych i wykonanie nowych do czasu objęcia terenu siecią wodociągową,
 - f) nowe ujęcia wody nie mogą stanowić przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:
 - a) dla całego obszaru planu ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
 - b) lokalizacja sieci i przyłączy kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - c) nowo realizowane przewody sieci kanalizacyjnej o minimalnej średnicy 160 mm,
 - d) do czasu objęcia obszaru siecią kanalizacyjną dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na ścieki,
 - e) dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej (KDL) oraz dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,
 - f) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do sieci kanalizacji deszczowej,
 - g) lokalizacja sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - h) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanałów krytych, rowów otwartych, zbiorników retencyjnych i dołów chłonnych, z uwzględnieniem warunków wodno-glebowych, w stopniu gwarantującym zabezpieczenie terenu przed zalewaniem wodami deszczowymi lub roztopowymi,
 - i) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do ziemi, zbiorników retencyjnych i dołów chłonnych, w granicach własnej działki,
 - j) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi,

- k) w przypadku niewystarczającej chłonności terenu, należy wyposażyć działki budowlane w zbiorniki retencyjne zabezpieczające przed skutkami deszczy nawalnych oraz okresowych podtopień;
- 3) zaopatrzenie w gaz:
- a) zaopatrzenie w gaz z sieci istniejących i projektowanych,
 - b) lokalizacja sieci i przyłączy gazowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - c) nowo realizowane gazociągi o minimalnej średnicy 32 mm,
 - d) dopuszcza się realizację alternatywnych źródeł gazu, w szczególności zbiorników na gaz płynny;
- 4) zaopatrzenie w ciepło:
- a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych węzłów cieplnych lub indywidualnych źródeł ciepła, zasilanych energią elektryczną lub z urządzeń o niskiej emisji zanieczyszczeń lub z odnawialnych źródeł, z wykluczeniem energii wiatru, o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z dopuszczeniem łączenia źródeł pozyskiwanego ciepła,
 - b) ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) dla obszaru planu ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia,
 - b) realizacja nowych sieci średniego i niskiego napięcia oraz przyłączy elektroenergetycznych wyłącznie jako sieci podziemne,
 - c) dopuszcza się napowietrzne sieci średniego napięcia w przypadku przedsięwzięć stanowiących przebudowę lub rozbudowę istniejącej sieci napowietrznej,
 - d) dopuszcza się remont, rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejącej napowietrznej elektroenergetycznej linii WN 110 kV, oraz jej odbudowę lub budowę nowej linii elektroenergetycznej po jej śladzie, w tym wielotorowej, wielonapięciowej, pod warunkiem, że jej strefa techniczna będzie się zawierać w granicach strefy technicznej wskazanej na rysunku planu,
 - e) lokalizacja sieci elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - f) dopuszcza się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii, o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z wykorzystaniem promieniowania słonecznego,
 - g) realizacja stacji transformatorowych na warunkach określonych w § 5 pkt 3;
- 6) dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych:
- a) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne,
 - b) lokalizacja kablowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - c) dla stacji bazowych telefonii bezprzewodowej ustala się realizację na warunkach określonych w § 6 pkt 7.
2. W zakresie gospodarki odpadami ustala się - zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 12

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 14. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

- 1) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
- 2) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy;
- 3) placów postojowych na potrzeby istniejących obiektów usług publicznych.

Rozdział 13

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 15. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN i MNU – 30%;
- 2) dla pozostałych terenów – 1%.

Rozdział 14

Ustalania szczegółowe

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6, MN-7, MN-8, MN-9, MN-10, MN-11, MN-12 i MN-13 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej,
 - b) lokale użytkowe z usługami nieuciążliwymi,
 - c) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,5,
 - i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne – 2,
 - budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,
 - j) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne – 10 m,
 - pozostałe obiekty – 6 m,
 - k) dla istniejących budynków nie spełniających ustaleń planu w zakresie wysokości, dopuszcza się zmiany sposobu użytkowania, rozbudowy, przebudowy i remonty, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
 - l) dachy:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym,
 - ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m²;
 - 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 12;
 - 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 13.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN/U-1, MN/U-2, MN/U-3 i MN/U-4** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) uzupełniająca – zabudowa usługowa nieuciążliwa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowe i mieszkalno-usługowe - w formie wolno stojącej,
 - b) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego, mieszkalno-usługowego i usługowego,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6,
 - h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe – 2,
 - budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe – 10 m,
 - pozostałe obiekty – 6 m,
 - j) dla istniejących budynków nie spełniających ustaleń planu w zakresie wysokości, dopuszcza się zmiany sposobu użytkowania, rozbudowy, przebudowy i remonty, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
 - k) dla istniejących budynków zlokalizowanych w całości lub części poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się ich remonty, przebudowy i nadbudowy przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, a rozbudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy i pozostałych ustaleń planu,
- l) dachy:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno-usługowych - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
 - dla budynków usługowych, gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 10°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25° do 45°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m²;
 - 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 12;
 - 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 13.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UP-1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa usług publicznych w zakresie: oświaty, kultury, opieki społecznej, zdrowia,
 - b) uzupełniające - usługi sportu i rekreacji na potrzeby usług oświaty;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) pomieszczenia biurowe, administracyjne, socjalne, gospodarcze i garażowe należy lokalizować w ramach budynków usługowych,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,5,
 - g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy – 16 m,
 - i) dachy:
 - płaskie we wszystkich formach o spadku do 10°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 45°,
 - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska, blacha trapezowa w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - ustala się, że kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 10000 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem obiektów handlowo-usługowych (straganów, kiosków, pawilonów), wystawowych, rekreacyjnych i innych takich jak sceny, podesty, w okresie organizowanych imprez okolicznościowych oraz związanych z działalnością społeczno-kulturalną oraz innych wydarzeń o charakterze imprez publicznych, przy czym wysokość obiektów nie może przekraczać:
 - obiektów handlowo-usługowych - 4 m,

- pozostałych obiektów - 8 m.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **US-1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – usługi sportu i rekreacji;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się budynki sportu i rekreacji oraz urządzenia terenowe sportu i rekreacji wraz z niezbędnymi obiektami inżynierskimi, infrastrukturą techniczną oraz budynkami zaplecza technicznego, w szczególności boiska sportowe, bieżnie, trybuny ziemne lub jako konstrukcje nadziemne,
 - b) powierzchnie biologicznie czynne należy zagospodarować kompozycją zieleni urządzonej z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń rekreacji codziennej takich jak: miejsca odpoczynku, place zabaw, siłownie plenerowe, place do gier zespołowych, itp.
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8,
 - m) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,
 - i) dachy:
 - płaskie we wszystkich formach o spadku do 10°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 45°,
 - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska, w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - ustala się, że kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 12;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 13;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem obiektów handlowo-usługowych (straganów, kiosków, pawilonów), wystawowych, rekreacyjnych i innych takich jak sceny, podesty, w okresie organizowanych imprez okolicznościowych oraz związanych z działalnością społeczno-kulturalną oraz innych wydarzeń o charakterze imprez publicznych, przy czym wysokość obiektów nie może przekraczać:
 - obiektów handlowo-usługowych - 4 m,
 - pozostałych obiektów - 8 m.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP-1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zieleni urządzonej (park);
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej,

- b) dopuszcza lokalizację urządzeń rekreacji codziennej takich jak: miejsca odpoczynku, place zabaw, siłownie plenerowe, place do gier zespołowych, wiaty piknikowe, itp.
- c) powierzchnie biologicznie czynne należy zagospodarować kompozycją zieleni wysokiej i niskiej z wykorzystaniem gatunków zgodnych z siedliskiem,
- d) dopuszcza się lokalizację oczek wodnych, stawów itp. urządzeń wodnych w ramach spójnej kompozycji przestrzennej,
- e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% powierzchni działki budowlanej,
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 12;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 13;
- 5) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem obiektów wystawowych, rekreacyjnych i innych takich jak sceny, podesty, związanych z działalnością społeczno-kulturalną oraz innych wydarzeń o charakterze imprez publicznych, przy czym wysokość obiektów nie może przekraczać 8 m.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZP-2, ZP-3 i ZP-4** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zieleń urządzona (skwer);
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej,
 - b) dopuszcza lokalizację urządzeń rekreacji codziennej takich jak: miejsca odpoczynku, place zabaw, siłownie plenerowe.
 - c) powierzchnie biologicznie czynne należy zagospodarować kompozycją zieleni wysokiej i niskiej z wykorzystaniem gatunków zgodnych z siedliskiem,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 12;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 13.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **WR-1, WR-2, WR-3, WR-4, WR-5, WR-6, WR-7 i WR-8** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – rów odwadniający;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej,
 - b) dopuszcza się realizację przejść i przejazdów w formie przepustów lub kładek pod warunkiem zachowania ciągłości i drożności rowu,
 - c) dopuszcza się remonty i przebudowy, w tym przykrycie rowu pod warunkiem zachowania ciągłości i drożności cieku,
 - d) po przykryciu rowu dopuszcza się zagospodarowanie zielenią urządzoną oraz realizację utwardzeń na potrzeby komunikacji pieszej i rowerowej;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 12;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 13.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL-1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna od 14,7 m do 30,4 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg;

4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4, KDD-5, KDD-6, KDD-7 i KDD-8** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) drogi oznaczonej symbolem KDD-1 – w granicach planu do 3,8 m do od 9,7 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) drogi oznaczonej symbolem KDD-2 – zmienna od 8,0 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) drogi oznaczonej symbolem KDD-3 – 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) drogi oznaczonej symbolem KDD-4 – 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) drogi oznaczonej symbolem KDD-5 – 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) drogi oznaczonej symbolem KDD-6 – 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) drogi oznaczonej symbolem KDD-7 – zmienna od 10,0 m do 12,7 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) drogi oznaczonej symbolem KDD-8 – w granicach planu od 1,2 m do 3,7 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg,
 - b) drogę oznaczoną symbolem KDD-7 należy zakończyć placem do zawracania o wymiarach zgodnych z rysunkiem planu;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 13.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KPJ-1, KPJ-2 i KPJ-3** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – publiczny ciąg pieszo-jezdny;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) ciągu oznaczonego symbolem KPJ-1 – 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ciągu oznaczonego symbolem KPJ-2 – 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) ciągu oznaczonego symbolem KPJ-3 – 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ciąg oznaczony symbolami KPJ-1 należy zakończyć placem do zawracania o wymiarach zgodnych z rysunkiem planu,
 - b) ustala się realizację części pieszej i jezdnej w jednym poziomie z dopuszczeniem nierozróżniania części pieszej i jezdnej;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 13.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDW-1, KDW-2 i KDW-3** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) drogi oznaczonej symbolem KDW-1 – 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) drogi oznaczonej symbolem KDW-2 – zmienna od 5,0 m do 5,1 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) drogi oznaczonej symbolem KDW-3 – 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) drogi oznaczone symbolami KDW-1 i KDW-2 należy zakończyć placem do zawracania o wymiarach zgodnych z rysunkiem planu,
 - b) ustala się realizację części pieszej i jezdnej w jednym poziomie z dopuszczeniem nierozróżniania części pieszej i jezdnej;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 13.

Rozdział 15

Postanowienia końcowe

- § 27.** 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Przecławia.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.
3. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Przecławiu.

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Nr 1/2018 w miejscowości Przeclaw w Gminie Przeclaw

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741, z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Miejska w Przeclawiu w dniu 27 marca 2018 r. podjęła Uchwałę Nr XXXVIII/342/2018 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 1/2018 w miejscowości Przeclaw w Gminie Przeclaw.

Południowa część obszaru jest objęta Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Przeclaw – zatwierdzonym Uchwałą Nr XXXIII/209/2001 Rady Gminy w Przeclawiu z dnia 3 listopada 2001 r. Tereny w granicach opracowania objęte ww. planem zostały przeznaczone pod następujące funkcje:

- MN, MR – tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej,
- R – tereny użytków rolnych.

Rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia uchwały wywołującej sporządzenie planu.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przeclaw przyjętego Uchwałą Nr XXIII/128/2000 Rady Gminy Przeclaw z dnia 29 września 2000 r., zmienione uchwałami Rady Gminy Przeclaw: VIII/58/2007 z dnia 26 maja 2007 r., Nr XXXV/249/2009 z dnia 29 września 2009 r., oraz uchwałami Rady Miejskiej w Przeclawiu: Nr XXXIV/265/2013 z dnia 27 listopada 2013 r., Nr XXXVIII/297/2014 z dnia 18 marca 2014 r., Nr VIII/80/2015 z dnia 30 czerwca 2015 r., Nr XLI/362/2018 z dnia 19 czerwca 2018 r. i Nr z dnia, zwanym dalej studium, obszar opracowania obejmuje następujące tereny:

- tereny zabudowy ośrodków miejskich – symbol M,
- tereny zabudowy usługowej – symbol U,
- tereny usług sportu i rekreacji – symbol US1.

Na obszarze objętym VII zmianą Studium wyznaczono tereny zabudowy ośrodków miejskich - M:

• w formie:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- zabudowy letniskowej, turystycznej o charakterze agroturystyki i rekreacji,

- zabudowy usług nieuciążliwych oraz nieuciążliwej produkcji, rzemiosła, drobnej wytwórczości,

• dopuszcza się usługi oświaty i kultu religijnego,

• jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się tereny sportu i rekreacji, tereny zieleni publicznej oraz izolacyjnej,

• standardy i wskaźniki winny być dostosowane do istniejących budynków zlokalizowanych w otoczeniu noworealizowanego budynku,

• proporcje między funkcjami powinny być ustalane w planach miejscowych według wniosków właścicieli i inwestorów.

W zagospodarowaniu terenów zabudowy ośrodków miejskich – M przyjmuje się następujące wskaźniki i parametry urbanistyczne:

- maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,
- liczba kondygnacji: od 1 do 3 kondygnacji nadziemnych,
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5.

Na obszarze objętym VII zmianą Studium wyznaczono tereny zabudowy usługowej - U:

- w formie zabudowy usługowej,
- dopuszcza się lokalizację funkcji uzdrowiskowej, leczniczej, SPA,
- jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się lokalizację produkcji nieuciążliwej, tereny sportu i rekreacji oraz zieleni publicznej i izolacyjnej.

W zagospodarowaniu terenów zabudowy usługowej – U przyjmuje się następujące wskaźniki i parametry urbanistyczne:

- maksymalna wysokość zabudowy: 16 m,
- liczba kondygnacji: od 1 do 4 kondygnacji nadziemnych,
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 70%,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,8.

Na obszarze objętym VII zmianą Studium wyznaczono tereny usług sportu i rekreacji - US1:

- dopuszcza się obiekty sportowe i rekreacyjne;
- dopuszcza się place zabaw;
- dopuszcza się funkcje związane z obsługą ruchu turystycznego;
- dopuszcza się domy opieki społecznej;
- dopuszcza się lokalizację stadniny koni;
- jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się usługi handlu i gastronomii;
- dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej takiej jak usługi, gastronomia, budynki zamieszkania zbiorowego typu hotel, motel, itp. oraz zieleni publicznej i parków,

W zagospodarowaniu terenów usług sportu i rekreacji – US1 przyjmuje się następujące wskaźniki i parametry urbanistyczne:

- maksymalna wysokość zabudowy: 15 m,
- liczba kondygnacji: od 1 do 2 kondygnacji nadziemnych,
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 60%,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8.

Przedmiotowy projekt planu uwzględni i dostosowuje przeznaczenia obszaru opracowania do aktualnej polityki przestrzennej Gminy wyrażonej w ww. Studium.

Mając na względzie powyższe, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stwierdza się, że przewidywane rozwiązania nie naruszają ustaleń studium.

Na potrzeby sporządzanego planu przeprowadzono wizję terenu objętego opracowaniem, inwentaryzację urbanistyczną stanu istniejącego, przeanalizowano stan własności oraz poddano ocenie istniejące uwarunkowania, w tym ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków, walory architektoniczne i krajobrazowe.

Przedmiotem ustaleń planu stosownie do uwarunkowań obszaru opracowania są następujące elementy:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu w tym krajobrazu kulturowego,
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu,
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 10) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości,
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych.

Na przedmiotowym terenie znajduje się udokumentowane złoża kopalin pospolitych oraz przebiega elektroenergetyczna linia 110 kV wraz ze strefą technologiczną.

Na obszarze objętym planem nie występują inne obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, tereny górnicze, obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa. Ponadto na obszarze objętym planem nie występują i nie ustala się obiektów i obszarów objętych ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Sporządzenie projektu planu zostało poprzedzone analizami stanu istniejącego zagospodarowania, stopnia wyposażenia obszaru w infrastrukturę techniczną, oceną walorów architektonicznych i krajobrazowych, występowanie obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych. Przeprowadzono analizę własności, aktualnego stanu prawnego nieruchomości objętych planem oraz potrzeb dysponentów terenu. Ponadto, zidentyfikowano potrzeby interesu publicznego oraz rozwoju infrastruktury technicznej, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody oraz wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia. Wnioski z powyższych analiz oraz zdefiniowane potrzeby mają swoje odzwierciedlenie w planie w postaci wskazanego układu funkcjonalnego oraz zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy. Ustalając przeznaczenie terenu Burmistrz Przecławia ważył interes publiczny i prywatny, w tym zgłaszane wnioski i uwagi. Sposób rozpatrzenia wniosków i uwag ma swoje odzwierciedlenie w dokumentach proceduralnych oraz załącznikach do uchwały. Plan uwzględnia wymogi art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741, z późn. zm.), przez co realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy.

W ramach przeprowadzonej procedury sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko projektu planu, w której przeanalizowano sposób uwzględnienia wymagań ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego, ochrony bezpieczeństwa ludzi i mienia i zawarto ocenę zasadności przyjętych rozwiązań wraz z ewentualnymi skutkami. W prognozie skutków

finansowych uchwalenia planu przedstawiono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz realizacji inwestycji celu publicznego wraz z oceną ich wpływu na finanse Gminy, przy uwzględnieniu walorów ekonomicznych przestrzeni i stanu własności i władania nieruchomościami.

W ramach poszerzonej partycypacji społecznej przeprowadzono poza proceduralne konsultacje. Przebieg działań został opisany w *Raporcie z przebiegu konsultacji społecznych realizowanych przez Gminę Przecław w ramach projektu „Partycypacja w planowaniu”*. Zgodnie z ww. raportem proces składał się z następujących etapów:

- diagnoza
- informowanie
- zasięganie opinii
- informacja zwrotna
- ewaluacja.

W dniu 31.08.2020 r. w Domu Kultury w Przecławiu odbyło się spotkanie konsultacyjne dotyczące opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na spotkaniu zostały przedstawione dwa warianty projektu planu, odbył się spacer badawczy, dyskusja z mieszkańcami oraz zebrano opinie do przedłożonych rozwiązań. Wpłynęło 31 opinii do planu w formie tradycyjnej oraz przy pomocy narzędzia internetowego KMAP. Dokonano analizy zebranych opinii i wypracowano koncepcję wynikową, która stanowiła podstawę do sporządzenia projektu planu podlegającemu procedowaniu.

W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741, z późn. zm.) procedurę formalno – prawną z uwzględnieniem 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 (Dz. U. z 2021 r., poz. 247, z późn. zm.). Obwieszczenia, zawiadomienia oraz dokumenty z poszczególnych etapów procedury w stosownym zakresie były zamieszczane na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Przecławiu.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po uzyskaniu pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej udostępniony był do opiniowania i uzgadniania właściwym organom i instytucjom.

W dniach od do r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do projektu planu wpłynęło uwag.

Procedura sporządzania planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 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 (Dz. U. z 2021 r., poz. 247, z późn. zm.). Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie i terminie określonych ww. ustawą 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.

Rada Miejska w Przecławiu podjęła w dniu roku Uchwałę Nr w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Przecław oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W ww. uchwale uznano

Z przeprowadzonej analizy ekonomicznej wynika, że uchwalenie planu jest korzystne dla Gminy Przeclaw. Największy wpływ na dochody Gminy ma wzrost podatku od nieruchomości oraz potencjalne wpływy z tzw. renty planistycznej. Trzeba mieć na uwadze, że kwota wzrostu podatku od nieruchomości może być pozyskana jeżeli działki niezabudowane zostaną zainwestowane. Kwoty te będą miały stały i długoterminowy wpływ na budżet Gminy, co spowoduje że w dłuższej perspektywie dochody znacznie przewyższą wydatki związane z uchwaleniem planu. Koszty bezpośrednie, które pojawią się od razu po uchwaleniu planu, czyli realizacja zadań z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, obciążą budżet Gminy być może nawet zanim pojawią się w nim jakiegokolwiek większe wpływy. Mogą one zostać zmniejszone poprzez dofinansowanie inwestycji środkami z zewnątrz np. z funduszy strukturalnych unii europejskiej lub wpływami z pozyskanej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

W związku z powyższym uchwalenie przedmiotowego planu należy uznać za zasadne.

Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych gminy, określono w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały.