

UCHWAŁA Nr 596/XLIX/2010
RADY MIEJSKIEJ GÓRY KALWARII

z dnia 30 czerwca 2010 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentu wsi Dobiesz - część południowa.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.), w związku z uchwałą nr 400/XXX/2005 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 17 marca 2005r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Dobiesz – część południowa, Rada Miejska w Górze Kalwarii stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Góra Kalwaria przyjętego uchwałą nr 700/XLVII/2006 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 13 września 2006r. uchwała co, następuje:

Rozdział 1
Ustalenia wstępne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Dobiesz – część południowa, zwany dalej „planem”.

§ 2. Planem objęto obszar, którego granice przedstawia rysunek planu w skali 1:1.000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będący jej integralną częścią.

§ 3.1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- 4) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu,
- 6) zasad przebudowy, rozbudowy i budowy lokalnego systemu obsługi komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej,
- 7) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 8) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 2) szczegółowych zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§ 4. Integralnymi częściami uchwały są:

1. rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
2. wykaz nieuwzględnionych uwag do planu wraz z rozstrzygnięciem sposobu ich rozpatrzenia, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały,
3. rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 5.1. Następujące ustalenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granice planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,

- 4) przeznaczenie terenu określone numerem i symbolem literowym,
- 5) granice stref potencjalnego szkodliwego oddziaływania od linii elektroenergetycznych SN,
- 6) granice stref złożonych warunków gruntowo - wodnych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny lub postulatywny.

§ 6. Ustalenia dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie z odpowiednimi ustaleniami ogólnymi zawartymi w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

§ 7. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1. terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym,
2. przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie ustalone dla danego terenu,
3. przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące na terenie działki budowlanej, to jest obejmujące więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
4. przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe dopuszczone na warunkach określonych w planie,
5. powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczoną jako rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię tej działki,
6. powierzchni zabudowanej – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy wraz ze wszystkimi powierzchniami utwardzonymi w obrębie działki budowlanej,
7. liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
8. nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie, których nie może przekroczyć żadna z części budowanego lub rozbudowywanego budynku, określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku w stosunku do:
 - 1) linii rozgraniczających,
 - 2) istniejących granic działki,
 - 3) elementów krajobrazu, w szczególności górnych krawędzi skarp rowów melioracyjnych, cieków i zbiorników wodnych i lasów, od których te linie wyznaczono,
9. maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć największy nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu przekrycia dachu,
10. reklamie – należy przez to rozumieć przekaz informacyjny o towarach i usługach, w jakiegokolwiek wizualnej formie, eksponowany za pomocą:
 - 1) specjalnych nośników np. billboardu, banneru, tablicy, gabloty, słupa ogłoszeniowego, masztu,
 - 2) grafik naniesionych bezpośrednio na budynki lub inne elementy zagospodarowania terenu, np. malowane lub naklejane grafiki na ścianach i oknach budynków, na chodnikach, na ogrodzeniach,
11. szyldzie – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca prowadzenia działalności,
12. wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych, mierzonych po obrysie zewnętrznym wszystkich budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej, do powierzchni tej działki,
13. drodze w liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć pas terenu zawierający drogę z niezbędnymi obiektami, urządzeniami i instalacjami służącymi ruchowi drogowemu, zielenią izolacyjną i ozdobną oraz urządzenia i instalacje służące przesyłowi mediów i obsłudze inżynierskiej terenów budowlanych,
14. bilansie miejsc parkingowych – należy przez to rozumieć liczbę niezbędnych miejsc parkingowych dla pokrycia potrzeb wynikających z przeznaczenia i programu zagospodarowania terenu, liczoną dla danej działki, terenu, kilku terenów lub całego obszaru planu,

15. drodze wewnętrznej – należy przez to rozumieć wydzielony teren, który na zasadach określonych w przepisach odrębnych pełni funkcję drogi dla pozostałych terenów do niego przylegających i zapewnia dostęp działek budowlanych do drogi publicznej,
16. sięgaczu – należy przez to rozumieć ciąg komunikacyjny wydzielony liniami rozgraniczającymi, o minimalnej szerokości 5m i maksymalnej długości 60m, który zapewnia dostęp z działki budowlanej do drogi publicznej.

Rozdział 2 Ustalenia ogólne

§ 8. Ustala się, że nadrzędnym celem realizacji ustaleń niniejszej uchwały jest:

1. ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego,
2. określenie warunków dotyczących kształtowania zabudowy, których spełnienie umożliwi uzyskanie właściwych walorów przestrzennych i jednorodnego charakteru kształtowanej przestrzeni,
3. ochrona ponadlokalnych i lokalnych interesów publicznych w zakresie komunikacji, inżynierii i ochrony środowiska.

§ 9. Ustala się, że ochrona i kształtowania ładu przestrzennego realizowane będą poprzez ustalenia niniejszej uchwały Rady Miejskiej, obejmujące wszystkie działania inwestycyjne realizowane na obszarze objętym planem, wraz z określeniem ich wzajemnych powiązań i korelacji, przy uwzględnieniu istniejącego zagospodarowania i wymogów przepisów szczególnych.

§ 10.1. Zabrania się lokalizowania obiektów tymczasowych i prowizorycznych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych; lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę.

2. Do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami dla poszczególnych terenów dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego użytkowania rolniczego bez prawa zabudowy.

§ 11. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.

§ 12. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu:

1. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem przeznaczenia MN,
2. tereny rolnicze – oznaczone symbolem przeznaczenia R,
3. tereny zadrzewień na gruntach rolnych – oznaczone symbolem przeznaczenia Lz,
4. tereny wód powierzchniowych – oznaczone symbolem przeznaczenia WS,
5. tereny infrastruktury technicznej – oznaczone symbolem przeznaczenia I.

§ 13.1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów komunikacji wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej - oznaczone symbolem przeznaczenia KDL,
- 2) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej – oznaczone symbolem przeznaczenia KDD,
- 3) tereny ciągu pieszo-jezdnego – oznaczone symbolem przeznaczenia KPJ.

2. Jako uzupełniającą sieć komunikacji ustala się drogi wewnętrzne, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem przeznaczenia KDW, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 14.1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

2. Nowa zabudowa na terenach, na których wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami.

3. Ustala się następujące minimalne odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych symbolem:

- 1) KDL – 5,0m (z wyjątkiem 1KDL gdzie linie zabudowy omijają strefę potencjonalnego szkodliwego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych),
- 2) KDD – 5,0m,

3) KPJ – 5,0m.

4. Ustala się następujące minimalne odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW – 5,0m; dotyczy to też odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od niewyznaczonych w planie dróg wewnętrznych.

5. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, w tym obiektów gospodarczych, od granicy z sąsiednimi działkami – 4,0m.

6. Dopuszcza się remonty i przebudowy istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie pomiędzy liniami rozgraniczającymi układu komunikacyjnego a nieprzekraczalną linią zabudowy, z wykluczeniem powiększenia kubaturowego.

7. Ustala się minimalne odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii brzegowej rowów melioracyjnych na 5,0m.

8. W przypadku, gdy plan nie wskazuje nieprzekraczalnych linii zabudowy nakazuje się lokalizację budynków na działce zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu.

9. Na terenach objętych planem zasady kształtowania zabudowy określa się następująco:

- 1) maksymalna wysokość nowej zabudowy - zgodnie ze wskaźnikami określonymi dla poszczególnych terenów,
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - zgodnie ze wskaźnikami określonymi dla poszczególnych terenów,
- 3) nakazuje się dostosowanie architektury budynków do regionalnych form oraz otaczającego krajobrazu, poprzez staranne opracowanie projektowe bryły i zastosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych (dachówka, gont, strzecha) i dachów o zmiennej geometrii, o nachyleniu połąci dachowych wynoszącym 30° do 45°; przy czym dopuszcza się inne przekrycia zwieńczone np. attykami,
- 4) ustala się nakaz stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków mieszkalnych, w tym cegły klinkierowej, drewna, kamienia, tynku, wykluczając możliwość użycia materiałów będących imitacją naturalnych,
- 5) na całym obszarze planu zabrania się lokalizowania obiektów o charakterze dominant przestrzennych, tj. obiektów budowlanych nie będących budynkami o maksymalnej wysokości powyżej 15,0m, licząc od poziomu gruntu rodzimego.

§ 15. Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:

1. ogrodzenia od strony dróg i ulic powinny być sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych,
2. bramy wjazdowe usytuowane w ogrodzeniach przy drogach o szerokości mniejszej niż 10,0m muszą zostać cofnięte o minimum 2,0m w stosunku do linii rozgraniczającej ustalonej w planie,
3. bramy i furtki w ogrodzeniu nie mogą otwierać się na zewnątrz działki,
4. maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 2,2m od poziomu terenu,
5. ogrodzenie powinno być ażurowe co najmniej powyżej 0,6m od poziomu terenu,
6. ogrodzenia pełne (nieażurowe) nie mogą być wyższe niż 0,6m od poziomu terenu,
7. łączna powierzchnia prześwitów umożliwiająca naturalny przepływ powietrza powinna wynosić co najmniej:
 - 1) 25% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami, w przypadku realizacji ogrodzeń drewnianych, murowanych lub z tworzyw sztucznych,
 - 2) 50% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami, w przypadku realizacji ogrodzeń metalowych,
8. zakazuje się realizacji pełnych ogrodzeń prefabrykowanych,
9. linia ogrodzenia winna przebiegać w odległości min. 0,5m od gazociągu,
10. nakazuje się odsunięcie ogrodzeń co najmniej 5,0m od linii brzegowej rowów melioracyjnych.

§ 16.1. Na całym obszarze planu zakazuje się sytuowania wolnostojących znaków informacyjno-plastycznych i reklam.

2. Na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie reklam i znaków informacyjno - plastycznych na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy $3m^2$, pod warunkiem, że będzie to nie więcej niż 1 reklama lub znak na działce budowlanej.

3. Zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacyjno - plastycznych:

- 1) na drzewach i w zasięgu ich koron,
- 2) na budowlach i urządzeniach miejskiej infrastruktury technicznej (latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach, itp.),
- 3) zakazuje się wspornikowego wywieszania znaków informacyjno – plastycznych i reklam poza linie rozgraniczające dróg publicznych oraz tereny działek sąsiednich.

4. Umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych na małych obiektach kubaturowych i innych użytkowych elementach wyposażenia przestrzeni publicznych (wiaty przystankowe) nie może utrudniać korzystania z nich lub zakłócać ich użytkowania.

5. Ustalenia pkt 1 - 4 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.

§ 17.1. Ustala się możliwość podziału na działki budowlane terenów pod warunkiem zachowania następujących zasad:

- 1) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych zgodnie z normatywami ustalonymi dla poszczególnych terenów,
- 2) nakazuje się wydzielenie niezbędnych dróg i dojazdów niepublicznych do obsługi działek,
- 3) w wyniku podziału terenu na działki budowlane należy zachować wartości użytkowe zgodne z przeznaczeniem w planie wszystkich fragmentów terenu pozostałych po podziale, z zachowaniem innych ustaleń planu,
- 4) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego na 90° - dopuszcza się odstępstwa od tego wymogu, jeżeli wynika to z przebiegu linii rozgraniczających tereny na rysunku planu.

2. Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określona w przepisach szczegółowych wyłącznie:

- 1) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka, z której wydzielony zostanie teren zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w przepisach szczegółowych,
- 2) w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
- 3) w celu wydzielenia dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych,
- 4) w celu usprawnienia komunikacji.

3. Działki przeznaczone do wydzielenia należy wyznaczać w oparciu o linie rozgraniczające, o których mowa w § 11.

4. Do wydzielenia nowych działek budowlanych należy stosować zasady podziału nieruchomości, połączenia nieruchomości i ponownego podziału na działki gruntu lub scalenia i podziału nieruchomości zawarte w przepisach odrębnych.

5. W przypadku terenów oznaczonych symbolami „MN” dopuszcza się odstępstwo od ustaleń w zakresie minimalnej powierzchni działki pod zabudowę, będące wynikiem rozwiązań przestrzennych planu (np. podział istniejącej działki na części w wyniku wytyczenia nowego układu komunikacyjnego, scalenia i podziału nieruchomości, itd.), nie więcej jednak niż o 5% i pod warunkiem zachowania ustalonego planem wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

6. Dopuszcza się zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu na działkach mniejszych niż określone w ustaleniach dla tych terenów, pod warunkiem, że podział został dokonany przed uprawomocnieniem się planu i pod warunkiem zachowania ustalonego planem wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

§ 18.1. Ustala się warunki kształtowania krajobrazu kulturowego obejmujące zasady i ograniczenia dotyczące gabarytów zabudowy, lokalizacji nośników reklamowych, dopuszczalności lokalizowania tymczasowo-

wych obiektów, zawarte w ustaleniach ogólnych oraz ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

2. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, w razie ujawnienia podczas robót ziemnych lub budowlanych przedmiotu posiadającego cechy zabytku, ustala się nakaz niezwłocznego powiadomienia właściwego organu Służby Ochrony Zabytków, zabezpieczenia odkrytego przedmiotu i wstrzymania wszelkich robót do czasu wydania przez ten organ odpowiednich zarządzeń.

§ 19. Ustala się, że na całym obszarze działania planu obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska:

1. zachowanie istniejących zadrzewień na gruntach rolnych,
2. zachowanie istniejących cieków wodnych,
3. nakazuje się maksymalną ochronę istniejącej szaty roślinnej cennej pod względem przyrodniczym i krajobrazowym,
4. nakazuje się zachowanie walorów środowiska przyrodniczego, a przede wszystkim zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, pojedynczych drzew oraz zadrzewień przydrożnych,
5. zakazuje się naruszania przekroju rowów melioracyjnych za wyjątkiem zabiegów służących ich utrzymaniu (tj. konserwacji, eksploatacji i remontów w celu zachowania funkcji), przebudowie lub odbudowie polegających na poszerzeniu i/lub pogłębieniu, jak również zmian koniecznych ze względu na potrzeby wzrostu retencji wodnej, ochrony przeciwpożarowej oraz budowy układu drogowego,
6. zaleca się dążenie do przebudowy bądź częściowej likwidacji urządzeń melioracyjnych w celu przystosowania ich do funkcjonowania na terenach innych niż użytkowane rolniczo kompleksowo dla jak największego obszaru, tj. w obrębie jednej lub kilku działek rolnych – przed ich podziałem i zainwestowaniem,
7. nakazuje się przebudowę systemu drenarskiego przed zainwestowaniem terenu w miejscach kolizji z budynkami, budowlami lub nawierzchniami utwardzonymi, po uprzednim sporządzeniu przez inwestora/właściciela działki budowlanej inwentaryzacji rurociągów melioracyjnych, natomiast w przypadku gdy przebudowa nie jest uzasadniona, tj. np. w miejscu kolizji z inwestycją liniową, nakazuje się podjęcie innych działań mających na celu ochronę rurociągów melioracyjnych, takich jak ręczne prowadzenie prac ziemnych w miejscu kolizji, zastosowanie bezwypokowej metody wykonania, wykonania w rurze osłonowej, itp.,
8. nakazuje się zapewnienie dostępu do rowów melioracyjnych dla służb odpowiedzialnych za ich eksploatację oraz służb ratowniczych,
9. ustala się obowiązek utrzymania przez właścicieli działek urządzeń melioracyjnych poprzez naprawy rurociągów w granicach własnej działki oraz konserwację rowów melioracyjnych, w terminach i z częstotliwością zapewniającą ich dobry stan techniczny, jednak nie rzadziej niż raz w roku,
10. wprowadza się ochronę wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód oraz nakaz podłączenia wszystkich obiektów do sieci miejskich po ich realizacji,
11. w celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami ekologicznie czystymi, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z ustawą prawo ochrony środowiska,
12. zakazuje się lokalizacji w obszarze planu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich,
13. ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady w granicach działki,
14. określa się minimalną wielkość działki zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
15. określa się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
16. przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w rozumieniu ustawy prawo ochrony środowiska.

§ 20.1. Wprowadza się szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania na terenach położonych w zasięgu stref:

- 1) potencjalnego szkodliwego oddziaływania pola elektroenergetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych SN,
- 2) złożonych warunków gruntowo – wodnych.

2. Budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny być sytuowane poza zasięgiem uciążliwości określonym w przepisach o ochronie środowiska.

3. Zasięg stref potencjalnego szkodliwego oddziaływania napowietrznych linii SN wynosi po 5m w każdą stronę od osi linii.

4. Na terenach położonych w zasięgu stref, o których mowa w ust. 3 i oznaczonych na rysunku planu, ustala się zakaz realizacji obiektów kubaturowych przeznaczonych na stały pobyt ludzi (powyżej 4 godzin na dobę), tj.:

- 1) zakazuje się lokalizowania miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, turystyczną, rekreacyjną,
- 2) zakazuje się lokalizowania budynków mieszkalnych i wymagających szczególnej ochrony, jak szpitale, internaty, żłobki, przedszkola i podobne.

5. Powyższe strefy oddziaływania linii elektroenergetycznych – wynikające ze szkodliwego oddziaływania pola elektromagnetycznego – mogą być weryfikowane:

- 1) na zasadach określonych w pkt 2 (po uzgodnieniu z Właścicielem linii),
- 2) po skablowaniu linii SN (w uzgodnieniu z Właścicielem linii).

6. Wyznacza się zasięg strefy złożonych warunków gruntowo - wodnych, oznaczonej na rysunku planu, w zasięgu której inwestor podejmujący realizację inwestycji budowlanej może natrafić na występujące w podłożu warstwy gruntów słabonośnych lub wysoki poziom wód gruntowych.

7. Na terenach położonych w zasięgu strefy, o której mowa w ust. 6 i oznaczonej na rysunku planu ustala się obowiązek wykonania przez inwestora, dla każdej zamierzonej inwestycji kubaturowej, oceny warunków geotechnicznych w formie ekspertyzy lub dokumentacji geotechnicznej.

§ 21.1. Jako obowiązujące w planie rozwiązanie przyjmuje się: docelowy, zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej i odprowadzania ścieków do oczyszczalni gminnej.

2. Dopuszcza się stosowanie lokalnych rozwiązań uwzględniających wymogi prawa budowlanego i ochrony środowiska, w tym szczelnych szamb przydomowych i indywidualnych ujęć wody - do czasu realizacji gminnej sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.

3. Ustala się nakaz podłączenia zabudowy do gminnych systemów inżynierskich (wodociągów i kanalizacji) po ich realizacji.

4. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy urządzenia telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze objętym planem, bez konieczności zmiany niniejszego planu, pod warunkiem, że ewentualna uciążliwość tychże obiektów nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji; w szczególności zaleca się wykorzystanie na te cele terenu gminnego oznaczonego „11” na rysunku planu.

5. W liniach rozgraniczających dróg należy rezerwować tereny dla infrastruktury technicznej.

6. Przez tereny inne, niż przeznaczone dla układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej (a więc także przez tereny działek prywatnych), dopuszcza się prowadzenie liniowych elementów infrastruktury technicznej oraz lokalizację związanych z nimi urządzeń, jeżeli nie będzie innej możliwości.

7. Przy projektowaniu nowych inwestycji należy - w miarę możliwości - unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej poprzez konsultowanie przygotowywanych rozwiązań z operatorami systemów medialnych. W przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami należy je przenieść lub odpowiednio zmodyfikować, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych oraz warunków określonych przez operatora(ów) (w tym w zakresie sposobu finansowania). W szczególności dotyczy to przebudowy napowietrznych linii energetycznych średniego i niskiego napięcia na sieci kablowe.

8. W ogrodzeniu należy sytuować szafki gazowe i energetyczne zapewniając do nich dostęp od strony ulicy.

9. Powiązania komunikacyjne z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta i ponadlokalnym zapewniają drogi oznaczone symbolami 1KDL-2KDL wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

10. W liniach rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL i KDD ustala się jednostronne usytuowanie chodników dla pieszych oraz dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych.

11. Dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających dróg układu obsługującego poza jezdniami, tylko na tych drogach, których minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi przynajmniej 15,0m.

12. Potrzeby w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele posesji zapewniają na terenach inwestycji, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników.

13. Ustala się następujące minimalne wskaźniki parkingowe dla:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
- 2) usług - 3 miejsca parkingowe na każde 100m² pow. użytkowej, dla obiektów o mniejszej powierzchni użytkowej nie mniej niż 2 miejsca parkingowe.

Rozdział 3

Szczegółowe ustalenia dla poszczególnych terenów

§ 22. Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN – 5MN obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Przeznaczenie dopuszczalne: istniejąca zabudowa siedliskowa, nieuciążliwe usługi na pow. nie większej niż 30% pow. działki budowlanej, infrastruktura techniczna, zbiorniki wodne.
3. W zakresie warunków urbanistycznych:
 - 1) zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany,
 - 2) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i bliźniaczej, z zastrzeżeniem na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny,
 - 3) w budynkach mieszkalnych zezwala się na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych – zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
 - 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – do 11,0m (2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe),
 - 5) dopuszcza się możliwość lokalizowania parterowych budynków gospodarczych i garaży – których maksymalna wysokość nie może przekraczać 6,0m a powierzchnia 40m², z zastrzeżeniem na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden garaż na 2 samochody i jeden budynek gospodarczy; budynek gospodarczy i garażowy dopasowany architekturą do budynku mieszkalnego,
 - 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może być większy niż 0,6,
 - 7) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony- wg minimalnego wskaźnika ustalonego w § 21,
 - 8) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
 - a) dachy powinny mieć jednolitą kolorystykę w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu lub odcieniach szarości,
 - b) elewacje budynków powinny mieć stonowane barwy ziemi (jasne/neutralne odcienie brązu lub beżu).
4. W zakresie podziału nieruchomości:
 - 1) zgodnie z ustaleniami § 17,
 - 2) nowo tworzone działki budowlane winny posiadać powierzchnię:
 - a) nie mniejszą niż 1000m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - b) nie mniejszą niż 500m² dla zabudowy bliźniaczej,

- 3) front nowo tworzonej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż:
 - a) 18m dla zabudowy wolnostojącej,
 - b) 12m dla zabudowy bliźniaczej.
5. W zakresie ochrony środowiska, dóbr kultury i ochrony zdrowia ludzi:
 - 1) zgodnie z ustaleniami § 18, § 19, § 20,
 - 2) zakaz lokalizacji usług i działalności uciążliwej,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna działek budowlanych nie może być mniejsza niż 60% ich powierzchni, licząc dla każdej działki budowlanej,
 - 4) dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych (WS) na terenie posesji.
6. W zakresie zasad obsługi infrastruktury:
 - 1) zgodnie z ustaleniami planu,
 - 2) komunikacja z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu,
 - 3) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

§ 23. Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1R - 3R obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

 1. Przeznaczenie: tereny rolnicze,
 2. W zakresie warunków urbanistycznych:
 - 1) dopuszcza się realizację siedlisk rolniczych o minimalnej powierzchni działki 5000m² dla gospodarstw rolnych o areale większym niż 1,0 ha użytków rolnych na terenie gminy; pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej. Minimalna szerokość frontu działki siedliska – 30m,
 - 2) dopuszcza się możliwość lokalizowania wolnostojących parterowych garaży i budynków gospodarczych, których maksymalna wysokość nie może przekraczać 10,0m,
 - 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – do 12,0m (2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe),
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może być większy niż 0,4 powierzchni ogólnej działki budowlanej dla siedliska rolniczego,
 - 5) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony - wg wskaźnika określonego w § 21,
 - 6) ustala się możliwość realizacji zabudowy siedliskowej w odległościach minimalnych od linii rozgraniczających dróg:
 - a) 10m od drogi lokalnej oznaczonej symbolem KDL,
 - b) 6m od dróg wewnętrznych.
 - 7) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
 - a) dachy powinny mieć jednolitą kolorystykę w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu lub odcieniach szarości,
 - b) elewacje budynków powinny mieć stonowane barwy ziemi (jasne/neutralne odcienie brązu lub beżu).
 3. W zakresie podziału nieruchomości:
 - 1) zgodnie z ustaleniami § 17,
 - 2) nowo tworzone działki budowlane winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż 5000m²,
 - 3) front nowo tworzonej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż 30m.
 4. W zakresie ochrony środowiska, dóbr kultury i ochrony zdrowia ludzi:
 - 1) zgodnie z ustaleniami § 18, § 19, § 20,
 - 2) zakaz lokalizacji usług i działalności uciążliwej,

3) powierzchnia biologicznie czynna działek budowlanych nie może być mniejsza niż 80% ich powierzchni, licząc dla każdej działki budowlanej.

5. W zakresie zasad obsługi infrastruktury:

- 1) zgodnie z ustaleniami planu,
- 2) komunikacja z istniejących i projektowanych dróg.

§ 24. Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1Lz – 3Lz obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

1. Przeznaczenie: tereny zadrzewione na gruntach rolnych.
2. Zakazuje się lokalizowania zabudowy i innego przeznaczania.
3. Zakazuje się uszczuplania powierzchni zadrzewień, niszczenia oraz prowadzenia działań osłabiających odporność drzewostanów.

§ 25. Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1Ws – 2Ws obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) wody powierzchniowe – stawy i rowy melioracyjne,
 - 2) zakaz innego przeznaczenia i zabudowy.
2. Sposób zagospodarowania:
 - 1) nakazuje się zachowanie wszystkich istniejących stawów i rowów,
 - 2) ustala się obowiązek zachowania swobodnego przepływu i przepustowości wody,
 - 3) dopuszcza się przeprowadzanie przez rowy dróg wewnętrznych oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 4) zakaz odprowadzania ścieków komunalnych oraz deszczowych nieoczyszczonych,
 - 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 19.

Rozdział 4

Szczegółowe ustalenia komunikacyjne

§ 26.1. Układ drogowo-uliczny stanowią drogi lokalne, dojazdowe, ciąg pieszo-jezdny, a także drogi wewnętrzne wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

2. Drogi lokalne, dojazdowe tworzą publiczny układ komunikacyjny.
3. Drogi wewnętrzne tworzą wewnętrzny (niepubliczny) układ komunikacyjny.
4. W obszarze ustala się następujące ciągi komunikacyjne:

Lp.	nazwa drogi / ulicy	symbol przeznaczenia	klasa / kategoria	minimalna szerokość w liniach rozgraniczających (m)	Inwestycja o znaczeniu lokalnym (pl) bądź ponadlokalnym (pp)
1.	droga istniejąca	1KDL	lokalna/ gminna	16,0m / połowa przekroju pasa drogowego w granicach planu	pp
2.	drogi projektowane	2KDL	lokalne/ gminne	12,0	pp
3.	droga projektowana	1KDD	dojazdowa / gminna	10,0	pl
4.	droga istniejąca/ poszerzana	1KPJ	ciąg pieszo-jezdny gminny	5,0m, z tego 4,0m przekroju pasa drogowego w granicach planu	pl
5.	droga projektowana	1KDW	wewnętrzna	8,0	pl
6.	droga projektowana	2KDW	wewnętrzna	6,0	pl
7.	droga częściowo istniejąca/ poszerzana	3KDW	wewnętrzna	8,0	pl
8.	droga częściowo istniejąca/ częściowo projektowana	4KDW	wewnętrzna	6,0	pl

9.	droga częściowo istniejąca/ częściowo projektowana	5KDW	wewnętrzna	6,0	pl
10.	droga częściowo istniejąca/ częściowo projektowana	6KDW	wewnętrzna	8,0	pl
11.	droga istniejąca	7KDW	wewnętrzna (dojazd do pól)	3,5m od strony północnej, 3,75m przy granicy z Sierzchowem	pl

§ 27.1. Dla realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego, dla poszczególnych dróg ustala się pasy terenu określone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

2. Dla odcinków dróg, które nie posiadają możliwości pełnego przejazdu ustala się wymóg realizacji placów manewrowych do zawracania o wymiarach uwzględniających minimalny promień skreślenia pojazdu kołowego (6m) oraz umożliwiającą dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych.

3. Dla nowotworzonych dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu ustala się:

1) minimalną szerokość wydzielanych po uchwaleniu planu dróg wewnętrznych:

- a) 6,0m w liniach rozgraniczających dla dróg o długości do 30m,
- b) 8,0m w liniach rozgraniczających dla dróg o długości od 31m do 150m,
- c) 10,0m w liniach rozgraniczających dla dróg o długości powyżej 150m,

2) sięgacze dojazdowe nie mogą być dłuższe jak 150m,

3) place manewrowe do zawracania dla samochodów osobowych i pojazdów ratownictwa, zgodnie z ust.2.

4. Zachowuje się dojazdy według stanu istniejącego na terenach, których zainwestowanie uniemożliwia ich przebudowę, z warunkiem zachowania szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 6,0m.

§ 28.1. Na terenach układu komunikacyjnego, wyznaczonego na rysunku planu, do czasu jego realizacji dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.

2. Docelowo ustala się konieczność odprowadzania ścieków deszczowych z dróg publicznych systemem kanalizacji deszczowej.

3. Do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, wody opadowe z dróg publicznych powinny być odprowadzane poprzez system studni chłonnych do gruntu bądź też do rowów melioracyjnych lub zbiorników retencyjnych, przy czym na inwestorów nakłada się obowiązek wyboru najbardziej korzystnego sposobu odprowadzania tych wód przy uwzględnieniu kryterium przeciwdziałania powodzi i suszy.

§ 29. Ustala się zasadę zabezpieczenia potrzeb parkingowych przez inwestorów i właścicieli posesji na terenach własnych, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników, zgodnie z ustaleniami § 21.

Rozdział 5

Szczegółowe zasady uzbrojenia terenu

§ 30. Wodociągi i zaopatrzenie w wodę

1. Ustala się zaopatrzenie obszaru planu w wodę z gminnej sieci wodociągowej, w oparciu o istniejące ujęcia wody położone w granicach planu oraz inne, znajdujące się poza granicami planu, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Do czasu realizacji gminnej sieci wodociągowej dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody.

3. Ustala się, że dostawa wody będzie odbywać się poprzez indywidualne przyłącza na warunkach określonych przez zarządcę sieci.

4. Ustala się, że dla zapewnienia pewności dostawy wody na całym obszarze objętym planem sieć wodociągowa projektowana będzie w układzie zamkniętym, pierścieniowym.

5. Niezależnie od zasilania, z sieci wodociągowej należy przewidzieć zaopatrzenie ludności w wodę z awaryjnych studni publicznych zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 31. Kanalizacja

1. Ustala się sukcesywne objęcie systemem gminnej sieci kanalizacyjnej istniejącej i projektowanej zabudowy.
2. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych i atestowanych podziemnych zbiornikach na nieczystości.
3. Ustala się zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.
4. Ustala się odprowadzanie wód deszczowych:
 - 1) z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej powierzchniowo na teren własnej działki,
 - 2) z dróg publicznych i parkingów siecią kanalizacji deszczowej do rowów melioracyjnych, zbiorników retencyjnych lub studni chłonnych, przy czym na inwestorów nakłada się obowiązek wyboru najbardziej korzystnego sposobu odprowadzania tych wód przy uwzględnieniu kryterium przeciwdziałania powodzi i suszy,
 - 3) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń o których mowa w pkt 2 na całym obszarze planu, bez konieczności zmiany niniejszego planu,
 - 4) dopuszcza się retencję wód deszczowych w oparciu o urządzenia położone poza granicą planu, w tym w oparciu o naturalne odbiorniki wód deszczowych.
5. Ustala się obowiązek uzgadniania wszelkich działań na urządzeniach melioracyjnych.
6. Ustala się nakaz odprowadzania nadmiaru wód deszczowych, przekraczających swoją ilością chłonność gruntu, do sieci kanalizacji deszczowej.
7. Ustala się nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed splotem wód opadowych.

§ 32. Elektroenergetyka

1. Zakłada się zaopatrzenie w energię elektryczną wszystkich istniejących i projektowanych budynków i budowli w oparciu o istniejące i projektowane stacje elektroenergetyczne SN/nn.
2. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia od istniejących systemów, w uzgodnieniu i na warunkach właściwego Zakładu Energetycznego.
3. Ustala się zasilanie projektowanych obiektów budowlanych z sieci niskiego napięcia, prowadzonych wzdłuż ulic, wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych.
4. Ustala się rezerwy terenu dla realizacji przyłączy do projektowanej zabudowy, w rozumieniu ustawy „Prawo energetyczne”, na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic.
5. W razie stwierdzenia, przez właściwą jednostkę eksploatacyjną, konieczności realizacji dodatkowej stacji transformatorowej dla nowej inwestycji, ustala się obowiązek realizacji takiej stacji w sposób i na warunkach uzgodnionych z właściwą jednostką eksploatacyjną.
6. Jako rozwiązanie preferowane ustala się prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach; dopuszcza się jednak w technicznie lub ekonomicznie uzasadnionych przypadkach prowadzenie elektroenergetycznych linii SN i nn na wspólnych słupach.
7. Preferuje się stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym oraz stacji transformatorowych SN/nn w wykonaniu słupowym; dopuszcza się jednak ze względów technicznie uzasadnionych stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym oraz stacji w wykonaniu wnetrzowym.
8. Przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi będzie się odbywać w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego.
9. Szczegółowe plany zagospodarowania poszczególnych terenów powinny przewidywać rezerwację miejsc i terenów dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektro-

energetycznej niezbędnych dla zaopatrzenia lokowanych na tych terenach budynków i budowli w energię elektryczną a także oświetlenia wokół obiektów.

10. Zakazuje się nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów, tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0m.
11. Nakazuje się przycinanie drzew i krzewów rosnących pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi.

§ 33. Gazownictwo

1. Ustala się zaopatrzenie istniejącej i projektowanej zabudowy w gaz ziemny do celów gospodarczych i ewentualnie grzewczych w oparciu o rozbudowaną istniejącą sieć średniego ciśnienia, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.
2. Gazyfikacja terenu jest możliwa, o ile spełnione będą warunki techniczno-ekonomiczne i zostaną zawarte odpowiednie porozumienia pomiędzy dostawcą i odbiorcą.
3. Wokół gazociągu obowiązują odległości podstawowe i strefy bezpieczeństwa zgodne z warunkami wynikającymi z przepisów szczególnych.
4. Linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości nie mniejszej niż 0,5m od gazociągu.
5. Ustala się zasadę prowadzenia projektowanych gazociągów w pasach ulicznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, w odległości min. 0,5m od tych linii oraz sytuowania punktów redukcyjno – pomiarowych dla poszczególnych zabudowanych posesji w ogrodzeniach od strony ulic lub na budynkach – zgodnie z warunkami określonymi przez Zarządcę sieci.
6. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szafki gazowe (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) winny być lokalizowane w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową.
7. Gazociągi, które w wyniku przebudowy dróg znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora budowy.
8. Ustala się nakaz zabezpieczenia w trakcie przebudowy dróg istniejących gazociągów przed uszkodzeniem przez sprzęt budowlany i samochody.
9. Dla gazociągów i urządzeń gazowych ustala się nakaz zachowania warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych.

§ 34. Usuwanie nieczystości stałych i płynnych

1. Ustala się, że odpady stałe będą wywożone na składowisko odpadów komunalnych wskazane przez Burmistrza Miasta i Gminy, zgodnie z Gminnym Planem Gospodarki Odpadami.
2. Ustala się w obszarze planu zorganizowany i o powszechnej dostępności system zbierania i wywóz odpadów o charakterze komunalnym.
3. Ustala się zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi oraz przepisami prawa miejscowego obowiązującego w tym zakresie.
4. Docelowo przyjmuje się odprowadzenie ścieków sanitarnych z istniejących i nowych obiektów do sieci kanalizacji.
5. Tymczasowo ścieki sanitarne winny być wywożone do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków.

§ 35. Ciepłownictwo

1. Ustala się, że istniejące i projektowane budynki będą posiadały własne, indywidualne źródła ciepła.
2. Ustala się zaopatrzenie w ciepło na obszarze planu w oparciu o czynniki grzewcze czyste ekologicznie: gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna lub inne odnawialne paliwa, w tym stałe, których stosowanie jest zgodne z ustawą prawo ochrony środowiska. Warunki techniczne zasilania obszaru pozwalają do celów grzewczych stosować bez ograniczeń ilościowych zarówno paliwo gazowe, płynne (olej lekki) jak i energię elektryczną.

§ 36. Telekomunikacja

1. Ustala się zaopatrzenie istniejących i projektowanych budynków w sieć telekomunikacyjną doziemną, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.

2. Dopuszcza się budowę sieci telekomunikacyjnej opartej na systemach radiowych.
3. Dopuszcza się lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem.

Rozdział 6

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 37. Dla terenu objętego planem do spraw wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§ 38. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

1. 20% dla terenów oznaczonych symbolami MN,
2. 10% dla terenów oznaczonych symbolami R,
3. 0,0% dla terenów oznaczonych symbolami KDL, KDD, KDW, KPJ, Lz.

§ 39. W obszarze niniejszego planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą nr 241/XXVIII/2000 z dnia 15 listopada 2000r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2001r. Nr 9, poz. 88).

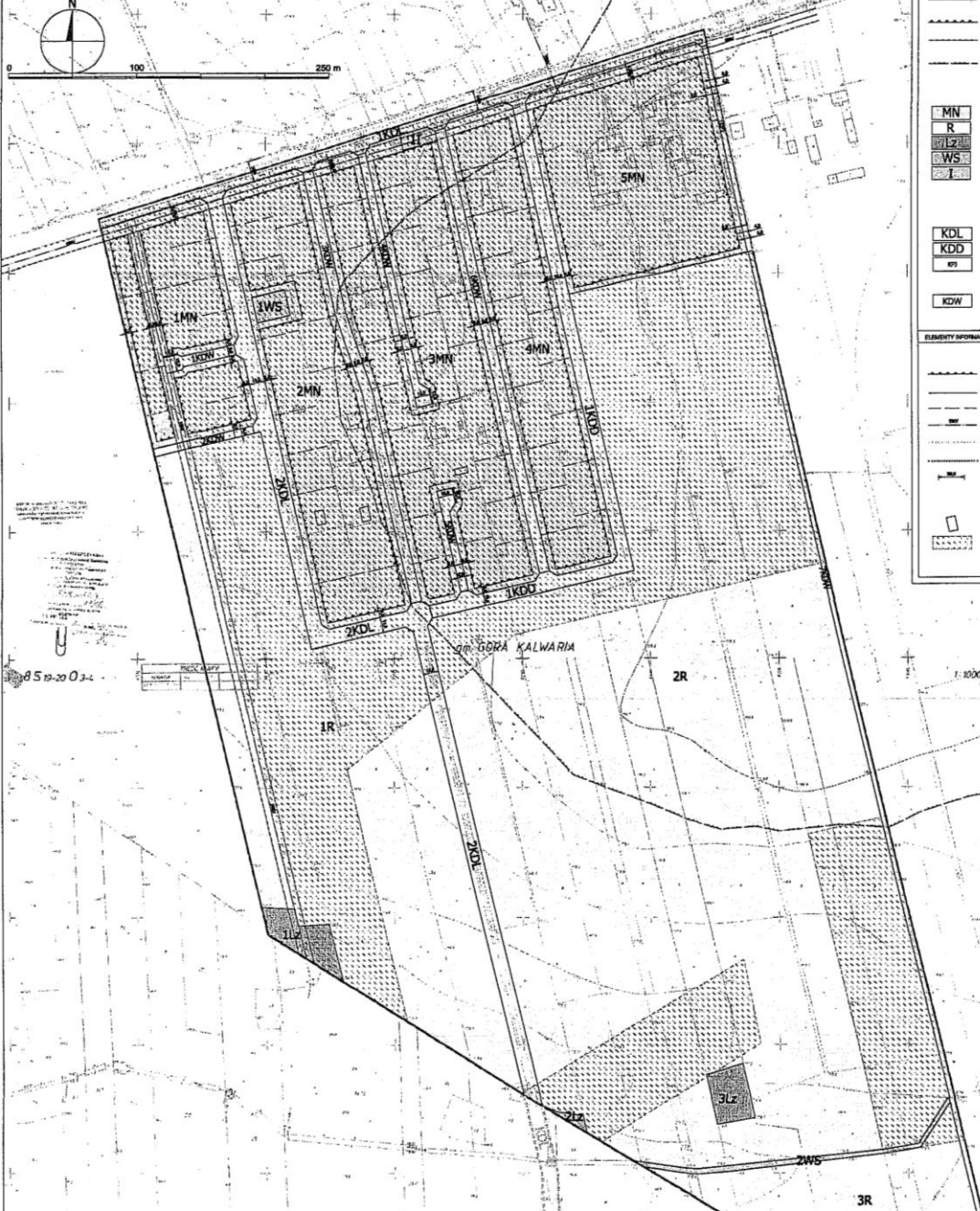
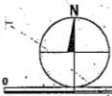
§ 40. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Góra Kalwaria.

§ 41. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz zamieszczenia na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Piotr Szela

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODARWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI DOBIERZ - CZĘŚĆ POŁUDNIOWA
RYSEK PLANU



LEGENDA	
OPIS PLANU:	
OPISANIE LINIOWE I SYMBOLICZNE:	
——	granicę planu
——	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania
——	linia rozgraniczająca tereny zabudowy
——	granicę strefy przedziałowej zabudowy w zabudowie uli lub w zabudowie przeczepowej (P)
——	granicę strefy zabudowy w zabudowie wzniesionej
OPISANIE TERENOWE:	
[Symbol]	tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej
[Symbol]	tereny zielone
[Symbol]	tereny przeznaczone na grunty rolne
[Symbol]	tereny oddzielone
[Symbol]	tereny infrastruktury technicznej
SYMBOLOGIA:	
[Symbol]	Teraz nie zaliczone
[Symbol]	zabudowa
[Symbol]	strefa zabudowy
[Symbol]	strefa zabudowy
[Symbol]	Teraz nie zaliczone
[Symbol]	strefa zabudowy
SYMBOLOGIA:	
OPISANIE LINIOWE:	
——	linia rozgraniczająca tereny zabudowy w zabudowie uli
——	linia rozgraniczająca tereny zabudowy w zabudowie wzniesionej
——	linia rozgraniczająca tereny zabudowy w zabudowie przeczepowej (P)
——	linia rozgraniczająca tereny zabudowy w zabudowie wzniesionej w miejscach
[Symbol]	tereny zabudowy w zabudowie wzniesionej
[Symbol]	tereny zabudowy w zabudowie wzniesionej

85 19-20 0 3-4

WYKRES 22 - WYKRES UMARZANIOWY I REGULACJI ZAGOSPODARWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA (MIASTO GÓRA KALWARIA)

LEGENDA

OPISANIE PLANU:

- granicę planu
- linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania
- linię rozgraniczającą tereny zabudowy
- granicę strefy przedziałowej zabudowy w zabudowie uli lub w zabudowie przeczepowej (P)
- granicę strefy zabudowy w zabudowie wzniesionej

OPISANIE TERENOWE:

- [Symbol] tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej
- [Symbol] tereny zielone
- [Symbol] tereny przeznaczone na grunty rolne
- [Symbol] tereny oddzielone
- [Symbol] tereny infrastruktury technicznej

SYMBOLOGIA:

- [Symbol] Teraz nie zaliczone
- [Symbol] zabudowa
- [Symbol] strefa zabudowy
- [Symbol] strefa zabudowy
- [Symbol] Teraz nie zaliczone
- [Symbol] strefa zabudowy

Wieloletni Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla Fragmentu Wsi Dobierz - część południowa

RYSEK PLANU

Skala: 1:500

Utworzono w 2011 roku

Projektant: Urząd Gminy Dobierz

Wykonano w 2011 roku

Wykaz nieuwzględnionych uwag do planu wraz z rozstrzygnięciem sposobu ich rozpatrzenia

Wykaz nieuwzględnionych uwag do planu wraz z rozstrzygnięciem sposobu ich rozpatrzenia. Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do uchwały nr 596/XLIX/2010 z dnia 30 czerwca 2010r.		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	19.03.2010	Ryszard Myszkowski, Adam Wrotek	1. Proszę o korektę przebiegu drogi 3KDW. 2. Nie zgadzają się na realizację drogi 4KDL przez działki: 125/2, 1 126/5	Dz. 125/2, 126/5	Ad. 1 - droga częściowo istniejąca 3KDW – wewnętrzna; min. szer. w liniach rozgr. - 8 m; Znaczenie lokalne; Ad 2 – droga projektowana 4KDL – lokalna, gminna o min. szer. w liniach rozgr. - 12m. Znaczenie ponadlokalne.	Ad. 1 - uwzględniona	Ad. 2 – nie uwzględniona			

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Piotr Szelağ

**ROZSTRZYgniĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY,
ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

- I. Wstęp.
- II. Podstawy prawne.
- III. Cele i metody opracowania.
- IV. Sposoby realizacji i zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy.
- V. Źródła finansowania planowanej infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych Gminy.
- VI. Zadania z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych Gminy do realizacji na obszarze objętym opracowaniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Dobiesz – część południowa.

I. Wstęp

Określenie sposobu realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasady ich finansowania jest nowym elementem, do którego sporządzenia zobowiązuje Burmistrza Miasta i Gminy art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.)

II. Podstawy prawne:

- ustawa z dn. 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.),
- ustawa z dn. 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.),
- ustawa z dn. 26 listopada 1998r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego w latach 1999 - 2003 (Dz.U. Nr 162, poz. 1119, z późn. zm.),

- ustawa z dn. 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2004r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.),
- ustawa z dnia 26 listopada 1998r. o finansach publicznych (tekst jedn. Dz.U. z 2003r. Nr 15, poz.148, z późn. zm.).

III. Cele i metody opracowania

Celem opracowania jest określenie sposobów realizacji inwestycji infrastruktury technicznej zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania terenu objętego planem, które należą do zadań własnych Miasta i Gminy Góra Kalwaria oraz zasady ich finansowania.

Opracowanie sporządzono po analizie wszystkich obowiązujących w zakresie budżetu gmin ustaw i przepisów wykonawczych do nich, jak i sporządzonych materiałów planistycznych, a w szczególności w oparciu o prognozę skutków finansowych (po weryfikacji i wybranej wersji końcowej planu) uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy.

IV. Sposoby realizacji i zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy

Finansowanie realizacji zadań zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Miasta i Gminy jest uzależnione od zdolności finansowej Miasta i Gminy i będzie określona w wieloletnich planach inwestycyjnych stanowiących załączniki do uchwał budżetowych w kolejnych okresach czasowych.

Do zadań z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Miasta i Gminy Góra Kalwaria na terenie objętym planem należy: modernizacja i budowa nowych dróg typu: 2 KDL, 1KDD oraz 1 KPJ wraz z ich oświetleniem oraz uzbrojeniem terenu w wodociągi i kanalizację, w tym deszczową.

V. Źródła finansowania planowanej infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych Miasta i Gminy Góra Kalwaria

Możliwości finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Miasta i Gminy określa ustawa o finansach publicznych.

Inwestycje te mogą być finansowane ze środków stanowiących dochody Gminy i określonych w art. 3 ustawy o dochodach jednostek samorządu terytorialnego oraz z dochodów określonych w art. 4.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami daje możliwość ustalenia opłaty adiacenckiej, która wynosi nie więcej niż 50% różnicy pomiędzy wartością jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu w terminie do 3 lat od dnia urządzenia lub modernizacji drogi albo od stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury.

Kolejnym źródłem dochodu Gminy będzie tak zwana renta planistyczna płacona na rzecz Gminy, wynikająca ze wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu.

Budżet gminy nie jest jednak w stanie ponieść wszystkich kosztów inwestycji należących do zadań własnych (kierowany jest przede wszystkim na wydatki bieżące). W tej sytuacji Gmina musi poszukiwać innych źródeł finansowania inwestycji należących do zadań własnych, na których realizację wymagane są środki przekraczające możliwości Gminy.

Kredyty, a w szczególności zaciągane w Banku Ochrony Środowiska, WFOŚ i NFOŚ pozwalają na realizację inwestycji ściśle określonych, mających na celu osiągnięcie konkretnych efektów ekologicznych (np. obniżenie poziomu emisji niskiej dzięki likwidacji ogrzewania piecowego poprzez dofinansowanie inwestycji związanych z ogrzewaniem gazowym lub elektrycznym, finansowanie realizacji systemu transportu i oczyszczalni ścieków).

Programy unijne związane z pozyskiwaniem funduszy akcesyjnych, które w Gminie zostały wdrożone, pozwolą na znaczne przyspieszenie prac związanych z realizacją zadań inwestycyjnych należących do zadań własnych. Po przystąpieniu do Unii Europejskiej Polska zyskała dostęp do środków strukturalnych działających na terenie państw członkowskich.

Gmina wykorzysta wszystkie możliwości dla pozyskania takich funduszy w celu realizacji zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do jej zadań własnych.

VI. Zadania z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych Miasta i Gminy do realizacji na obszarze objętym opracowaniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Dobiesz – część południowa.

Orientacyjne koszty realizacji w inwestycji określone zostały w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i przedstawione w poniższej tabeli wg cen z III kwartału 2009r.

Zakładane terminy realizacji uzależnione będą ostatecznie od aktualnych możliwości finansowych Miasta i Gminy i wielkości ruchu budowlanego. Zostały określone w kolejnych etapach czasowych:

I etap - 2010-2011r.

II etap - 2012-2013r.

III etap - 2014 – 2015r.

Lp.	Zadanie, inwestycja	wielkość, ilość (m ² , mb)	nakład w pln	termin realizacji	Uwagi
1.	Wydzielenie i wykupienie terenu pod drogi publiczne	17.100,0 m ²	2.565.000,00	I etap	zgodnie z ustawą
2.	Budowa wodociągu	980,00 mb	654.473,40	II etap	założono budowę w nowych odcinkach ulic (z wyłączeniem 2 KDL)
3.	Budowa kanalizacji sanitarnej	980,00 mb	418.940,20	II etap	założono budowę w nowych odcinkach ulic publicznych (z wyłączeniem 2 KDL)
4.	Budowa kanalizacji deszczowej	980,00 mb	1.022.260,60	II etap	zaliczono nowe i modernizowane ulice publiczne
5.	Budowa oświetlenia ulicznego	1184,00 mb	152.777,40	III etap	zaliczono nowe ulice i ciąg pieszy
6.	Budowa jezdni drogi	17.100,00 m ²	4.328.779,50	III etap	zaliczono nowe ulice publiczne
RAZEM			9.142.231,10		

W koszty te nie wliczono nakładów realizacji inwestycji zaopatrzenia w energię elektryczną z uwagi na odrębne zasady finansowania.

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Piotr Szelağ