UCHWAŁA NR XXXVIII/310/2021
RADY MIEJSKIEJ W DROBINIE

z dnia 8 listopada 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Drobina w rejonie ulic: Płońskiej, Przyszłość i Ogrodowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 i 1834) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922 i 1873), w związku z uchwałą Nr XVI/177/2020 Rady Miejskiej w Drobinie z dnia 6 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Drobina w rejonie ulic: Płońskiej, Przyszłość i Ogrodowej, stwierdzając, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Drobin przyjętego uchwałą Nr XXXVIII/309/2021 Rady Miejskiej w Drobinie z dnia 8 listopada 2021 r., **Rada Miejska w Drobinie uchwala, co następuje**:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Drobina w rejonie ulic: Płońskiej, Przyszłość i Ogrodowej, zwany dalej „planem”, składający się z:
1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
2) rysunku planu, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały;
3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały;
4) danych przestrzennych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujących: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisanych w formie elektronicznej, stanowiących załącznik Nr 3 do uchwały.

2. Nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu; stwierdza się, iż do projektu planu nie wniesiono żadnych uwag.

§ 2. Granicę obszaru objętego planem, zwanego dalej obszarem, oznaczono na rysunku planu.

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 15°;
2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalone niniejszym planem;
3) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem, w którym kolejne liczby oznaczają kolejny numer terenu wyróżniający teren wśród terenów w granicach jednostki planistycznej o tym samym przeznaczeniu a litery po liczbach oznaczają przeznaczenie terenu;
4) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć ustalone planem dla terenu kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektów;
5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć funkcję inną niż określone przeznaczenie, na jaką teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi może być zagospodarowany i użytkowany na warunkach określonych w planie;
6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynną w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;
7) **wysokości elewacji** – należy przez to rozumieć wysokość górnej krawędzi elewacji, jej gzymsu, attyki lub dolnych krawędzi głównych połaci dachowych mierzoną od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części;
8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających (dotyczy

także części podziemnych i nadziemnych budynków), przy czym nie dotyczy to okapów i gzymsów, której mogą przekraczać tą linię o nie więcej niż 0,8 m, natomiast części budynku, takie jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy o nie więcej niż 1,5 m;
9) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć negatywne oddziaływanie na otoczenie obiektów i urządzeń, powodowane emisją gazów, pyłów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów związanego z ich funkcjonowaniem, o wartościach przekraczających wartości dopuszczalne określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
10) **usługach** – należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne, wolnostojące lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności oraz wytwórcza nie związana z produkcją dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m^2;
11) **usługach podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku** – należy przez to rozumieć usługi, których tereny lokalizacji podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku: szpitale, domy opieki społecznej, usługi związane z pobytem dzieci i młodzieży, usługi rekreacyjno-wypoczynkowe;
12) **modernizacji** – należy przez to rozumieć działania związane ze zwiększeniem wartości użytkowej lub technicznej istniejącego obiektu lub urządzenia;
13) **systemie NCS** – należy przez to rozumieć Naturalny System Barw (Natural Color System) - system opisu barw opracowany przez Skandynawski Instytut Barwy S.A. w Sztokholmie, publikowany w formie wzorników kolorów, umożliwiający opisanie kolorów przez nadanie im jednoznacznych notacji określających procentową zawartość kolorów (żółtego, czerwonego, niebieskiego i zielonego), koloru białego i czarnego oraz chromatyczności koloru. W zapisie numerycznym koloru pierwsze dwie cyfry świadczą o procentowej domieszce czerni, zaś dwie kolejne o poziomie chromatyczności;
14) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami (drogi oraz przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne).

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) granica obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) oznaczenie graficzne i literowe przeznaczenia terenów;
5) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
6) strefa technologiczna napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV;
7) strefy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV;
8) granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich stref ochronnych;
9) strefa zieleni izolacyjnej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, nie wymienione w ust. 1, a oznaczone na rysunku planu, mają charakter informacyjny.

Rozdział 2
Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§ 5. 1. W zakresie **przeznaczenia terenów** wyznacza się tereny, będące przedmiotem przepisów ogólnych i szczegółowych, o następującym przeznaczeniu:
1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczony symbolem **MNU**;
2) teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, oznaczony symbolem **PU**;
3) tereny dróg publicznych:
   a) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony symbolem **KDGP**,
   b) teren ulicy lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**;
4) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczony symbolem **I-E**.

2. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: linie rozgraniczające terenu ulicy lokalnej.

3. Ustala się granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: linie rozgraniczające terenu drogi głównej ruchu przyspieszonego oraz terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyki.

4. Ustalenie terenów, o których mowa w ust. 2 i 3, jako przeznaczonych do realizacji celów publicznych nie wyklucza realizacji innych przedsięwzięć w ich granicach, zgodnych z ich przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym, nie będących realizacją celów publicznych.

5. Dopuszcza się realizacje celów publicznych na terenach innych, niż wymienione w ust. 2 i 3, w ramach przeznaczenia, przeznaczenia dopuszczalnego i warunków zagospodarowania terenu określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych; przepis ustępu nie stanowi przeznaczenia terenu na cele publiczne w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

§ 6. 1. **Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania** wyznacza się na rysunku planu.

2. Dla terenów, o których mowa w § 5 ust. 1, ustala się przeznaczenie, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne.

3. Na terenach dopuszcza się realizację zabudowy i zagospodarowania terenu o funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym oraz towarzyszących im obiektów takich jak: urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, dojścia i dojazdy, zieleń, obiekty gospodarcze, z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 7. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ustala się:
1) zasady kształtowania ładu przestrzennego wprowadza się poprzez nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów zawartych w ustaleniach szczegółowych;
2) wymóg ukształtowania:
   a) zagospodarowania terenów, zgodnie z ustaleniami określonymi dla poszczególnych terenów,
   b) struktury komunikacyjnej, zgodnie z ustaleniami dotyczącymi zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
3) w zakresie formy zabudowy, kolorystyki budynków, materiałów elewacji i dachów:
   a) przyjęte rozwiązania w zakresie formy budynku obejmującej wysokość zabudowy, kształty dachów oraz stosowanych materiałów wykończeniowych i kolorystyki muszą zapewniać spójność architektoniczną całemu budynkowi i zespołowi budynków na działce budowlanej,
   b) materiały wykończeniowe, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej lub nie stwierdzono, iż nie ustala się wymogów:
      - dachów: dachówka, blachodachówka, blacha płaska; na dachach płaskich nie określa się,
      - elewacji: drewno, tynk, cegła licowa, szkło, kamień, okładziny ceramiczne wyłącznie w cokołach budynków,
      - zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding),
   c) kolorystyka budynków, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej lub nie stwierdzono, iż nie ustala się wymogów:
      - dachów: czerwień, brąz lub szarość. Odcienie wg systemu NCS posiadające powyżej 20% domieszki czerni oraz nieprzekraczające 70% chromatyczności barwy,
      - elewacji: drewno, cegła licowa i kamień w ich naturalnych kolorach. Na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego – kolory pastelowe. Obowiązuje stosowanie kolorów wg systemu NCS o odcieniach posiadających do 20% domieszki czerni oraz nieprzekraczające 20% chromatyczności barwy. Dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonych przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynków, nieprzekraczających 30% powierzchni danej elewacji.

§ 8. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu** ustala się:
1) ograniczenia w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
2) zakaz lokalizacji:
   a) zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych,

b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej,
c) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej; zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej,
d) obiektów, których funkcjonowanie będzie powodowało przekroczenie standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej, w tym dróg publicznych;

3) uciążliwość prowadzonej działalności musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;
4) w granicach terenów zmeliorowanych, oznaczonych na rysunku planu, nakazuje się dokonanie przed realizacją prac ziemnych, odpowiednich zabezpieczeń lub przebudowy systemu melioracyjnego, umożliwiających prawidłowe jego funkcjonowanie, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodami;
5) wyznacza się strefę zieleni izolacyjnej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której obowiązują ustalenia § 14 pkt 4;
6) zakaz prowadzenia eksploatacji kopalin;
7) w zakresie ochrony przed hałasem:
a) teren **MNU** w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należy do terenów mieszkaniowo – usługowych,
b) pozostałe tereny nie podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku;
8) ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 5;
9) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych, w tym zasobów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska, w obrębie którego położony jest obszar objęty planem, poprzez:
a) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 3,
b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 4,
c) zakaz lokalizowania składowisk odpadów;
10) ochronę powierzchni ziemi poprzez:
a) gospodarowanie odpadami zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu utrzymania czystości i porządku,
b) obowiązek urządzenia nawierzchni miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów na terenie działki budowlanej w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do ziemi;
11) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:
a) zakaz lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej niezaliczonej do infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych na terenie przeznaczonym na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MNU**,
b) obowiązek przestrzegania ograniczeń ustanowionych w strefach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV i 15 kV, zgodnie z ustaleniami § 14 pkt 1 - 3.

§ 9. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**:
1) ustala się ochronę zabytku archeologicznego stanowiska archeologicznego nr 19 (AZP 46-56/24), położonego poza obszarem, w wyznaczonej na rysunku planu granicy strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, w której nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu; wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne;
2) wymogów w zakresie ochrony dóbr kultury współczesnej nie ustala się – nie występują w obszarze.

§ 10. W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**:
1) stwierdza się, iż w obszarze nie występują obszary przestrzeni publicznej;
2) wskazuje się, iż przestrzeniami publicznymi są tereny dróg publicznych; warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
3) ustala się obowiązek projektowania zagospodarowania przestrzeni publicznych z zastosowaniem uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

§ 11. 1. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu** ustala się:
1) wysokość zabudowy:
   a) wysokość budynków i wiat: zgodnie z ustaleniami wysokości budynków, zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
   b) wysokość słupów napowietrznych linii elektroenergetycznych: nieprzekraczająca 50,0 m,
   c) pozostałych obiektów budowlanych: nieprzekraczająca 20,0 m; ograniczenie nie dotyczy masztów telekomunikacyjnych, warunki realizacji zgodnie z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy dla poszczególnych terenów, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
3) wskaźniki kształtowania zabudowy: wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej oraz intensywność zabudowy działki budowlanej odnoszą się do powierzchni działki budowlanej w granicach terenu;
4) wysokość obiektów budowlanych, dla których w ustaleniach szczegółowych nie zawarto ograniczeń – zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
5) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Budynki nakazuje się lokalizować zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z uwzględnieniem wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz ograniczeń wynikających z wyznaczonych stref technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV i 15 kV.

3. Wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy nie mają zastosowania dla lokalizacji obiektów budowlanych niebędących budynkami.

4. Ustalenia w zakresie maksymalnej szerokości elewacji frontowej nie dotyczą budynków lokalizowanych w głębi działki budowlanej w odległości większej od granicy frontowej, niż budynki zlokalizowane w części frontowej działki budowlanej.

5. Dopuszcza się możliwość zachowania istniejących budynków zlokalizowanych częściowo poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z możliwością dokonywania ich modernizacji, przy czym rozbudowa nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy.

6. W stosunku do obiektów istniejących, niezależnie od ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, dopuszcza się:
1) przebudowę z zachowaniem ich dotychczasowej funkcji;
2) zachowanie dotychczasowej formy architektonicznej w zakresie geometrii dachów w przypadku rozbudowy;
3) w budynkach dwukondygnacyjnych, gdzie pierwsza kondygnacja jest piwnicą, realizację trzeciej kondygnacji w formie poddasza użytkowego.

7. Ustalone w planie parametry dachów w zakresie układu połaci, kierunku kalenicy, dotyczą dachów nad główną bryłą budynku – nie mają zastosowania dla detalu architektonicznego, zadaszeń nad częściami budynku nie stanowiącymi jego głównej bryły.

8. Wymogi w zakresie minimalnej intensywności zabudowy stosuje się w przypadku lokalizacji budynków.

9. Powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych nie mogą być mniejsze niż powierzchnie działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości określonych w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów; wymogu nie stosuje się dla działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej, działek wydzielanych w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji stanów prawnych oraz działek powstających w wyniku wydzielenia z działek istniejących działek pod wyznaczone w planie drogi publiczne.

§ 12. W zakresie **granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa** nie ustala się wymogów ochrony terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 13. W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości**:
1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
2) dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości, zgodnie z ustaleniami w zakresie scaleń i podziałów nieruchomości określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
3) obowiązuje wydzielenie działek pod poszerzenie istniejących dróg, zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych;
4) ustaleń paragrafu nie stosuje się do podziałów nieruchomości.

§ 14. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy** ustala się:
1) strefę technologiczną napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, oznaczoną na rysunku planu, o szerokości 30,0 m, w której:
   a) projektowana jest napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV; dopuszcza się jej konserwację, remont, modernizację, rozbudowę, przebudowę, w tym skablowanie, odbudowę oraz nadbudowę przy zachowaniu zgodności z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
   b) dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenów oraz realizację zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z zachowaniem ograniczeń lit. c - f,
   c) zakazuje się wznoszenia budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
   d) zakazuje się sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 5 m n.p.t.,
   e) zakazuje się tworzenia hałd i nasypów,
   f) sposób zagospodarowania musi uwzględniać możliwość prowadzenia prac eksploatacyjnych i robót budowlanych związanych z linią elektroenergetyczną;
2) strefy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, oznaczone na rysunku planu, o szerokości 15,0 m, w których:
   a) zlokalizowane są napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV; dopuszcza się ich konserwację, remont, modernizację, rozbudowę, przebudowę, w tym skablowanie, odbudowę oraz nadbudowę przy zachowaniu zgodności z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
   b) dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenów oraz realizację zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z zachowaniem ograniczeń lit. c - f,
   c) zakazuje się wznoszenia budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
   d) zakazuje się sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3 m n.p.t.,
   e) zakazuje się tworzenia hałd i nasypów,
   f) sposób zagospodarowania musi uwzględniać możliwość prowadzenia prac eksploatacyjnych i robót budowlanych związanych z linią elektroenergetyczną;
3) ograniczenia pkt 1 i 2 związane są ściśle z przebiegiem czynnych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
4) wyznacza się strefę zieleni izolacyjnej o szerokości 10,0 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której:
   a) obowiązuje zagospodarowanie zwartą zielenią wielopiętrową, w tym wysoką, złożoną z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielającą funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich, z uwzględnieniem ustaleń pkt 2,
   b) dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu oraz dojść i dojazdów do budynków;
5) obiekty o wysokości równej lub przekraczającej 50,0 m n.p.t muszą być realizowane zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu lotnictwa, w szczególności w sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowywania przeszkód lotniczych.

§ 15. 1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** ustala się:
1) rozbudowę i przebudowę układu drogowego zgodnie z parametrami oraz klasyfikacją dróg zawartą na rysunku planu oraz w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
2) powiązanie obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez istniejące i projektowane drogi publiczne, częściowo położone w obszarze:
   a) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego **KDGP**,
   b) teren ulicy lokalnej **KDL**;
3) obsługę obszaru i terenów objętych planem ustala się przez:

a) teren ulicy lokalnej **KDL**,
b) drogi publiczne położone poza granicą obszaru.

2. Ustala się parametry techniczne dróg oraz warunki obsługi komunikacyjnej terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych.

3. W zakresie miejsc parkingowych dla samochodów:
1) nakazuje się lokalizację miejsc do parkowania samochodów w liczbie nie mniejszej niż:
   a) dla klientów usług:
      - dla usług handlu: 1 na 40,0 m^2 ogólnodostępnej powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 na obiekt lub lokal,
      - dla usług biurowych i administracyjnych: 1 na 30,0 m^2 ogólnodostępnej powierzchni użytkowej i jednocześnie nie mniej niż 1 na obiekt lub lokal,
      - dla pozostałych usług: 1 na 50,0 m^2 powierzchni użytkowej,
   b) dla pracowników: 1 na 3 zatrudnionych na zmianie,
   c) dla mieszkańców: 1 na 1 mieszkanie;
2) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania rowerów dla pracowników oraz klientów usług w liczbie nie mniejszej niż 1 na każde 3 miejsca postojowe dla samochodów;
3) obowiązuje urządzenie stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
   a) 1 stanowisko: jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
   b) 2 stanowiska: jeżeli liczba stanowisk wynosi od 16 do 40,
   c) 3 stanowiska: jeżeli liczba stanowisk wynosi od 41 do 100,
   d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
4) w zakresie urządzania stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową lokalizowanych na drogach publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu mają zastosowanie przepisy odrębne z zakresu dróg publicznych;
5) miejsca parkingowe dla samochodów nakazuje się urządzić w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub garaży zgodnie z warunkami zabudowy i zagospodarowania terenu określonymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
6) przy wyliczaniu zapotrzebowania na miejsca dla parkowania samochodów i rowerów stosuje się zaokrąglenie z zastosowaniem reguł matematycznych.

§ 16. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** ustala się:
1) ogólne warunki dotyczące urządzeń infrastruktury technicznej:
   a) możliwość zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej oraz ich remontu, modernizacji, rozbudowy, przebudowy, odbudowy oraz wymiany,
   b) dla rozwoju urządzeń infrastruktury technicznej ustala się rezerwy terenu w liniach rozgraniczających terenów dróg oznaczonych na rysunku planu; lokalizacja na terenach dróg publicznych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych, dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi i linią zabudowy, w przypadku braku możliwości lokalizacji w liniach rozgraniczających dróg,
   c) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami, o których mowa w lit. a i b, przy zachowaniu poniższych warunków:
      - lokalizacja musi zachowywać wymogi przepisów odrębnych,
      - lokalizacja nie może uniemożliwiać zagospodarowania działki budowlanej, zgodnie z jej przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym,
   d) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez urządzenia infrastruktury technicznej istniejące i projektowane, lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami lit. a – c;
2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
   a) możliwość budowy i rozbudowy sieci wodociągowej,
   b) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze, przeciwpożarowe z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa oraz gospodarowania wodami,
   c) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb technologicznych prowadzonej działalności z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody,
   d) zaopatrzenie w wodę dla nawadniania upraw z indywidualnych ujęć wody,
   e) parametry sieci muszą zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych; na sieci zlokalizować hydranty przeciwpożarowe,

f) minimalna średnica przewodów wodociągowych: 63,0 mm;

3) w zakresie **odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych** ustala się:
   a) możliwość budowy i rozbudowy sieci kanalizacyjnej,
   b) oczyszczanie ścieków z sieci kanalizacji sanitarnej i z punktów zlewnych w oczyszczalni ścieków; po oczyszczeniu odprowadzanie ścieków do wód powierzchniowych lub do ziemi, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami,
   c) minimalna średnica przewodów kanalizacyjnych:
      - grawitacyjnych: 150,0 mm,
      - ciśnieniowych: 50,0 mm,
   d) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi,
   e) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych:
      - do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem tiret drugie i trzecie,
      - do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe w przypadku braku dostępu do sieci kanalizacyjnej, wymogi przepisów odrębnych z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie stosuje się odpowiednio,
      - dopuszcza się odprowadzanie ścieków przemysłowych według rozwiązań indywidualnych, w tym budowę indywidualnych oczyszczalni ścieków i odprowadzanie oczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami,
      - zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych i przemysłowych do wód lub ziemi;
4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:
   a) możliwość budowy i rozbudowy sieci kanalizacji deszczowej,
   b) minimalna średnica przewodów kanalizacji deszczowej: 150,0 mm,
   c) obowiązuje zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w pierwszej kolejności w miejscu ich powstania, odprowadzenie do ziemi, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami, z zastrzeżeniem lit. d-f:
      - na nieutwardzony teren działki budowlanej,
      - do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących,
   d) dla terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (PU) ustala się obowiązek ograniczenia dynamicznego spływu wód z nawierzchni utwardzonych poprzez realizację zbiorników retencyjnych,
   e) dopuszcza się realizację wspólnych zbiorników retencyjnych, infiltracyjnych i infiltracyjno-odparowujących dla kilku nieruchomości,
   f) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych dróg i ulic:
      - do ziemi na tereny nieutwardzone w granicach dróg i ulic – do rowów przydrożnych, zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących,
      - do sieci kanalizacji deszczowej,
   g) sposób zagospodarowania wód opadowych i roztopowych nie może zmieniać stosunków wodnych na działkach sąsiednich; ograniczenie nie dotyczy gospodarowania wodą w rolnictwie,
   h) obowiązek zachowania istniejących w obszarze rowów i cieków,
   i) możliwość przebudowy rowów wraz z możliwością ich skanalizowania z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami,
   j) dopuszcza się wykorzystanie rowów i cieków jako odbiorników wód opadowych i roztopowych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami;
5) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:
   a) możliwość budowy i rozbudowy sieci cieplnej,
   b) minimalna średnica przewodów: 32,0 mm,
   c) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej:
      - z indywidualnych źródeł ciepła, wykorzystujących energię elektryczną, gaz, paliwa stałe lub płynne o podwyższonych parametrach ekologicznych lub odnawialne źródła energii w tym ciepło wnętrza Ziemi,
      - z sieci cieplnej;
6) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
   a) możliwość budowy i rozbudowy sieci gazowej,
   b) minimalna średnica przewodów: 32,0 mm,
      - zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych,

- ze zbiorników zlokalizowanych w granicach działek budowlanych; zbiorniki nadziemne należy lokalizować od strony miejsc publicznych w odległości większej o 15,0 m od odległości wyznaczonych od ich strony linii zabudowy,

c) w przypadku budynków mieszkalnych jednorodzinnych szafki gazowe muszą być zlokalizowane w linii ogrodzeń z możliwością otwierania od strony ulicy. W pozostałych przypadkach dopuszcza się stosowanie innych rozwiązań, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;

7) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
   a) możliwość budowy i rozbudowy sieci elektroenergetycznej w systemie napowietrznym lub kablowym,
   b) możliwość lokalizacji oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających dróg i ulic,
   c) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, z zastrzeżeniem lit. d,
   d) możliwość zaopatrzenia w energię elektryczną z indywidualnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW wykorzystujących energię z odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem pkt 8;
8) w zakresie **energetyki odnawialnej** ustala się:
   a) granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich stref ochronnych, oznaczono na rysunku planu, z zastrzeżeniem lit. c,
   b) możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW jako towarzyszących zabudowie zgodnie z przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym terenu, z zastrzeżeniem lit. c,
   c) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych; dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnego źródła energii wykorzystujących energię wiatru:
      - o pionowej osi obrotu o mocy nie większej niż: moc mikroinstalacji, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii, na terenie obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług **PU**, 4 kW na pozostałych terenach,
      - o poziomej osi obrotu o mocy nie większej niż: 12 kW na terenie obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług **PU**, 1 kW na pozostałych terenach,
      - w odległości większej niż trzykrotność średnicy wirnika od skrajnego przewodu napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV,
      - w odległości większej niż 15,0 m od skrajnego przewodu pozostałych napowietrznych linii elektroenergetycznych,
   d) możliwość wytwarzania energii elektrycznej w urządzeniach wykorzystujących odnawialne źródła energii lub w urządzeniach kogeneracyjnych,
   e) nie dopuszcza się umieszczania paneli słonecznych i ogniw fotowoltaicznych na ścianach frontowych budynków w płaszczyźnie nierównoległej do płaszczyzny tej ściany.

§ 17. W zakresie **sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** ustala się:
1) dopuszcza się wykorzystanie terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, w zakresie zachowania funkcji terenu, formy zabudowy i zagospodarowania terenu, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
2) dopuszcza się możliwość zachowania istniejącej zabudowy o funkcji innej niż ustalone w planie przeznaczenie lub przeznaczenie dopuszczalne terenu z możliwością dokonywania jej przebudowy oraz remontów.

§ 18. Ustala się **stawki procentowe**, stanowiące podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe

§ 19. 1. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej**, oznaczonego symbolem **MNU**, ustala się **przeznaczenie**:
1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) zabudowa usługowa realizowana jako towarzysząca zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na działce budowlanej, przy czym zakazuje się lokalizacji usług, których tereny lokalizacji podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu**:

1) forma zabudowy:
   a) budynki mieszkalne i usługowe – wolnostojące lub bliźniacze,
   b) budynki gospodarcze i garażowe – wolnostojące lub zintegrowane z budynkiem mieszkalnym lub usługowym; dopuszcza się lokalizację bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nieprzekraczająca 0,4;
3) intensywność zabudowy: minimalna: 0,04, maksymalna: 1,00;
4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%;
5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
   a) mieszkalnych i usługowych: 2, przy czym druga kondygnacja realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe,
   b) gospodarczych i garażowych: 1;
6) maksymalna wysokość budynków:
   a) mieszkalnych i usługowych: 10,0 m,
   b) gospodarczych i garażowych: 7,0 m;
7) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków: 25,0 m;
8) maksymalna szerokość elewacji frontowej wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych: 15,0 m;
9) dachy budynków:
   a) dwuspadowe lub czterospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych o kącie nachylenia od 25° do 42°,
   b) na budynkach lokalizowanych w głębi działki budowlanej w odległości większej niż 15,0 m od wyznaczonych linii zabudowy i większej niż 20,0 m od granicy frontowej działki budowlanej oraz na budynkach gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy płaskie;
10) kierunek głównej kalenicy dachu: równoległy lub prostopadły do granicy frontowej działki budowlanej lub do granicy z sąsiednią działką budowlaną;
11) materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków, ogrodzenia działek lub terenów lokalizowane od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych – zgodnie z ustaleniami § 7 pkt 3.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**: w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren należy do terenów mieszkaniowo - usługowych.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**: w związku z wyznaczeniem strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, w jej granicach oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia § 9 pkt 1.

5. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**. **Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości**:
1) minimalna powierzchnia działek: 800,0 m^2;
2) minimalna szerokość frontu działek: 20,0 m;
3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub równy kątowi jaki tworzą granice istniejących działek z tolerancją ±10°.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**:
1) w związku z przebiegiem napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV obowiązują ustalenia § 14 pkt 2;
2) dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnego źródła energii zgodnie z § 16 pkt 8.

7. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenu**:
1) obsługa komunikacyjna z terenu ulicy lokalnej **KDL** oraz przyległych dróg publicznych położonych poza obszarem;
2) należy zapewnić miejsca postojowe zgodnie z ustaleniami § 15 ust. 3.

8. **Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej**: zgodnie z ustaleniami § 16.

9. **Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości**: 20%.

§ 20. 1. Dla **terenu obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług**, oznaczonego symbolem **PU**, ustala się:
1) **przeznaczenie**: tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, z wyłączeniem usług podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku;

2) przeznaczenie dopuszczalne: w wyznaczonych na rysunku planu granicach terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich stref ochronnych; instalacje odnawialnego źródła energii o mocy przekraczającej 100 kW zgodnie z § 16 pkt 8.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu**:
1) forma zabudowy: budynki wolnostojące lub zespoły budynków;
2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nieprzekraczająca 0,5;
3) intensywność zabudowy: minimalna: 0,1, maksymalna: 1,5;
4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%;
5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 3;
6) maksymalna wysokość budynków: 14,0 m, z zastrzeżeniem pkt 7;
7) dopuszcza się lokalizację budynków magazynowych i produkcyjnych mieszczących instalacje produkcyjne wymagające wysokości budynku większej, niż określona w pkt 6 o wysokości nieprzekraczającej 20,0 m;
8) dachy budynków: płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci nieprzekraczającym 40°;
9) materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków - dopuszcza się stosowanie innych rozwiązań niż określone w § 7 pkt 3.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**:
1) teren nie podlega ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku;
2) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
3) w granicach gruntów zmeliorowanych, obowiązują ustalenia § 8 pkt 4.

4. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**. **Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości**:
1) minimalna powierzchnia działek: 1000,0 m^2;
2) minimalna szerokość frontu działek dla terenów: 30,0 m;
3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub równy kątowi jaki tworzą granice istniejących działek z tolerancją ±10°.

5. **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**:
1) w związku z przebiegiem projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV obowiązują ustalenia § 14 pkt 1;
2) w związku z przebiegiem napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV obowiązują ustalenia § 14 pkt 2;
3) w granicach wyznaczonej strefy zieleni izolacyjnej, obowiązują ustalenia § 14 pkt 4.

6. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenu**:
1) obsługa komunikacyjna z terenu ulicy lokalnej **KDL** oraz ulicy dojazdowej położonej poza obszarem;
2) należy zapewnić miejsca postojowe zgodnie z ustaleniami § 15 ust. 3.

7. **Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej**: zgodnie z ustaleniami § 16.

8. **Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości**: 30%.

§ 21. 1. Dla **terenu drogi głównej ruchu przyspieszonego**, oznaczonego symbolem **KDGP**, ustala się **przeznaczenie**: droga główna ruchu przyspieszonego.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu**:
1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 2,2 m do 13,2 m;
2) podstawowy przekrój drogi: jedno lub dwujezdniowy;
3) szerokość jezdni: zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
4) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń służących ograniczeniu oddziaływań akustycznych drogi na tereny sąsiednie.

3. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**: zgodnie z ustaleniami § 10 pkt 2 i 3.

4. **Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej**: zgodnie z ustaleniami § 16.

5. **Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości**: 20%.

§ 22. 1. Dla **terenu ulicy lokalnej**, oznaczonej symbolem **KDL**, ustala się **przeznaczenie**: ulica lokalna.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu**:
1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 2,7 m do 14,4 m;
2) podstawowy przekrój ulicy: jednojezdniowy;
3) szerokość jezdni: zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
4) obsługa komunikacyjna przyległych terenów i działek.

3. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**: w związku z wyznaczeniem strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, w jej granicach oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia § 9 pkt 1.

4. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**: zgodnie z ustaleniami § 10 pkt 2 i 3.

5. **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**: dla fragmentu terenu, w związku z przebiegiem napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV obowiązują ustalenia § 14 pkt 2.

6. **Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami § 16.

7. **Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości**: 20%.

§ 23. 1. Dla **terenu infrastruktury technicznej - energetyka**, oznaczonego symbolem **I-E**, ustala się **przeznaczenie**: obiekty i urządzenia elektroenergetyki.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu**:
1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nieprzekraczająca 0,5;
2) intensywność zabudowy: minimalna: 0,05, maksymalna: 0,5;
3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%;
4) maksymalna wysokość budynków: 10,0 m;
5) dachy budynków: płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci nieprzekraczającym 40°;
6) materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków: dopuszcza się stosowanie innych rozwiązań niż określone w § 7 pkt 3.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:**
1) teren nie podlega ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku;
2) dla terenu w granicach gruntów zmeliorowanych, obowiązują ustalenia § 8 pkt 4.

4. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**. **Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości**:
1) minimalna powierzchnia działek: 1000,0 m^2;
2) minimalna szerokość frontu działek dla terenów: 30,0 m;
3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub równy kątowi jaki tworzą granice istniejących działek z tolerancją ±10°.

5. **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**: w związku z przebiegiem napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV obowiązują ustalenia § 14 pkt 1.

6. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenu**:
1) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej położonej poza obszarem;
2) nie ustala się przepisów dla minimalnej liczby miejsc parkingowych.

7. **Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami § 16.

8. **Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości**: 30%.

Rozdział 4
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 24. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w mieście Drobin, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXV/282/2017 Rady Miejskiej w Drobinie z dnia 22 maja 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 7 czerwca 2017 r. poz. 5245).

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Drobin.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Drobinie

Adam Zbigniew Kłosiński