

**UCHWAŁA NR XXX/228/18
RADY MIEJSKIEJ W CZYŻEWIE**

z dnia 6 marca 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obszaru
miejscowości Czyżew w rejonie ul. Zarzecze i ul. Zarębskiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), w wykonaniu Uchwały Nr XXI/157/17 Rady Miejskiej w Czyżewie z dnia 24 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Czyżew w rejonie ul. Zarzecze i ul. Zarębskiej, stwierdzając, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czyżew”, przyjętego Uchwałą Nr XXII/152/12 Rady Miejskiej w Czyżewie z dnia 3 października 2012 r., zmienionego Uchwałą Nr XXIX/218/18 Rady Miejskiej w Czyżewie z dnia 26 stycznia 2018 r. **Rada Miejska uchwała, co następuje:**

**DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE**

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obszaru miejscowości Czyżew w rejonie ul. Zarzecze i ul. Zarębskiej, zwany dalej planem.

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, składający się z dwóch arkuszy (arkusz 1 i arkusz 2), na którym wskazano granice obszaru objętego planem, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są też:

- 1) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

4. Przedmiotem planu są 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 kształtowania krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym oraz minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) stawek procentowych służących naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 9) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

10) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów.

§ 2. W niniejszej uchwale nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ponieważ takie tereny i obiekty nie występują w granicach obszaru objętego planem;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ponieważ takie przestrzenie nie zostały wskazane w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czyżew.
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ponieważ takie tereny i obiekty nie występują w granicach obszaru objętego planem.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowo-cyfrowym przeznaczenia terenu.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ustępie 1 mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.

Wyjaśnienie pojęć użytych w planie

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie dotyczące budynków, określające najmniejszą dopuszczalną odległość jego ścian od linii rozgraniczających lub innych elementów zagospodarowania; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą takich części budynku jak: balkony, schody zewnętrzne, pochylnie, zadaszenia wejść, tarasy na gruncie, o ile nie wykraczają one o więcej niż 1,5 m poza tę linię; poza nieprzekraczalną linią zabudowy mogą być realizowane podziemne części budynku, o ile nie przekraczają one linii rozgraniczającej terenu, dla którego zostały wyznaczone;
- 2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienionych w podstawie prawnej uchwały wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) **zagospodarowaniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenu do czasu realizacji przeznaczenia lub funkcji podstawowej lub dopuszczalnej, określonej w planie;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym i kolejnym numerem terenu;
- 5) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów prawa budowlanego do powierzchni działki budowlanej, wyrażony w procentach;
- 6) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynków w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, a w stosunku do pozostałych obiektów budowlanych wysokość tych obiektów mierzona od poziomu terenu do najwyższego elementu tego obiektu budowlanego;
- 7) **modernizacji** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych polegających na trwałym ulepszeniu, unowocześnieniu, zwiększeniu użyteczności lub podniesieniu standardu, istniejącego obiektu budowlanego, modernizacją może być:
 - remont, przebudowa obiektu budowlanego przy zachowaniu zgodności modernizacji z dotychczasowymi parametrami zabudowy takimi jak: wysokość budynku, wysokość elewacji budynku,
 - nadbudowa i rozbudowa o ile nie zostaną przekroczone ustalone w planie parametry jak dla nowej zabudowy
 - zmiana sposobu użytkowania – przy zachowaniu zgodności z przeznaczeniem terenu w planie;

- 8) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć drzewa, krzewy i rośliny zielne w tym powierzchnie trawiaste, skomponowane w proporcjach, układach, składzie gatunkowym, w sposób zgodny z warunkami siedliskowymi oraz istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem, będące uzupełnieniem zabudowy oraz zagospodarowania terenu i stanowiące element dekoracyjny przestrzeni; elementami zieleni urządzonej mogą być zbiorniki wodne, w tym pełniące funkcję retencji;
- 9) **miejscach parkingowych** – należy przez to rozumieć miejsca postojowe urządzone w poziomie terenu, stanowiska w garażach;
- 10) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć emisje zanieczyszczeń, będące skutkiem działalności człowieka, przekraczające obowiązujące normy oraz standardy jakości środowiska określone w przepisach odrębnych;

DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 1.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów

§ 5.1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu oraz kolejnym numerem:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: **MN-1, MN-2, MN-3, MN-4**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: **MW-1**;
- 3) teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: **U/MN-1**;
- 4) tereny zabudowy usługowej: **U-1, U-2, U-3**;
- 5) teren rowu melioracyjnego: **WR-1**;
- 6) teren rolniczy: **R-1**;
- 7) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów: **P-1, P-2, P-3, P-4**;
- 8) teren obiektów i urządzeń kanalizacji sanitarnej: **K-1**;
- 9) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej: **KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4, KDD-5, KDD-6**;
- 10) teren drogi wewnętrznej: **KDW-1**;
- 11) teren poszerzenia drogi publicznej spoza planu: **KDDp-1**.

2. Ustala się jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych:

- 1) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami **KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4, KDD-5, KDD-6** oraz teren poszerzenia drogi publicznej spoza planu: **KDDp-1** jako tereny pod drogi publiczne i drogi rowerowe, budowę, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji;
- 2) teren obiektów i urządzeń kanalizacji oznaczony symbolem **K-1**, jako teren pod budowę i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków;
- 3) teren wód powierzchniowych oznaczony symbolem **WR-1** jako teren pod budowę oraz utrzymywanie obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacji i utrzymywania wód oraz urządzeń melioracji wodnych, będących własnością jednostek samorządu terytorialnego oraz Skarbu Państwa.

3. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami: **KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4, KDD-5, KDD-6, KDDp-1** realizację celów publicznych takich jak: budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, przesyłania i odprowadzania ścieków, budowę i utrzymywanie przewodów i urządzeń infrastruktury średniego i niskiego napięcia służących do dystrybucji energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego i krajobrazu

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego i krajobrazu w obszarze planu ustala się poprawę i kształtowanie jakości i estetyki zabudowy oraz zagospodarowania terenu w szczególności poprzez:

- 1) ujednolicanie kolorystyki elewacji oraz kształtów i kolorystyki dachów w obrębie poszczególnych działek budowlanych;
- 2) zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnych w granicach działek budowlanych zielenią urządzoną.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz ziemi:
 - a) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych odbywać się musi zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w §11 ust. 4,
 - b) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) istniejące i planowane zagospodarowanie terenu związane m.in. z działalnością transportową lub inną nie może powodować przekroczeń norm hałasu na terenach chronionych akustycznie, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się konieczność zachowania poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych w granicach:
 - terenów oznaczonych symbolami: **MN-1**, **MN-2**, **MN-3**, **MN-4** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - terenu oznaczonego symbolem **MW-1**, jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) w zakresie ochrony powietrza:
 - a) zakazuje się eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny, z wyjątkiem przekroczeń dopuszczonych w decyzji odpowiedniego organu, na wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza atmosferycznego, w oparciu o przepisy odrębne,
 - b) nakazuje się stosowanie rozwiązań technologicznych lub sposobów zagospodarowania terenu zielenią, które będą minimalizowały emisję pyłu i eliminowały wpływ wiatrów na tę emisję;
- 4) zakazuje się w obszarze planu budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, rozumianych jako zakłady o zwiększonym ryzyku albo zakłady o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 5) zakazuje się w obszarze planu lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
- 6) w zakresie ochrony urządzeń melioracji wodnych szczegółowych występujących w obszarze planu ustala się obowiązek zachowania ciągłości i przepustowości rowów melioracyjnych i drenowania z możliwością ich przebudowy, w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 8. 1. W granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie wskazuje się obszarów przewidzianych do obowiązkowego scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) minimalny kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego, z którego następuje wjazd na działkę - 60°;

- 4) ustalenia zawarte w punktach 1, 2 i 3 nie dotyczą działek dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek pod drogi publiczne, wewnętrzne, drogi rowerowe, dojścia i dojazdy.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy

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

- 1) w zakresie ochrony przeciwpożarowej:
 - a) zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej z uwzględnieniem odpowiedniej lokalizacji hydrantów i ich odległości od obiektów chronionych oraz odpowiedniej ich ilości, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) po wybudowaniu sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć wody jako zabezpieczenie przeciwpożarowe,
 - c) nakazuje się zapewnienie dojazdu do istniejących i nowoprojektowanych obiektów, oraz ograniczenie wysokości stałych elementów zagospodarowania terenu, w tym drzew i krzewów lokalizowanych pomiędzy drogą pożarową a budynkiem, w celu prowadzenia działań ratowniczo-gaśniczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) lokalizacja w obszarze planu obiektów o wysokości równej lub większej od 50 m n. p. t. wymaga zgłoszenia właściwym służbom ruchu lotniczego, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych;
- 3) zakaz lokalizowania wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Rozdział 6.

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

§ 10. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną dla istniejącego i projektowanego zagospodarowania w obszarze planu z dróg publicznych oznaczonych symbolami: **KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4, KDD-5, KDD-6, KDDp-1** oraz dróg publicznych zlokalizowanych poza granicą planu i drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **KDW-1**;
- 2) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się realizację dodatkowych dróg wewnętrznych niewskazanych na rysunku planu o minimalnej szerokości pasa drogowego 5 m.
 2. W obszarze planu nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych w następującej liczbie:
 - 1) w przypadku zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej - nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny, lokal użytkowy w budynku;
 - 2) w przypadku zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej - nie mniej niż 1 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny;
 - 3) w przypadku zabudowy produkcyjnej, składowania i magazynowania, nie mniej niż 5 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków;
 - 4) w przypadku zabudowy usługowej – nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 100m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej;
 - 5) w przypadku zabudowy usługowej związanej z obiektami i urządzeniami kanalizacji sanitarnej nie mniej niż 2 miejsca parkingowe.
 3. W przypadku lokalizacji w obrębie jednej działki budowlanej obiektów o różnym przeznaczeniu, miejsca do parkowania dla każdego rodzaju przeznaczenia należy obliczać osobno, zgodnie z ustaleniami planu.
 4. Ustala się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja.

5. Ustala się realizację miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych i prawa o ruchu drogowym.

§ 11. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

- 1) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remonty, przebudowę lub rozbudowę, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu;
- 2) ustala się realizację nowych publicznych urządzeń infrastruktury w liniach rozgraniczających dróg publicznych i dróg wewnętrznych;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem **R-1**.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się docelowe zaopatrzenie w wodę wszystkich budynków z pomieszczeniami na pobyt ludzi z sieci wodociągowej o średnicy minimum $\varnothing 40$ mm; do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z innych źródeł wody;
- 2) rozbudowa sieci wodociągowej musi uwzględniać możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
- 3) zakazuje się realizacji nowych, indywidualnych ujęć wód podziemnych, za wyjątkiem ujęć wód do celów gospodarczych i technologicznych w obrębie terenów oznaczonych symbolami **P-1, P-2, P-3, P-4** i **K-1**.

3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowo-komunalnych poprzez sieć kanalizacyjną o średnicy minimum $\varnothing 100$ mm do miejskiej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w obszarze planu na terenie oznaczonym symbolem **K-1**;
- 2) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 3) ścieki oczyszczone z oczyszczalni mogą być odprowadzane do cieków powierzchniowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) ustala się odprowadzanie ścieków przemysłowych do urządzeń kanalizacyjnych zakładu, w którym są produkowane, a następnie do cieków powierzchniowych lub do ziemi na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych, roztopowych:

- 1) nakazuje się, aby wody opadowe i roztopowe z utwardzonych terenów inwestycyjnych zabudowanych obiektami budowlanymi o powierzchniach utwardzonej oraz nieprzepuszczalnej dla wody większych niż 0,1 ha, przed zrzutem do odbiornika były retencjonowane w zbiornikach;
- 2) nakazuje się, aby retencjonowane wody opadowe oraz roztopowe przed wprowadzaniem ich do wód powierzchniowych i do ziemi były podczyszczane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się, dla terenów oznaczonych symbolami: **MN-1, MN-2, MN-3, MN-4** odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych, po uprzednim podczyszczeniu, do cieków powierzchniowych lub do ziemi na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w paliwo gazowe obiektów budowlanych z indywidualnych zbiorników na gaz płynny w systemie bezprzewodowym na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się możliwość zaopatrzenia wszystkich obiektów budowlanych w gaz z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia.

5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie obiektów budowlanych w ciepło z indywidualnych, bądź zbiorczych źródeł ciepła;

2) dopuszcza się wytwarzanie ciepła w indywidualnych źródłach ciepła zasilanych paliwami: stałymi, ciekłymi, gazowymi spalonymi w piecach niskoemisyjnych lub z odnawialnych źródeł energii lub zasilanych energią elektryczną.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną obiektów budowlanych z sieci elektroenergetycznej;
- 2) w obszarze planu dopuszcza się budowę nowych urządzeń elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia, w tym realizację linii elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych;
- 3) dla istniejących i projektowanych linii niskiego, średniego napięcia należy pozostawić odpowiednie korytarze uwzględniające wymagane przepisami odległości od innych obiektów, w których zagospodarowanie odbywać się będzie w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściciela danej linii, według zasad określonych w przepisach odrębnych;
- 4) dopuszcza się stosowanie urządzeń wytwarzających energię elektryczną, przy czym jeśli są to urządzenia do wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii, nie mogą to być urządzenia o mocy przekraczającej 100kW, w tym turbinowe elektrownie wiatrowe.

7. W zakresie telekomunikacji ustala się obsługę zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Ustala się gospodarowanie odpadami w ramach poszczególnych terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarowania odpadami.

§ 12. Ustala się zasady i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:

- 1) w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów w formie terenów zieleni urządzonej, nie wymagających zainwestowania kubaturowego do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem;
- 2) w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym ustala się zakaz realizacji wszelkiej zabudowy tymczasowej za wyjątkiem związanej z prowadzeniem inwestycji w trakcie trwania wydanego dla niej pozwolenia na budowę.

§ 13. Ustala się wysokość stawki procentowej na podstawie której ustala się opłatę jednorazową, jeżeli w związku z uchwaleniem planu wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, w wysokości 0,01%.

DZIAŁ III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 14. Dla terenów oznaczonych symbolami: **MN-1, MN-2, MN-3, MN-4** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczenie realizacji i utrzymania infrastruktury towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej, w tym infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, dojazdów i dojazdów, miejsc parkingowych, miejsc na odpady, zieleni urządzonej, rowów melioracyjnych;
- 3) dopuszczenie modernizacji istniejących w dniu wejścia w życie planu obiektów budowlanych lub obiektów budowlanych, dla których wydano pozwolenie na budowę przed dniem wejścia w życie planu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,8,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,01,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej – 50%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
 - e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków – 2,
 - f) dachy płaskie, spadziste o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45 stopni,
 - g) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki - 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z pkt 5 lit. a;
- 7) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:
- a) obsługa komunikacyjna działek budowlanych położonych w liniach rozgraniczających terenów:
 - oznaczonych symbolami: **MN-1**, **MN-2** z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD-4** oraz z dróg publicznych zlokalizowanych poza granicą planu,
 - oznaczonych symbolami: **MN-3**, **MN-4** z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami **KDD-5** i **KDD-6** oraz z dróg publicznych zlokalizowanych poza granicą planu i dróg wewnętrznych,
 - b) realizacja miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 2;
- 8) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej: zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną, sieci telekomunikacyjne oraz odbiór ścieków i odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych zgodnie z ustaleniami § 11;

§ 15. Dla terenu oznaczonego symbolem **MW-1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszczenie realizacji i utrzymania infrastruktury towarzyszącej, w tym infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, dojeżdż i dojazdów, miejsc parkingowych, miejsc na magazynowania odpadów, zieleni urządzonej;
- 3) dopuszczenie modernizacji istniejących w dniu wejścia w życie planu obiektów budowlanych lub obiektów budowlanych, dla których wydano pozwolenie na budowę przed dniem wejścia w życie planu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: - 1,8,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,01,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej – 30%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków – 3,
 - f) dachy płaskie,
 - g) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 40 m;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej zgodnie z pkt 5 lit. a;
- 7) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:
 - a) obsługa komunikacyjna działek budowlanych położonych w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem **MW-1** z drogi publicznej oznaczonej symbolem **KDD-1**, drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **KDW-1** oraz drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą planu,
 - b) realizacja miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 2;
- 8) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej: zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną, sieci telekomunikacyjne oraz odbiór ścieków i odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych zgodnie z ustaleniami § 11.

§ 16. Dla terenu oznaczonego symbolem **U/MN-1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu podstawowe: zabudowa usługowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczenie realizacji i utrzymania infrastruktury towarzyszącej, w tym infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, dojazdów i dojść, miejsc parkingowych, miejsc na magazynowanie odpadów, zieleni urządzonej;
- 3) dopuszczenie modernizacji istniejących w dniu wejścia w życie planu obiektów budowlanych lub obiektów budowlanych, dla których wydano pozwolenie na budowę przed dniem wejścia w życie planu;
- 4) dopuszczenie zamiany istniejącego otwartego odcinka rowu melioracyjnego R-10 na przepust lub inne urządzenie pozwalające na zachowanie jego ciągłości i przepustowości na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego.
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: - 1,8,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,01,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej – 10%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
 - e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków – 2,
 - f) dachy płaskie, spadziste o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45 stopni,
 - g) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej zgodnie z pkt 6 lit. a;
- 8) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:
 - a) obsługa komunikacyjna działek budowlanych położonych w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem **U/MN-1** poprzez poszerzenie drogi publicznej spoza planu oznaczone symbolem **KDDp-1** oraz z drogi publicznej oznaczonej symbolem **KDD-2**,
 - b) realizacja miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 2;
- 10) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej: zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną, sieci telekomunikacyjne oraz odbiór ścieków i odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych zgodnie z ustaleniami § 11.

§ 17. Dla terenów oznaczonych symbolami **U-1**, **U-2**, **U-3** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszczenie realizacji i utrzymania infrastruktury towarzyszącej, w tym infrastruktury technicznej, budowli związanych technologicznie i technicznie z funkcją terenu, dróg wewnętrznych, dojazdów i dojść, miejsc parkingowych, miejsc na magazynowanie odpadów, zieleni urządzonej, rowów melioracyjnych;
- 3) na terenach oznaczonych symbolami **U-1** oraz **U-2** dopuszcza się realizację składów i magazynów;
- 4) dopuszczenie modernizacji istniejących w dniu wejścia w życie planu obiektów budowlanych lub obiektów budowlanych, dla których wydano pozwolenie na budowę przed dniem wejścia w życie planu;
- 5) dla terenu oznaczonego symbolem **U-1** dopuszcza się realizację budynków bezpośrednio przy granicach lub w odległości 1,5 m od granic z sąsiednią działką przeznaczoną pod zabudowę w sytuacjach dopuszczonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - dla terenu oznaczonego symbolem **U-1** – 1,2,

- dla terenu oznaczonego symbolem **U-2** – 1,5,
 - dla terenu oznaczonego symbolem **U-3** – 1,0,
- b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,01,
- c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej:
- dla terenów oznaczonych symbolami **U-1, U-2** – 10%
 - dla terenu oznaczonego symbolem **U-3** – 30%,
- d) maksymalna wysokość zabudowy:
- dla terenów oznaczonych symbolami: **U-1 i U-3** – 10 m,
 - dla terenu oznaczonego symbolem **U-2** – 12 m,
- e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
- dla terenów oznaczonych symbolami **U-1 i U-3** – 2,
 - dla terenu oznaczonego symbolem **U-2** – 3,
- f) dachy płaskie, spadziste o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45 stopni,
- g) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki: 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z pkt 7 lit. a);
- 9) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:
- a) obsługa komunikacyjna działek budowlanych położonych w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami:
 - **U-1, U-3** z dróg publicznych zlokalizowanych poza granicą planu oraz dróg wewnętrznych;
 - **U-2** z dróg publicznych oznaczonych symbolami: **KDD-1 i KDD-2**, poprzez poszerzenie drogi publicznej spoza planu oznaczone symbolem **KDDp-1** oraz z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą planu.
 - b) realizacja miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 2;
- 10) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej: zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną, sieci telekomunikacyjne oraz odbiór ścieków i odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych zgodnie z § 11.
- § 18.** Dla terenów oznaczonych symbolami **P-1, P-2, P-3, P-4** ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów;
 - 2) dopuszczenie realizacji i utrzymania infrastruktury towarzyszącej, w tym infrastruktury technicznej, budowli związanych technologicznie i technicznie z funkcją terenu, dróg wewnętrznych, dojazdów i dojazdów, miejsc parkingowych, miejsc na magazynowanie odpadów, zbiorników retencyjnych, zieleni urządzonej, rowów melioracyjnych;
 - 3) dopuszczenie modernizacji istniejących w dniu wejścia w życie planu obiektów budowlanych lub obiektów budowlanych, dla których wydano pozwolenie na budowę przed dniem wejścia w życie planu;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w tym będącymi inwestycjami związanymi z instalacjami do wytwarzania produktów przez mieszanie, emulgowanie lub konfekcjonowanie chemicznych półproduktów lub produktów podstawowych chemii gospodarczej;
 - 5) dla terenów oznaczonych symbolami **P-1 i P-3** dopuszcza się realizację budynków bezpośrednio przy granicach lub w odległości 1,5 m od granic z sąsiednią działką przeznaczoną pod zabudowę w sytuacjach dopuszczonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
 - 6) zakaz wprowadzania funkcji mieszkaniowej;

- 7) dla terenu oznaczonego symbolem **P-3** dopuszcza się realizowanie nowych obiektów i urządzeń technologicznie powiązanych z zagospodarowaniem terenu **K-1**;
- 8) dopuszczenie lokalizacji paneli fotowoltaicznych;
- 9) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - dla terenów oznaczonych symbolami **P-1, P-2, P-4** – 2,1,
 - dla terenu oznaczonego symbolem **P-3** – 1,5,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,01,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej:
 - dla terenów oznaczonych symbolami **P-1, P-2, P-4** – 10%,
 - dla terenu oznaczonego symbolem **P-3** – 30%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla terenów oznaczonych symbolami **P-1, P-2, P-3** – 15 m,
 - dla terenu oznaczonego symbolem **P-4** – 18 m, z dopuszczeniem 25 m dla obiektów i urządzeń związanych technicznie i technologicznie z przeznaczeniem terenu,
 - e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków – 3,
 - f) dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 25 stopni,
 - g) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki: 2500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 30 m;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z pkt 10 lit. a;
- 12) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:
- a) obsługa komunikacyjna działki budowlanej położonej w liniach rozgraniczających terenu:
 - oznaczonego symbolem **P-4** z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami: **KDD-1** i **KDD-2** oraz dróg wewnętrznych;
 - oznaczonego symbolem **P-1** z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD-1**, drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **KDW-1** oraz z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą planu;
 - oznaczonego symbolem **P-2** z drogi wewnętrznej zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem **K-1**;
 - oznaczonego symbolem **P-3** z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami: **KDD-3** i **KDD-4**,
 - b) realizacja miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 2;
- 13) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej: zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną, sieci telekomunikacyjne oraz odbiór ścieków i odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych zgodnie z § 11.

§ 19. Dla terenu oznaczonego symbolem **R-1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny rolnicze;
- 2) zakaz realizacji zabudowy;
- 3) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych.

§ 20. Dla terenów oznaczonych symbolami **K-1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: obiekty i urządzenia kanalizacji sanitarnej;

- 2) dopuszczenie realizacji i utrzymania infrastruktury towarzyszącej takiej jak: infrastruktura techniczna, przejścia i przejazdy;
- 3) dopuszczenie realizacji budynków bezpośrednio przy granicach lub w odległości 1,5 m od granic z sąsiednią działką przeznaczoną pod zabudowę w sytuacjach dopuszczonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
 - b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 10 m,
 - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,01,
 - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 1,0,
 - e) zakazuje się użytkowania gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją urządzeń kanalizacji,
- 5) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:
 - a) obsługa komunikacyjna działki budowlanej położonej w liniach rozgraniczających terenu **K-1** z drogi publicznej oznaczonej symbolem **KDD-4**, z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą planu oraz z drogi wewnętrznej,
 - b) realizacja miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 2.
- 6) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej: zaopatrzenie w energię elektryczną oraz odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych zgodnie z § 11.

§ 21. Dla terenu oznaczonego symbolem **WR-1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren rowu melioracyjnego;
- 2) dopuszczenie realizacji i utrzymania infrastruktury towarzyszącej takiej jak: infrastruktura techniczna, przejścia i przejazdy;
- 3) dopuszczenie realizacji rowu melioracyjnego jako przepust lub inne urządzenie pozwalające na zachowanie jego ciągłości i przepustowości na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 4) dopuszczenie wykonywania niezbędnych prac z zakresu regulacji, związanych z ochroną przeciwpowodziową i gospodarką wodną.

§ 22. Dla terenów oznaczonych symbolami: **KDD-1**, **KDD-2**, **KDD-3**, **KDD-4**, **KDD-5** i **KDD-6** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m, ze zmianą tej szerokości zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 5%,
 - c) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 12 m,
 - d) dopuszcza się wyłącznie zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dla drogi publicznej klasy dojazdowej, w tym realizację infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych, chodników, dróg rowerowych, zieleni urządzonej, znaków drogowych oraz innych urządzeń i obiektów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania drogi;
- 3) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej: zaopatrzenie w energię elektryczną oraz odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych zgodnie z § 11.

§ 23. Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW-1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
- 2) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 15 m, ze zmianą tej szerokości zgodnie z rysunkiem planu,

- b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 5%,
 - c) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 12 m;
- 3) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej: zaopatrzenie w energię elektryczną oraz odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych zgodnie z § 11.

§ 24. Dla terenu oznaczonego symbolem **KDDp-1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: utrzymanie i realizacja poszerzenia drogi publicznej znajdującej się poza planem;
- 2) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: 2 m,
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 0%,
 - c) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 12 m,
 - d) dopuszcza się wyłącznie zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dla drogi publicznej klasy dojazdowej, w tym realizację infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych, chodników, dróg rowerowych, zieleni urządzonej, znaków drogowych oraz innych urządzeń i obiektów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania drogi;
- 3) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej: zaopatrzenie w energię elektryczną oraz odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych zgodnie z § 11.

DZIAŁ IV. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czyżewa.

§ 26. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Czyżew.

§ 27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Witold Sienicki

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXX/228/18
Rady Miejskiej w Czyżewie
z dnia 6 marca 2018 r

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXX/228/18
Rady Miejskiej w Czyżewie
z dnia 6 marca 2018 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obszaru miejscowości Czyżew w rejonie ul. Zarzecze i ul. Zarębskiej

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) Rada Miejska w Czyżewie stwierdza, że w okresie wyłożenia do publicznego wglądu w dniach 08.01.2018 r. do 12.02.2018 r. oraz w okresie nie krótszym niż 14 dni po upływie terminu wyłożenia tj. do dnia 28.02.2018 r. do Burmistrza Czyżewa nie wniesiono uwag dotyczących w/w projektu planu.

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

1. Sposób realizacji:

1) realizacja zadań własnych gminy odbywać się będzie poprzez tryb zamówień publicznych.

Zadania te powinny być uwzględnione w wieloletnim planie inwestycyjnym i wprowadzone do budżetu gminy.

2) sposób realizacji inwestycji określonych w ppkt 1 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu.

3) realizacja zadań określonych w ppkt 1 powinna nastąpić wyprzedzająco lub równoległe w stosunku do inwestycji budowlanych realizowanych na terenie objętym planem.

2. Zasady finansowania zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Źródłem finansowania zadań będą:

1) dochody własne,

2) środki zewnętrzne,

3) środki pozyskane z funduszu Unii Europejskiej.

UZASADNIENIE
PROJEKTU UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W CZYŻEWIE
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentu obszaru miejscowości Czyżew w rejonie ul. Zarzecze i ul. Zarębskiej

Z dniem 18 listopada 2015r., to jest od wejścia w życie ustawy z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2015 r. poz. 1777 ze zm.), wprowadzającej m.in. zmiany do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – opracowanie uzasadnienia do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkiem organu właściwego w sprawie sporządzenia planu miejscowego. Wynika to z treści zmienionego w/w ustawą art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zawartość i układ niniejszego uzasadnienia do projektu planu miejscowego wyczerpuje zagadnienia określone jako obowiązkowe w art. 15 ust. 1 pkt 1-3 zmienionej ustawy. Ponadto uzasadnienie zawiera inne elementy istotne dla projektu planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obszaru miejscowości Czyżew w rejonie ul. Zarzecze i ul. Zarębskiej sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr XXI/157/17 Rady Miejskiej w Czyżewie z dnia 24 marca 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obszaru miejscowości Czyżew w rejonie ul. Zarzecze i ul. Zarębskiej.

Projekt planu został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.). Podstawą materialno-prawną sporządzenia przedmiotowego planu jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czyżew przyjęte Uchwałą Nr XXII/152/12 Rady Miejskiej w Czyżewie z dnia 3 października 2012 r. wraz ze zmianą przyjętą Uchwałą Nr XXIX/218/18 Rady Miejskiej w Czyżewie z dnia 26 stycznia 2018 r., z którego wynikają jego rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne.

Projekt przedmiotowego planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z: przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2017 poz. 1405) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587). Procedura sporządzania przedmiotowego projektu planu, wynikająca z powyższych przepisów prawa, została w pełni uwzględniona, a terminy dotrzymane.

Głównymi celami uchwalenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego zgodnie z polityką przestrzenną zawartą w zmienionym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czyżew oraz wymogami wynikającymi z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są:

- wprowadzenie jasnych reguł i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
- uczytelnienie i uregulowanie układu lokalnych i dojazdowych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych na całym obszarze;
- ustalenie zasad wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną.

W procedurze zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wazono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Przedmiotowy plan otrzymał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Czyżewie. Ze względu na fakt, że w trakcie przeprowadzanej procedury planistycznej dotyczącej przedmiotowego planu zaszła konieczność wprowadzenia nowych korekt do zaproponowanych wcześniej rozwiązań projektowych (w aktualnej wersji projektu planu dokonano m.in. zmiany przebiegu istniejącego rowu melioracyjnego R-10 (arkusz nr 2)) ponowiono etap opiniowania i uzgodnień w stosownym zakresie.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 08.01.2018 r. do 12.02.2018 r.

W trakcie trwania wyłożenia, w dniu 12.02.2018 r. w Urzędzie Miejskim w Czyżewie zaplanowana została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 28.02.2018 r. Zarówno do projektu planu, jak i do prognozy oddziaływania na środowisko w wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga

Obszar opracowania stanowią dwa tereny o łącznej powierzchni około 22,3 ha. Jeden z nich znajduje się przy północnej granicy miasta Czyżew, w rejonie o produkcyjno-usługowym charakterze oraz w niedalekim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej. Drugi teren położony jest w zachodniej części miasta, w rejonie mniej zabudowanym, zajęтым głównie przez obiekty mieszkaniowe.

Na analizowanych terenach obowiązują obecnie ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miejscowości Czyżew-Osada oraz części obszarów przyległych miejscowości: Czyżew-Stacja, Czyżew-Siedliska, Czyżew-Ruś Wieś, Czyżew-Złote Jabłko, Czyżew-Chrapki, Czyżew-Sutki, Ołdaki-Magna Brok przyjętego

Uchwałą Nr VIII/42/07 Rady Gminy Czyżew-Osada z dnia 27 czerwca 2007 r. w sprawie uchwalenia wraz ze zmianami przyjętymi Uchwałą Nr XXVI/184/13 Rady Miejskiej w Czyżewie z dnia 15 marca 2013 r. oraz Uchwałą Nr XXXIV/238/14 Rady Miejskiej w Czyżewie z dnia 31 stycznia 2014 r.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czyżew tereny opracowania zostały przeznaczone pod zabudowę produkcyjno-usługową w jednostce A, a także pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w jednostce B.

Zainicjowane wnioskiem inwestora oraz zaaprobowane przez Radę Miejską w Czyżewie objęcie zmianą dyspozycji funkcjonalno-przestrzennych fragmentu miasta Czyżewa z terenów usługowych w rejonie ul. Zarzecze na tereny produkcyjne i usługowe wyrażone zostało w zmianach obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czyżew przyjętych Uchwałą Nr XXIX/218/18 Rady Miejskiej w Czyżewie z dnia 26 stycznia 2018 r. Dlatego też, obowiązujące obecnie ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miejscowości Czyżew przyjętego uchwałą nr VIII/42/07 Rady Gminy Czyżew-Osada z dnia 27 czerwca 2007 r. wraz z późniejszymi zmianami w granicach przedmiotowego planu wymagają zmiany, aby w pełni zachowana została spójność pomiędzy dokumentami o znaczeniu krajowym, regionalnym jak i lokalnym.

SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Czyżew w rejonie ul. Zarzecze i ul. Zarębskiej sporządzony został z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.), a w szczególności z:

- 1) *wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury*, które zostały uwzględnione poprzez określenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego stosownych nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodne z zasadami urbanistyki i architektury. W szczególności wymagania te zostały uwzględnione poprzez określenie: linii zabudowy, form i gabarytów obiektów, geometrii dachów.
- 2) ze względu na brak *walorów architektonicznych i krajobrazowych* w obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie określono wymagań oraz zasad ich ochrony.
- 3) *wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych*:
 - a) *wymagania ochrony środowiska* zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące: zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych,

komunalnych i przemysłowych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, gospodarki odpadami, określenia zasad w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz ziemi, ochrony przed hałasem i ochrony powietrza;

- b) *w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych* wymagania nie zostały określone, bowiem zmiana Studium wskazuje docelowo ich przeznaczenie pod zabudowę po uzyskaniu stosownych uzgodnień i opinii. W granicach niniejszego planu znalazły się tereny gruntów rolnych niewymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze oraz brak jest gruntów leśnych;
 - e) ponadto na obszarze planu nie występują: *tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa*, w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania. W obszarze planu nie występują również *przestrzenie publiczne*, stąd nie określono ich w planie miejscowym;
- 4) ze względu na brak występowania obszarów i obiektów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, oraz ze względu na brak dóbr kultury współczesnej, w planie miejscowym nie określono *wymagań wynikających z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej*;
- 5) *wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzebami osób niepełnosprawnych:*
- a) *wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia* zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska, o których w pkt. 3,
 - b) *potrzeby osób niepełnosprawnych* zostały uwzględnione poprzez określenie w planie miejscowym realizacji miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych i prawa o ruchu drogowym;
- 6) *walorami ekonomicznymi przestrzeni*, jest sąsiedztwo obszaru objętego planem z terenami zabudowanymi (zabudowa mieszkaniowa oraz usługowa), istniejąca infrastruktura techniczna w części południowej obszaru objętego planem (wodociągi i kanalizacja) oraz istniejące drogi publiczne.
- 7) *prawem własności, które* zostało uwzględnione w szczególności poprzez przeznaczenie terenu zgodnie z sygnalizowaną wolą właścicieli działek, zgłaszaną do Urzędu Miejskiego w Czyżewie przed procedurą przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 8) sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze opracowania oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują obszary i obiekty służące obronności i bezpieczeństwu państwa, które wymagałyby uwzględnienia w granicach opracowania planu, w związku z tym *potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa* nie wymagały

- określone w planie miejscowym;
- 9) *potrzebami interesu publicznego, a także potrzebami w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych*, które to potrzeby zostały uwzględnione w szczególności poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, jednocześnie nie naruszając potrzeb interesu publicznego. W planie miejscowym dopuszczono realizację szeroko pojętej infrastruktury technicznej;
 - 10) *zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej*
– po przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Czyżewie zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia planu, a także o możliwości składania wniosków. Wnioski do przedmiotowego planu miejscowego, zgodnie z obwieszczeniem Burmistrza Czyżewa z dnia 9 maja 2017 r., można było składać do dnia 6 czerwca 2017 r.
 - 11) *zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych* – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej. Ogłoszenia/obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Czyżewie;
 - 12) *potrzebami zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności* – dla obszaru objętego planem ustalono zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych z miejskiej sieci wodociągowej (istniejącej i projektowanej).

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wazono interes publiczny i interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Ustalenie przeznaczenia terenu na cele zabudowy usługowej i produkcyjnej oraz zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej wynika z ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czyżew.

W przypadku sytuowania nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Obszar objęty sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest w zasięgu istniejącej sieci komunikacyjnej, transportu publicznego samochodowego oraz infrastruktury technicznej, który ze względu na realizację planu będzie wymagał rozbudowy.

Działania planistyczne mają na celu wprowadzenie jasnych reguł i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ponadto przyjęte rozwiązania projektowe, w tym szczegółowe zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów i obiektów budowlanych, zapewnią możliwość sukcesywnego zagospodarowania terenu, zgodnego z wymogami ładu przestrzennego.

ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Na dzień dzisiejszy ustalenia trwają prace planistyczne związane ze zmianą obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czyżew. Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego fragmentu miasta nie będą naruszać ustaleń w/w zmiany studium. Projekt planu uwzględnia uwarunkowania i kierunki rozwoju określone w projekcie zmiany Studium, tak w zakresie zachowania struktury przestrzennej, stworzenia możliwości do uzupełniania i rozwoju zabudowy według zasięgu określonego w Studium, a także ochrony elementów cennych przyrodniczo i krajobrazowo, jak też w zakresie bardziej szczegółowym, np. wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania wskazywanych w tym dokumencie.

Na podstawie przeprowadzonej „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Czyżew-Osada oraz oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” przyjętej uchwałą Rady Miejskiej w Czyżewie Nr VI/41/11 z dnia 29 marca 2011 r. można stwierdzić zasadność podjętej uchwały o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu. Zgodnie z powyższym stwierdza się zgodność przedmiotowego planu z wynikami analizy.

WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Częścią składową dokumentacji planistycznej przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest opracowanie pn. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wykonane zgodnie z wymogami art. 17 pkt 5 ustawy oraz rozporządzenia wykonawczego. Według aktualnego stanu prawnego opracowanie to nie podlega procedurom opiniowania i uzgodnień ani wyłożeniu do publicznego wglądu. Jego celem jest przedstawienie prognozy skutków finansowych, jakie wywoła uchwalenie planu.

Zgodnie z prognozą skutków finansowych opracowaną do przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje się wydatki z budżetu gminy związane z wykupem gruntów pod inwestycje celu publicznego, budową lub przebudową dróg oraz budową wodociągu i kanalizacji. W prognozie wykazano również potencjalne wpływy z podatku od nieruchomości, potencjalne wpływy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obszaru miejscowości Czyżew w rejonie ul. Zarzecze i ul. Zarębskiej spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Miejskiej w Czyżewie do uchwalenia.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Czyżew w rejonie ul. Zarzecz i ul. Zarębskiej po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.