

UCHWAŁA NR
RADY GMINY KAMIONKA
z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Kamionka dla obrębu Dąbrówka**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), oraz uchwały Nr XII/83/2016 Rady Gminy Kamionka z dnia 16 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kamionka dla obrębu Dąbrówka Rada Gminy uchwała, co następuje:

§1.

Po stwierdzeniu, iż projekt „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kamionka dla obrębu Dąbrówka” nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kamionka”, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXV/224/2014 Rady Gminy Kamionka z dnia 2 kwietnia 2014 r. - uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kamionka dla obrębu Dąbrówka w granicach wskazanych na załącznikach graficznych do niniejszej uchwały.

§2.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kamionka dla obrębu Dąbrówka, na obszarach wymienionych w niniejszej uchwale, oznaczonych na załącznikach graficznych do niniejszej uchwały.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi treść niniejszej uchwały i wyrażony jest w postaci:
 - 1) ustaleń planu będących treścią niniejszej uchwały;
 - 2) rysunków planu w skali 1:1000 będących załącznikami od nr 1 do nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kamionka dla obrębu Dąbrówka, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały;
 - 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 4 do uchwały.
3. Tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczone są na rysunkach planu symbolami cyfrowo - literowymi odpowiadającymi funkcji ustanowionej przepisami uchwały.

§3.

1. Przedmiotem ustaleń części tekstowej planu są:
 - 1) ustalenia ogólne, obowiązujące w granicach obszarów objętych planem, określające:
 - a) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - b) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
 - d) zasady kształtowania krajobrazu,
 - e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,

- f) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej,
 - g) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
 - h) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
 - i) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,
 - j) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
 - k) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
 - l) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 - m) zasady dotyczące lokalizacji inwestycji celu publicznego,
 - n) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,
 - o) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami:
- 1) granica administracyjna gminy;
 - 2) granice obszarów objętych planem miejscowym;
 - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) symbole literowe identyfikujące przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem MN,
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej oznaczone symbolem MNe,
 - c) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolem RM,
 - d) tereny rolnicze, łąki trwałe, pastwiska trwałe oznaczone symbolem RZ,
 - e) tereny lasów oznaczone symbolem ZL,
 - f) tereny dróg publicznych oznaczone symbolem KD,
 - g) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolem KDW.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.
4. Dla terenów, o którym mowa w § 3 ust. 2 pkt 5), ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

§4.

1. Ilekroć w treści uchwały jest mowa o:
- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Kamionka w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kamionka dla obrębu Dąbrówka;
 - 2) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym w miejscowym planie przeznaczeniu podstawowym, ograniczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem;
 - 3) symbolu terenu – należy przez to rozumieć oznaczenie terenu złożone z literowego symbolu oraz numeru wyróżniającego dany teren;
 - 4) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
 - 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie;

- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które je uzupełniają lub wzbogacają;
 - 8) liniach zabudowy nieprzekraczalnych – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunkach planu linie stanowiącą granicę dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania; linia zabudowy nie dotyczy m.in: schodów, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami;
 - 9) usługach - należy przez to rozumieć zabudowę na potrzeby usług komercyjnych lub rzemiosła, związanych z obsługą zespołu zabudowy oraz usług uzupełniających inne funkcje, pod warunkiem konieczności zachowania standardów jakości środowiska;
 - 10) usługach komercyjnych - należy przez to rozumieć wszystkie usługi służące zaspokojeniu potrzeb ludności, również podstawowe, nastawione na zysk, z wyjątkiem obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000m²;
 - 11) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, które nie kwalifikują się, zgodnie z przepisami odrębnymi, do przedsięwzięć, które mogą potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, a także zaliczane w przepisach z zakresu ochrony środowiska do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dopuszczonych przez właściwe organy w oparciu o raport oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub w oparciu o odstąpienie od opracowania raportu;
 - 12) uciążliwości - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie ludzi albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza: hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza i zanieczyszczenie powierzchni ziemi oraz wód;
 - 13) strefie ochronnej – należy przez to rozumieć pas o szerokości określonej wyłącznie względem rodzaju linii elektroenergetycznych, służący zapewnieniu bezpieczeństwa użytkowania i eksploatacji tych linii oraz ochronie przed ich ewentualnym uciążliwym oddziaływaniem, w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu;
 - 14) adaptacji – należy przez to rozumieć przystosowanie, dostosowanie, dopasowanie istniejącego zagospodarowania do funkcji z zakresu przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego;
 - 15) rozbudowie – należy przez to rozumieć roboty budowlane prowadzące do powiększenia kubatury lub powierzchni zabudowy istniejących obiektów.
2. Pojęcia, których znaczenie definiują odrębne powszechnie obowiązujące akty prawne, a zostały użyte w niniejszym planie, interpretować należy zgodnie z ich znaczeniem określonym w tych aktach według stanu prawnego obowiązującego w dniu uchwalenia planu.

§5.

Ustala się ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego poprzez:

- 1) podział obszaru objętego planem w zakresie układu funkcjonalno – przestrzennego na tereny, w ramach których obowiązują określone zasady zagospodarowania, zawarte w §17;
- 2) wprowadzenie zakazu lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, za wyjątkiem zaplecza placu budowy;
- 3) zakaz wprowadzania funkcji i zagospodarowania terenu innych niż określone w niniejszym planie;
- 4) uwzględnienie potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa określonych w przepisach odrębnych;
- 5) dopuszczenie sytuowania budynków przy granicy z działką sąsiednią lub 1,5 metra od granicy przy spełnieniu wymogów wynikających z prawa budowlanego i przepisów przeciwpożarowych;
- 6) nakaz lokalizowania całej konstrukcji ogrodzenia w obrębie terenu sąsiadującego z drogami;
- 7) ochronę elementów wyróżniających rzeźbę i pokrycie terenu, a w tym staranne wpisanie realizowanych obiektów w istniejące ukształtowanie tego terenu oraz ochronę drzewostanu trwale wpisanego w otoczenie realizowanej nowej zabudowy i zagospodarowanie terenu.

§6.

Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) w zakresie ochrony środowiska:
 - a) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
 - b) w terenach przeznaczonych pod zabudowę zaleca się zachowanie istniejącej wartościowej zieleni,
 - c) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów oznaczonych symbolami:
 - MN i MNe jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - RM jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy zagrodowej;
 - d) tereny nie wymienione w lit. c) nie wymagają ochrony przed hałasem, nie ustala się dla nich dopuszczalnych poziomów hałasu,
 - e) dla poszczególnych terenów obowiązuje zagospodarowanie w sposób niepowodujący przekroczeń norm hałasu w terenach sąsiednich, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - f) istniejące i projektowane zagospodarowanie terenu nie może powodować przekroczeń standardów jakości powietrza,
 - g) ustala się zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi;
 - h) nakazuje się stosowanie dostępnych rozwiązań technicznych i technologicznych eliminujących zagrożenia dla środowiska gruntowo – wodnego i zdrowia ludzi;
- 2) w zakresie ochrony przyrody dla terenów objętych niniejszym planem, za wyjątkiem terenu ozn. symbolem 8MNe, obowiązują zasady i ograniczenia wynikające z aktualnie obowiązującego aktu prawnego ustanawiającego formę ochrony przyrody ustaloną na tych obszarach;
- 3) tereny objęte planem znajdują się w obrębie jednolitych części wód powierzchniowych: PLRW200017249229 - Minina od źródeł do Ciemięgi oraz Jednolitej Części Wód Podziemnych Nr 75, których ochrona polega na zakazie lokalizacji inwestycji znacząco oddziałujących na wody podziemne i powierzchniowe ze względu na wytwarzane ścieki i odpady oraz emitowane pyły i gazy, w rozumieniu przepisów odrębnych:
 - a) ochrona planistyczna GZWP nr 406 obowiązuje do czasu jego prawnego ustanowienia w drodze rozporządzenia dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej,
 - b) obowiązuje utrzymanie dobrego stanu jednolitych części wód podziemnych oraz osiągnięcie dobrego stanu jednolitej części wód powierzchniowych.

§ 7.

Ustala się zasady kształtowania krajobrazu poprzez:

- 1) podział obszarów objętych planem na tereny, w ramach których obowiązują określone zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu zawarte w §17, jako elementy przestrzenne wpływające na walory krajobrazowe i walory estetyczno-widokowe;
- 2) uwzględnienie kompozycji zieleni średniej lub wysokiej o charakterze krajobrazowym w zagospodarowaniu działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

§8.

Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) tereny i obiekty objęte ochroną konserwatorską na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:
 - a) na obszarach objętych planem nie występują obiekty kwalifikujące się do ochrony na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) tereny i obiekty objęte ochroną, jako dobra kultury współczesnej:
 - a) na obszarach objętych planem nie występują tereny i obiekty kwalifikujące się do

- ochrony jako dobra kultury współczesnej;
- 3) tereny objęte ochroną archeologiczną:
 - a) na obszarze objętym planem nie występują tereny objęte ochroną archeologiczną,
 - b) jeżeli zostanie znaleziony przedmiot na terenach objętych niniejszą uchwałą, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9.

Ustala się zasady wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych poprzez:

- 1) ustanowienie jako podstawowych elementów przestrzeni publicznej dróg i ścieżek rowerowych,
- 2) obowiązek zagospodarowania terenów i kształtowania nawierzchni dróg i chodników w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych.

§10.

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy poprzez:

- 1) realizację inwestycji na obszarach objętych planem uwzględniających warunki wynikające z przebiegu ciągów sieci infrastruktury technicznej;
- 2) nakaz zachowania bezpiecznych odstępów od urządzeń elektroenergetycznych przy lokalizacji zabudowy, w tym:
 - a) dla linii napowietrznych nN należy zachować strefę ochronną (pas technologiczny) zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie normami,
 - b) dla linii napowietrznych średnich napięć SN 15 kV należy zachować strefę ochronną (pas technologiczny) o szerokości 15,0 m (po 7,5 m od osi linii, po obu jej stronach),
 - c) dla linii kablowych oraz złączy nN należy zachować pas technologiczny o szerokości 1,0m;
- 3) ograniczenie w strefach ochronnych (pasach technologicznych) z infrastrukturą elektroenergetyczną nasadzeń drzew, budowania obiektów oraz składowania materiałów;
- 4) obowiązek uwzględnienia wymaganego postępowania przy lokalizacji obiektów o wysokości równej i większej od 50 m nad poziomem terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) wprowadzenie zakazu lokalizacji zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, o których mowa w przepisach odrębnych.

§11.

1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym:

- 1) zaopatrzenie w wodę poprzez:
 - a) systemy wodociągowe zasilane z ujęć wód podziemnych poprzez stacje wodociągowe oraz studnie głębinowe znajdujące się na terenie gminy,
 - b) zabezpieczenie systemów zaopatrzenia w wodę do celów gaśniczych do zewnętrznego gaszenia pożarów terenów objętych granicami planu, które odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) rozbudowę sieci wodociągowej od istniejących wodociągów;
 - d) zapewnienie możliwości konserwacji, remontów i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń,
 - e) dopuszczenie zaopatrzenie w wodę z lokalnych ujęć wód podziemnych dla rozproszonej zabudowy położonej poza zasięgiem wodociągów wiejskich;
- 2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków poprzez:
 - a) odprowadzanie ścieków w sposób niepowodujący zagrożenia dla jakości wód

- podziemnych,
- b) dopuszczenie realizacji sieci kanalizacji sanitarnej wraz z możliwością jej konserwacji, remontów i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń oraz rozbudowę sieci w oparciu o systemy istniejące;
 - c) odprowadzanie ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków lub do zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem wywozu do oczyszczalni ścieków w przypadku braku sieci kanalizacji sanitarnej ;
 - d) obowiązek docelowego podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej obiektów wyposażonych w zbiorniki bezodpływowe;
- 3) odprowadzanie wód opadowych na tereny nieutwardzone stanowiące naturalny odbiornik wód opadowych;
- 4) wyposażenie elektroenergetyczne poprzez:
- a) zagospodarowanie terenu w sposób niekolidujący z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi,
 - b) usunięcie kolizji istniejących urządzeń elektroenergetycznych z planowanym zagospodarowaniem terenu, które odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) wykonanie potrzebnych obostrzeń oraz ochrony przeciwporażeniowej na napowietrznych sieciach elektroenergetycznych w miejscach skrzyżowań tego wymagających, które odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszczenie możliwość budowy linii średniego napięcia oraz stacji transformatorowych dla potrzeb przyłączenia nowych odbiorców, wzrostu zapotrzebowania na moc i energię elektryczną, modernizacji istniejących sieci elektroenergetycznych,
 - e) dopuszczenie realizacji stacji transformatorowych w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki,
 - f) lokalizację elektroenergetycznych linii kablowych wraz ze złączami realizować w pasach technologicznych o szerokości min. 1 m.,
 - g) dopuszczenie remontów i przebudowy istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych, w tym przebudowy linii napowietrznych na kablowe oraz zmiany przebiegu linii elektroenergetycznych;
- 5) zaopatrzenie w gaz poprzez:
- a) docelowe zaopatrzenie w gaz z systemu gazowniczego, przy budowie układu przesyłowego;
 - b) dopuszczenie możliwości konserwacji, modernizacji i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń oraz rozbudowę sieci w oparciu o systemy istniejące;
 - c) uwzględnienie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określanych w odrębnych przepisach, w tym stref kontrolowanych od sieci gazowych;
- 6) zaopatrzenie w energię cieplną poprzez:
- a) bazowanie na indywidualnych i lokalnych źródłach ciepła,
 - b) docelowe stosowanie paliw niskoemisyjnych jako źródeł zaopatrzenia w ciepło (np. gaz, olej opałowy, biomasa itp.) – zmiany struktury zużycia nośników energii z węgla na gaz ziemny lub zastosowanie innych paliw niskoemisyjnych jako źródeł zaopatrzenia w ciepło,
 - c) remonty systemów ogrzewania oraz termomodernizację (istniejących budynków);
- 7) wyposażenie w sieci telekomunikacyjne poprzez dopuszczenie budowy i rozbudowy sieci i urządzeń telekomunikacyjnych w układzie przewodowym i bezprzewodowym przy zachowaniu warunków wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych, jako inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 8) gospodarowanie odpadami poprzez gromadzenie i usuwanie odpadów związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w dostosowaniu do rodzaju prowadzonej działalności;

- 9) wyposażenie w urządzenia melioracyjne poprzez dopuszczenie przebudowy, remontów lub budowy nowych urządzeń melioracji wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Na terenach objętych planem dopuszcza się przebudowę sieci infrastruktury technicznej oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób, który nie wykluczy możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem.
3. Na terenach objętych planem dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, nie związanych z obsługą terenów objętych planem w sposób, który nie wykluczy możliwości zagospodarowania tych terenów zgodnie z ustaleniami planu.
4. Dopuszcza się lokalizowanie paneli fotowoltaicznych wytwarzających energię o maksymalnej mocy do 100 kW.
5. Przy zagospodarowaniu obszarów objętych planem należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej (w tym nie wskazanej na rysunku planu), poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowania obiektów od tych sieci; w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej dopuszcza się ich przebudowę, zmianę trasy lub lokalizacji, stosownie do planowanego zagospodarowania terenu.

§12.

1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji terenów objętych planem poprzez:
 - 1) istniejący układ drogowy obejmujący:
 - a) drogę powiatową nr 1546L (znajdującą się częściowo w granicach i częściowo poza granicami opracowania planu),
 - b) drogi gminne oznaczone symbolami 1KDG (D), 2KDG (D), 3KDG (D), 4KDG (D) i 5KDG (D),
 - c) drogę gminną nr 103292L (L) (znajdującą się poza granicami opracowania planu) i drogę gminną KDG (L) (znajdującą się poza granicami opracowania planu),
 - d) uzupełniającą sieć komunikacji oznaczoną symbolami KDW.
 2. Ustala się ciągi dróg o następujących parametrach:
 - 1) droga powiatowa (przedstawiona na załączniku nr 1) oznaczona symbolem KDP 1546L (L) o ustaleniach:
 - a) parametry techniczne drogi:
 - szerokość jezdni- 5,5 metra,
 - szerokość w liniach rozgraniczających 15 metrów, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się realizację chodników,
 - c) ustala się możliwość prowadzenia w obrębie linii rozgraniczających drogi, elementów infrastruktury technicznej, które nie spowodują zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będą stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - d) dopuszcza się nasadzenia zieleni izolacyjnej;
 - 2) drogi gminne oznaczone symbolami 1KDG (D), 2KDG (D), 3KDG (D) (przedstawione na załączniku nr 1) oraz oznaczone symbolami 4KDG (D) i 5KDG (D) (przedstawione na załączniku nr 2) o ustaleniach:
 - a) parametry techniczne dróg:
 - szerokość jezdni- 6,0 metra,
 - szerokość w liniach rozgraniczających 10 metrów, oraz ścięcia w obrębie skrzyżowań, zgodnie z rysunkami planu,
 - b) dopuszcza się realizację chodników,
 - c) realizacja infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem dróg dopuszczalna z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
 - d) planuje się realizację zjazdów z dróg gminnych ozn. symbolami 1KDG (D) i 2 KDG (D) na drogi wewnętrzne wyznaczone rysunkiem planu;

- 3) drogi wewnętrzne (przedstawione na załączniku nr 1) oznaczone symbolami: 1KDW i 2KDW o ustaleniach:
 - a) parametry techniczne drogi:
 - szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 metrów oraz ścięcia w obrębie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dostępność nieograniczona,
 - b) ustala się możliwość prowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg, elementów infrastruktury technicznej, które nie spowodują zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będą stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - c) dopuszcza się utwardzanie nawierzchni dróg wewnętrznych.
3. Realizacja dróg pożarowych zapewniających swobodny dojazd dla jednostek straży pożarnej w przypadku obiektów tego wymagających – zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Obowiązuje zagwarantowanie co najmniej 1 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie w formie garażu lub wydzielonego na działce miejsca do parkowania; miejsca do parkowania winny być utwardzone z zaleceniem stosowania płyt ażurowych.
5. Nie ustala się obowiązku wydzielenia miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
6. W obszarze objętym planem nie wyznacza się przebiegu dróg rowerowych. Realizacja tras rowerowych, w oparciu o istniejący i planowany system dróg.

§13.

Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) podziału lub scalenia i podziału nieruchomości można dokonać wyłącznie w sposób zgodny z ustaleniami niniejszej uchwały w oparciu o przepisy odrębne;
- 2) działki gruntu powstające w wyniku podziału lub scalenia i podziału nieruchomości są działkami budowlanymi, przy spełnieniu wymogów zawartych § 13 pkt 3);
- 3) dopuszcza się podział lub scalenie i podział nieruchomości na nowe działki budowlane gdy ich powierzchnia będzie nie mniejsza niż:
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - wolno stojącej 1200 m² przy szerokości frontu działki nie mniejszej niż 18,0 m,
 - bliźniaczej 600 m² przy szerokości frontu działki nie mniejszej niż 14,0 m,
 - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej 1600 m² przy szerokości frontu działki nie mniejszej niż 20,0 m;
- 4) dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolem RM nie przewiduje się podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami; dopuszcza się wyłącznie korekty podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;
- 5) wydzielenie działek o mniejszej powierzchni lub szerokości frontu niż wynikające z pkt 3) dopuszczalne jest wyłącznie w przypadku przeznaczenia pod drogi (w tym wewnętrzne oraz ścięcia w obrębie skrzyżowań), lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej lub w celu poprawy warunków zagospodarowania sąsiedniej nieruchomości.

§14.

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

- 1) w obrębie obszarów objętych planem nie występują udokumentowane złoża kopalin;
- 2) w obrębie obszarów objętych planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) w obrębie obszarów objętych planem nie występują obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) w obrębie obszarów objętych planem nie występują krajobrazy priorytetowe określone

- w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) na terenach objętych planem nie występują grunty rolne i leśne objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych;
 - 6) wszystkie tereny objęte planem, za wyjątkiem terenu ozn. symbolem 8MNe, znajdują się w Kozłowieckim Parku Krajobrazowym, w związku z czym obowiązują dla nich ustalenia zawarte w §6 pkt 2) - Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - 7) wszystkie tereny objęte planem leżą w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych Nr 406 w związku z czym obowiązują ustalenia zawarte §6 pkt 3) - Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - 8) w obrębie obszarów objętych planem nie ma ustanowionych stref ochronnych ujęć wody ani obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych;
 - 9) w obrębie obszarów objętych planem nie występują ustanowione tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów.

§15.

W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie ustala się.

§16.

Ustala się zasady dotyczące lokalizacji inwestycji celu publicznego poprzez:

- 1) wyznaczenie terenów dróg publicznych: powiatowej i gminnych jako terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) zezwolenie na realizację inwestycji celu publicznego z zakresu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§17.

Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej (przedstawionych na załączniku nr 1) oznaczonych symbolami **1MNe, 2MNe, 3MNe, 4MNe, 5MNe i 6MNe**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi nieuciążliwe (m.in. handel, rzemiosło, usługi komercyjne i inne nie powodujące negatywnego oddziaływania na funkcję mieszkalną) oraz zieleń urządzona;
- 3) realizacja budynków mieszkalnych, gospodarczych, garażowych bądź gospodarczo – garażowych;
- 4) dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizowanie obiektów małej architektury;
- 5) lokalizowanie usług nieuciążliwych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego pod warunkiem, iż nie będą przekraczały 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lub będą stanowiły parterową zabudowę towarzyszącą;
- 6) adaptuje się w terenach oznaczonych symbolami 2MNe, 4MNe, 5MNe i 6MNe istniejące budynki w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, wymiany, remontów i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków oraz uzupełnienia zainwestowania terenu; budynek niekolidujący z przeznaczeniem i zagospodarowaniem terenu zlokalizowany w terenie oznaczonym symbolem 4MNe częściowo pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a nieprzekraczalną linią zabudowy adaptuje się z możliwością jego rozbudowy pod warunkiem nie przybliżania się do krawędzi jezdni;
- 7) rozbudowa, przebudowa, adaptacja budynków istniejących, o których mowa w pkt 6) musi odpowiadać parametrom jak dla budynków nowoprojektowanych, z zastrzeżeniem pkt 8);
- 8) w istniejących budynkach, których parametry przekraczają ustalone planem wskaźniki dla budynków nowoprojektowanych, dopuszcza się w przypadku robót budowlanych

zachowanie tych parametrów;

- 9) obowiązuje pozostawienie na działce nie mniej niż 70% powierzchni biologicznie czynnej;
- 10) udział powierzchni zabudowy do 25% powierzchni działki budowlanej;
- 11) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 0,5;
- 12) nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 1MNe - 15,0 metrów od krawędzi jezdni drogi gminnej, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 2MNe - 15,0 metrów od krawędzi jezdni drogi gminnej, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) 3MNe - 20,0 metrów od krawędzi jezdni drogi powiatowej, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) 4MNe - 20,0 metrów od krawędzi jezdni drogi powiatowej oraz odpowiednio 6,0 metrów i 15,0 metrów od krawędzi jezdni drogi gminnej, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) 5MNe - 15,0 metrów od krawędzi jezdni drogi gminnej oraz 6,0 metrów od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) 6MNe - 15,0 metrów od krawędzi jezdni drogi gminnej, oraz 6,0 metrów od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej oraz brzegiem wyznaczonego na rysunku planu istniejącego drzewostanu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 13) w terenie ozn. symbolem 4MNe sytuowanie zabudowy od lasu z uwzględnieniem odległości wynikających z przepisów odrębnych;
- 14) w przypadku realizacji nowej zabudowy w terenie oznaczonym symbolem 1MNe, nakazuje się taką jej lokalizację, która nie spowoduje zniszczenia istniejącego drzewostanu i nie będzie wymagać zmian ukształtowania terenu; wycinanie drzew niezbędne dla realizacji zabudowy, zgodnej z ustaleniami planu miejscowego, nakazuje się ograniczyć tak, aby w jak najmniejszym stopniu ingerować w istniejący drzewostan; zgodę na wycięcie drzewa należy uzyskać w odrębnym postępowaniu;
- 15) istniejący drzewostan zlokalizowany poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyznaczony na rysunku planu w terenie ozn. symbolem 6MNe, podlega ochronie; możliwość wycinki wyłącznie w przypadku pielęgnacji drzewostanu i ewentualnej lokalizacji infrastruktury technicznej i altany;
- 16) wymogi wobec budynków mieszkalnych:
 - a) dachy o połaci nachylonych pod kątem do 45°,
 - b) maksymalna wysokość budynków – 9,0 metrów do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu;
- 17) przy realizacji budynków gospodarczych, garażowych bądź gospodarczo – garażowych i usługowych obowiązuje:
 - a) dachy o połaci nachylonych pod kątem do 45°,
 - b) maksymalna wysokość budynków – 6,0 metrów do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu;
- 18) zaopatrzenie w media wg zasad obowiązujących w zakresie infrastruktury technicznej;
- 19) obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 1MNe z drogi gminnej oznaczonej symbolem KDGL (L) (znajdującej się poza obszarem planu);
 - b) 2MNe z drogi gminnej oznaczonej symbolem KDGL (L) (znajdującej się poza obszarem planu);
 - c) 3MNe z drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDP 1546L (L);
 - d) 4MNe z drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDP 1546L (L) oraz z drogi gminnej oznaczonej symbolem 1KDG (D);
 - e) 5MNe z drogi gminnej oznaczonej symbolem 1KDG (D) oraz z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 1KDW i 2KDW;
 - f) 6MNe z drogi gminnej oznaczonej symbolem 2KDG (D) oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 2KDW.

7. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (przedstawionych na załączniku nr 1) oznaczonych symbolami 1MN, 2MN,

3MN i 4MN:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi nieuciążliwe (m.in. handel, rzemiosło, usługi komercyjne i inne nie powodujące negatywnego oddziaływania na funkcję mieszkalną) oraz zieleń urządzona;
- 3) realizacja budynków mieszkalnych w formie wolno stojących i bliźniaczych, budynków gospodarczych, garażowych bądź gospodarczo – garażowych;
- 4) dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizowanie obiektów małej architektury;
- 5) lokalizowanie usług nieuciążliwych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego pod warunkiem, iż nie będą przekraczały 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lub stanowiących parterową zabudowę towarzyszącą;
- 6) adaptuje się w terenach oznaczonych symbolami 3MN i 4MN istniejące budynki w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, wymiany, remontów i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków oraz uzupełnienia zainwestowania terenu;
- 7) rozbudowa, przebudowa, adaptacja budynków istniejących, o których mowa w pkt 6) musi odpowiadać parametrom jak dla budynków nowoprojektowanych, z zastrzeżeniem pkt 8);
- 8) w istniejących budynkach, których parametry przekraczają ustalone planem wskaźniki dla budynków nowoprojektowanych, dopuszcza się w przypadku robót budowlanych zachowanie tych parametrów;
- 9) obowiązuje pozostawienie na działce nie mniej niż 60% powierzchni biologicznie czynnej;
- 10) udział powierzchni zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej;
- 11) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 0,6;
- 12) nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 1MN - 15,0 metrów od krawędzi jezdni drogi gminnej, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 2MN – 20,0 metrów od krawędzi jezdni drogi powiatowej oraz 15,0 metrów od krawędzi jezdni drogi gminnej, zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) 3MN – 8,0 metrów od krawędzi jezdni drogi powiatowej, odpowiednio 15,0 metrów i 11,0 metrów od krawędzi jezdni dróg gminnych oraz 6,0 metrów od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej, zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) 4MN – odpowiednio 11,0 metrów i 6,0 metrów od krawędzi jezdni dróg gminnych oraz 6,0 metrów od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 13) wymogi wobec budynków mieszkalnych:
 - a) dachy o połaci nachylonych pod kątem do 45°,
 - b) maksymalna wysokość budynków – 9,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu;
- 14) przy realizacji budynków gospodarczych, garażowych bądź gospodarczo – garażowych i usługowych obowiązuje:
 - a) dachy o połaci nachylonych pod kątem do 45°,
 - b) maksymalna wysokość budynków – 6,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu;
- 15) zaopatrzenie w media wg zasad obowiązujących w zakresie infrastruktury technicznej;
- 16) obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 1MN z drogi gminnej oznaczonej symbolem KDG (L) (znajdującej się poza granicami opracowania planu),
 - b) 2MN z drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDP 1546L (L) oraz z drogi gminnej oznaczonej symbolem KDG (L) (znajdującej się poza granicami opracowania planu),
 - c) 3MN z drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDP 1546L (L) (znajdującej się poza granicami opracowania planu), z dróg gminnych oznaczonych symbolami 1KDG(D) i 3KDG (D) oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW,
 - d) 4MN z drogi gminnej oznaczonej symbolem KDG 103292L (L) (znajdującej się poza

granicami opracowania planu), z dróg gminnych oznaczonych symbolami 2KDG(D) i 3KDG (D) oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW.

8. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów zabudowy zagrodowej (przedstawionych na załączniku nr 1) oznaczonych symbolami **1RM, 2RM i 3RM:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa;
- 2) realizacja budynków mieszkalnych, gospodarczych, inwentarskich, garażowych oraz budowli rolniczych z uciążliwością projektowanych obiektów w granicach władania terenem przez dysponenta obiektu;
- 3) dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizowanie obiektów małej architektury;
- 4) adaptuje się istniejące budynki w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, wymiany, remontów i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków oraz uzupełnienia zainwestowania terenu;
- 5) rozbudowa, przebudowa, adaptacja budynków istniejących, o których mowa w pkt 4) musi odpowiadać parametrom jak dla budynków nowoprojektowanych, z zastrzeżeniem pkt 6);
- 6) w istniejących budynkach, których parametry przekraczają ustalone planem wskaźniki dla budynków nowoprojektowanych, dopuszcza się w przypadku robót budowlanych zachowanie tych parametrów;
- 7) wprowadza się zakaz chowu i hodowli w zakresie obsady zwierzęcej przekraczającej 5 DJP;
- 8) obowiązuje pozostawienie na działce nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej;
- 9) udział powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej;
- 10) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się do 1,0;
- 11) nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 1RM - 15,0 metrów od krawędzi jezdni drogi gminnej, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 2RM – 20,0 metrów od krawędzi jezdni drogi powiatowej oraz 15,0 metrów od krawędzi jezdni drogi gminnej, zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) 3RM – 11,0 metrów od krawędzi jezdni drogi gminnej oraz 6,0 metrów od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) wymogi wobec budynków mieszkalnych:
 - a) dachy o połaciach nachylonych pod kątem do 45°,
 - b) maksymalna wysokość budynków – 10,0 metrów do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu;
- 13) przy realizacji budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich obowiązuje:
 - a) dachy o połaciach nachylonych pod kątem do 45°,
 - b) maksymalna wysokość budynku – 10,0 metrów do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu;
 - c) dopuszcza się zwiększenie wysokości dla budynków realizowanych w gospodarstwach specjalistycznych uwarunkowanych prowadzoną produkcją rolniczą;
- 14) zaopatrzenie w media wg zasad obowiązujących w zakresie infrastruktury technicznej;
- 15) obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 1RM z drogi gminnej oznaczonej symbolem KDG (L) (znajdującej się poza granicami opracowania planu),
 - b) 2RM z drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDP 1546L (L) oraz z drogi gminnej oznaczonej symbolem KDG (L) (znajdującej się poza granicami planu),
 - c) 3RM z drogi gminnej oznaczonej symbolem 3KDG (D) oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW.

9. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu rolniczego (przedstawionego na załączniku nr 1) oznaczonego symbolem **1RZ:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze - łąki trwałe, pastwiska trwałe;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: lokalizacja nowych liniowych urządzeń nadziemnych

- i podziemnych infrastruktury technicznej;
- 3) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury naziemnej i podziemnej, w tym również nie wskazane na rysunku planu;
 - 4) utrzymuje się istniejące zadrzewienia śródpolne;
 - 5) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych, z zastrzeżeniem pkt 2) i 3);
 - 6) dopuszcza się możliwość zalesień i zadrzewień;
 - 7) zakazuje się powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych.

10. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu lasu (przedstawionego na załączniku nr 1) oznaczonego symbolem **1ZL**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasów;
- 2) gospodarkę leśną należy prowadzić w oparciu o plany urządzenia lasów sporządzane przez właściwe służby;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej;
- 4) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 5) zakazuje się eksploatacji surowców mineralnych;
- 6) obowiązuje dostosowanie drzewostanu do istniejącego na danym terenie typu siedliskowego.

11. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej (przedstawionych na załączniku nr 2) oznaczonych symbolami **7MNe i 8MNe**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi nieuciążliwe (m.in. handel, rzemiosło, usługi komercyjne i inne nie powodujące negatywnego oddziaływania na funkcję mieszkalną) oraz zieleń urządzona;
- 3) realizacja budynków mieszkalnych, gospodarczych, garażowych bądź gospodarczo – garażowych;
- 4) dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizowanie obiektów małej architektury;
- 5) lokalizowanie usług nieuciążliwych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego pod warunkiem, iż nie będą przekraczały 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lub stanowiących parterową zabudowę towarzyszącą;
- 6) obowiązuje pozostawienie na działce nie mniej niż 70% powierzchni biologicznie czynnej;
- 7) udział powierzchni zabudowy do 25% powierzchni działki budowlanej;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 0,5;
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 7MNe - 20,0 metrów od krawędzi jezdni drogi powiatowej, 6,0 metrów od krawędzi jezdni drogi gminnej oraz 7,5 metra od osi linii SN15kV, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 8MNe - 20,0 metrów od krawędzi jezdni drogi powiatowej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) w przypadku podziału terenu oznaczonego symbolem 8MNe poza zasadami określonymi w §13 należy dodatkowo mieć na uwadze proponowany sposób podziału przedstawiony na załącznikach graficznych;
- 11) istniejący drzewostan zlokalizowany poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyznaczony na rysunku planu w terenie ozn. symbolem 7MNe, podlega ochronie; możliwość wycinki wyłącznie w przypadku pielęgnacji drzewostanu i ewentualnej lokalizacji infrastruktury technicznej i altany;
- 12) w przypadku realizacji nowej zabudowy w terenie oznaczonym symbolem 8MNe, nakazuje się taką jej lokalizację, która nie spowoduje zniszczenia istniejącego drzewostanu i nie będzie wymagać zmian ukształtowania terenu; wycinanie drzew niezbędne dla realizacji zabudowy, zgodnej z ustaleniami planu miejscowego, nakazuje się ograniczyć tak, aby w

jak najmniejszym stopniu ingerować w istniejący drzewostan;

13) wymogi wobec budynków mieszkalnych:

- a) dachy o połaci nachylonych pod kątem do 45°,
- b) maksymalna wysokość budynków – 9,0 metrów do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu,

14) przy realizacji budynków gospodarczych, garażowych bądź gospodarczo – garażowych i usługowych obowiązuje:

- a) dachy o połaci nachylonych pod kątem do 45°,
- b) maksymalna wysokość budynków – 6,0 metrów do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu;

15) zaopatrzenie w media wg zasad obowiązujących w zakresie infrastruktury technicznej;

16) obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolami:

- a) 7MNe z drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDP 1546L (L) (znajdującej się poza granicami opracowania planu) oraz z dróg gminnych oznaczonych symbolami 4KDG (D) i 5KDG(D);
- b) 8MNe z drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDP 1546L (L) (znajdującej się poza granicami opracowania planu).

12. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (przedstawionych na załączniku nr 2) oznaczonych symbolami **5MN i 6MN**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi nieuciążliwe (m.in. handel, rzemiosło, usługi komercyjne i inne nie powodujące negatywnego oddziaływania na funkcję mieszkalną) oraz zieleń urządzona;
- 3) realizacja budynków mieszkalnych w formie wolno stojących i bliźniaczych, budynków gospodarczych, garażowych bądź gospodarczo – garażowych;
- 4) dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizowanie obiektów małej architektury;
- 5) lokalizowanie usług nieuciążliwych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego pod warunkiem, iż nie będą przekraczały 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lub stanowiących parterową zabudowę towarzyszącą;
- 6) adaptuje się istniejące budynki w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, wymiany, remontów i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków oraz uzupełnienie zainwestowania terenu; budynek niekolidujący z przeznaczeniem i zagospodarowaniem terenu zlokalizowany w terenie oznaczonym symbolem 5MN częściowo pomiędzy linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a nieprzekraczalną linią zabudowy adaptuje się z możliwością jego rozbudowy pod warunkiem nie przybliżania się do krawędzi jezdni;
- 7) rozbudowa, przebudowa, adaptacja budynków istniejących, o których mowa w pkt 6) musi odpowiadać parametrom jak dla budynków nowoprojektowanych, z zastrzeżeniem pkt 8);
- 8) w istniejących budynkach, których parametry przekraczają ustalone planem wskaźniki dla budynków nowoprojektowanych, dopuszcza się w przypadku robót budowlanych zachowanie tych parametrów;
- 9) obowiązuje pozostawienie na działce nie mniej niż 60% powierzchni biologicznie czynnej;
- 10) udział powierzchni zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej;
- 11) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 0,6;
- 12) nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 5MN - 20,0 metrów od krawędzi jezdni drogi powiatowej oraz 6,0 metrów od krawędzi jezdni drogi gminnej, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 6MN – odpowiednio 20,0 metrów i 12,0 metrów od krawędzi jezdni drogi powiatowej oraz 6,0 metrów od krawędzi jezdni drogi gminnej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 13) wymogi wobec budynków mieszkalnych:

- a) dachy o połaci nachylonych pod kątem do 45°,
 - b) maksymalna wysokość budynków – 9,0 metrow do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu;
- 14) przy realizacji budynków gospodarczych, garażowych bądź gospodarczo – garażowych i usługowych obowiązuje:
- a) dachy o połaci nachylonych pod kątem do 45°,
 - b) maksymalna wysokość budynków – 6,0 metrów do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu;
- 15) zaopatrzenie w media wg zasad obowiązujących w zakresie infrastruktury technicznej;
- 16) obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolami 5MN i 6MN z drogi powiatowej KDP 1546L (L) (znajdującej się poza granicami opracowania planu) oraz z drogi gminnej oznaczonej symbolem 4KDG(D).

§20.

Ustala się stawki procentowe, na podstawie których określa się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości:

- 1) 20% - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) 30% - dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 3) 1% - dla terenów pozostałych.

§21.

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały w obszarach wskazanych na załącznikach graficznych tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kamionka dla terenów urbanizowanych dla obrębu Dąbrówka zatwierdzonego uchwałą Nr XXII/148/2005 Rady Gminy Kamionka z dnia 14 lipca 2005 r. z późniejszymi zmianami, w granicach jego obowiązywania.

§22.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kamionka.

§23.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady

Uzasadnienie

do Uchwały Nr.....Rady Gminy Kamionka z dnia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kamionka dla obrębu Dąbrówka

1. Wstęp

Przedmiotowy projekt planu stanowi realizację uchwały Nr VXII/83/2016 Rady Gminy Kamionka z dnia 16 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kamionka dla obrębu Dąbrówka.

Na podstawie wymienionej powyżej uchwały w dniu 05 kwietnia 2016 roku zawiadomiono przez obwieszczenia na stronie internetowej gminy, a także na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Kamionka oraz ogłoszono w miejscowej prasie o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu.

Tereny objęte przedmiotowym planem znajdują się częściowo w obszarach, dla których brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obecnie w granicach terenów nie objętych planem znajdują się głównie tereny rolnicze. Granicami opracowania objęte są również tereny dotychczasowej zabudowy zagrodowej wskazanej w części do zmiany funkcji terenu, w granicach obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kamionka dla terenów urbanizowanych dla obrębu Dąbrówka zatwierdzonego uchwałą Nr XXII/148/2005 Rady Gminy Kamionka z dnia 14 lipca 2005 r. z późniejszymi zmianami.

Projekt planu miejscowego w graniach wskazanych na załącznikach graficznych sporządzony został w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz 778 z późn. zm.), zatem uznać należy, że spełnione zostały wymogi wynikające z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

Granice opracowania obejmują wyznaczone w Studium tereny lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, zabudowy zagrodowej oraz obsługi komunikacji. Przedmiotowe tereny stanowią kontynuację funkcji terenów znajdujących się w ich bezpośrednim sąsiedztwie.

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych w przedmiocie uchwały obszarów była przede wszystkim konieczność stworzenia możliwości lokalizacji terenów, które pozwolą na zaspokojenie potrzeb inwestycyjnych w gminie. Tereny objęte planem miejscowym stanowią fragmenty przestrzeni z kształtującą się już zabudową, jak i przestrzeni niezurbanizowanej, jednak o korzystnych układach komunikacyjnych dla funkcjonowania ww. terenów. Nowe inwestycje, realizowane w ramach delegacji uchwały inicjującej plan miejscowy, przyczynią się do zaspokojenia potrzeb inwestycyjnych miejscowej ludności.

Plan miejscowy będący przedmiotem niniejszej uchwały precyzuje i uszczegóławia kierunki rozwoju struktury przestrzennej wynikające ze studium, uwzględnia zalecane wskaźniki, zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej, a także zasady ochrony walorów środowiskowych, kulturowych i krajobrazowych opracowania. Plan miejscowy przedkładany do uchwalenia nie narusza ustaleń obowiązującego Studium gminy.

Przedmiotowy projekt planu został opracowany w skali 1:1000, zgodnie z wymogami art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z § 6 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1) Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spełnia powyższy wymóg poprzez regulacje zawarte w części opisowej uchwały jak również na załącznikach od Nr 1

do Nr 2. Na rysunkach planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. §5 planu zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w §17 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów. Celem regulacji przyjętych w planie jest utrzymanie zasad zagospodarowania na nowych terenach inwestycyjnych i wytyczenie zasad zagospodarowania dla różnego rodzaju procesów inwestycyjnych, w szczególności dla terenów mieszkaniowych. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt planu miejscowego w §5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a w §7 określone zostały zasady kształtowania krajobrazu. Powyższe zagadnienie zostało uregulowane również ustaleniami dotyczącymi zasad zagospodarowania i warunkami zabudowy terenów zawartych w §17, a także ustaleniami §6 projektu uchwały dotyczącymi zasad ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu. Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu audyty dla województwa lubelskiego nie zostały dotychczas sporządzone. Plan zawiera szereg ustaleń służących ochronie walorów krajobrazowych i ich kształtowaniu, choć ostateczny efekt i ewentualne zmiany krajobrazowe związane z realizacją nowych obiektów budowlanych zależne będą od standardów i form architektonicznych zabudowy, a także jakości jej wykonania. Plan stwarza warunki prawne dla porządkowania, estetyzacji i wzbogacenia przestrzeni pod względem krajobrazowym. W §9 ustalone zostały zasady kształtowania przestrzeni publicznej.

3) Wymagania ochrony środowiska i przyrody, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Wymóg ten został spełniony poprzez regulacje zawarte w §6 projektu uchwały. W celu zachowania ww. wymagań w ustaleniach planu sformułowano zasady ochrony środowiska i przyrody wraz z wymogami ochrony krajobrazu. Ustalania planu przyczyniają się do zachowania podstawowych zasobów naturalnych obszaru - zasobów wodnych. Cały obszar objęty planem, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 8MNe, znajduje się w Kozłowskim Parku Krajobrazowym, co nakłada obowiązek uwzględnienia zasad gospodarowania dla określonych form ochrony przyrody objętych ochroną prawną na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Zgodnie z procedurą sporządzania zmiany planu określoną w art. 17 ust. 6 lit c) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwagi na lokalizację planowanych funkcji terenów na gruntach klas nie podlegających ochronie na podstawie przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, stwierdzono brak konieczności występowania z wnioskiem do stosownych organów stanowiących w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych (w tym do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, Ministra Środowiska oraz Marszałka Województwa Lubelskiego) o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia tych gruntów na cele nierolnicze i nieleśne.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Projekt planu miejscowego w §8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury. Jednocześnie zrezygnowano z wprowadzania regulacji dotyczących zagadnień w zakresie terenów i obiektów objętych ochroną konserwatorską na mocy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, a także w zakresie terenów i obiektów objętych ochroną, jako dobra kultury

współczesnej, gdyż takowe nie występują na terenie objętym ustaleniami planu miejscowego.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Projekt planu miejscowego w § 6 zawiera ustalenia odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia. W §12 zrezygnowano z wprowadzania regulacji dotyczących wydzielania miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, gdyż takowe nie występują na terenach objętych ustaleniami planu miejscowego. Plan w swoich granicach opracowania obejmuje tereny dróg publicznych, natomiast nie obejmuje stref zamieszkania oraz stref ruchu. Poza tym dotyczy wyłącznie terenów mieszkaniowych, zatem zasady lokalizacji miejsc do parkowania określone są względem wprowadzonych funkcji terenów i ich potrzeb w §17. §14 zawiera natomiast ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa. W graniach terenów objętych planem nie występują udokumentowane złoża objęte ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi, ani tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, ani osuwania się mas ziemnych, ani krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa. W obrębie obszarów objętych planem nie ma ustanowionych stref ochronnych ujęć wody ani obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Wymóg ten został spełniony poprzez przeznaczenie pod określoną formę zabudowy, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kamionka. Plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego został sporządzony. Jednak zawarte w §17 planu ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Przedmiotowy temat został przeanalizowany w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy gminy Kamionka dla obrębu Dąbrówka”. Realizacja ustaleń planu pozwoli na dalszy rozwój terenów w sposób zapewniający zachowanie ładu przestrzennego z uwagi na skupienie zabudowy w obrębie obszarów już częściowo zabudowanych i wyposażonych w infrastrukturę techniczną. Plan zakłada realizację inwestycji z zakresu zadań własnych gminy, polegających na rozbudowie sieci wodociągowej i budowie dróg gminnych. Dla przedmiotowych terenów objętych planem nastąpi wzrost wartości nieruchomości, który przełoży się na korzyści krótkoterminowe wynikające z możliwości pobrania opłaty planistycznej w przypadku sprzedaży nieruchomości przed upływem 5 lat po uchwaleniu planu. Skutki finansowe projektowanego zagospodarowania będą znaczące również, biorąc pod uwagę obszary objęte opracowaniem, zarówno dla zagospodarowania przestrzeni jak również dla budżetu gminy. Sporządzony plan miejscowy i jego realizacja przyniesie gminie korzyści długoterminowe w postaci utrzymania wpływów z podatku od nieruchomości.

7) Prawo własności

W granicach obszarów objętych planem znajdują się grunty należące zarówno do gminy jak i osób prywatnych. Pod inwestycje celu publicznego w pierwszej kolejności przeznaczono

grunty stanowiących własność publiczną. Plan miejscowy obejmuje fragment drogi powiatowej, a także drogi gminne obsługujące komunikacyjnie nowo wyznaczone tereny przeznaczone pod zabudowę. Z uwagi na konieczność zapewnienia tym drogom publicznym odpowiedniej rangi i klasy technicznej zaistniała konieczność przeznaczenia terenów prywatnych pod tę inwestycję. W pozostałym zakresie ustaleń planu linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały określone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności. Ustalenia dotyczące pozostałych dróg publicznych znajdujących się poza opracowanymi granicami planu są powtórzeniem zapisów z 2005 r. i usankcjonowaniem stanu faktycznego.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Ustalenia w powyższym zakresie zostały zawarte w §5 projektu uchwały. Projekt planu nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. W granicach opracowania planu nie występują ustanowione tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów o czym mowa w §9.

9) Potrzeba interesu publicznego

Projekt planu miejscowego w §11 §12 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, stanowiących inwestycje celu publicznego, a §16 określa zasady dotyczące lokalizacji inwestycji celu publicznego. W planie miejscowym wyznaczono tereny dróg publicznych przeznaczonych do obsługi terenów wskazanych pod zabudowę, jak również zapewniona została ciągłość i spójność systemu komunikacji samochodowej. Ponadto plan poprzez swoje zapisy odnoszące się m.in. do ochrony gruntów rolnych, zapobieganie rozpraszaniu zabudowy, poprzez ochronę obszarów objętych ochroną konserwatorską, a także zapisy dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, daje szanse na utrzymanie charakteru przestrzeni, podniesienie jej walorów. Planu miejscowego ustala w §9 zasady lokalizacji przestrzeni publicznej, a tym samym nie narusza interesu publicznego.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego w §11 i §12 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Wymóg ten został spełniony poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego. Na umieszczone w dniu 05.04.2016 roku ogłoszenie w prasie oraz obwieszczenie zamieszczone na stronie internetowej gminy i na tablicy ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia ww. projektu planu miejscowego nie wpłynął żaden wniosek w trybie art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednakże konieczność zainicjowania uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu była odpowiedzią na wcześniej złożone do Wójta Gminy wnioski (w przedmiotowych granicach opracowania planu w ilości 27), które stały się podstawą do podjęcia tejże uchwały, a stanowią one również konsekwencje realizacji studium. Natomiast wpłynęło odpowiednio co do terminów zawiadomień o przystąpieniu do sporządzania planu skierowanych do organów i instytucji opiniujących/uzgadniających 14 wniosków, które zostały w całości lub

w części uwzględnione. Opracowany projekt planu miejscowego został poddany uzgodnieniom i opiniowaniu, a obecnie została zapewniona możliwość dalszego udziału społeczeństwa nad pracami związanymi z przedmiotowym projektem planu poprzez jego wyłożenie go do publicznego wglądu, o którym to społeczeństwo zostało powiadomione poprzez stosowne ogłoszenia i obwieszczenia, z wyznaczonym terminem dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Na tym etapie wymóg ten został spełniony poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania zmiany planu miejscowego.

13) Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Zapisy projektu planu zawarte w §6 i §11 zapewniają ochronę wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem oraz regulują zapewnienie zaopatrzenia w wodę.

14) Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych z uwzględnieniem wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy

Ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych. Podstawą dla rozwiązań projektowych w części terenów objętych granicami opracowania był dotychczasowy plan z 2005 r., funkcjonujący dotychczas jako podstawa prawna wszelkich działań inwestycyjnych oraz decyzje o warunkach zabudowy. Ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, co zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego dotychczas zapewniono, bądź zostanie zapewniona możliwość udziału społeczeństwa w jego tworzeniu poprzez umożliwienie składania wniosków, a następnie uwag do przedmiotowego projektu planu oraz poprzez możliwość zapoznania się z projektem w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, a także poprzez udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych w nim rozwiązań. Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjętych w planie rozwiązań na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z §11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Została również przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planowanego przeznaczenia na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza została też poddana zaopiniowaniu, a obecnie zostaje poddana do publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu.

3. Wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów

ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy z uwzględnieniem wymagań określonych w art. 1 ust. 4 ustawy.

Tereny przeznaczone dla sytuowania nowej zabudowy określone w planie wyznaczone zostały w oparciu o walory ekonomiczne i położenie w obszarze istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Nowe tereny usytuowane są w sąsiedztwie istniejących już terenów zabudowy. Będą one stanowiły ich rozwinięcie i uzupełnienie. Uwarunkowania i skutki ekonomiczne zostały przeanalizowane w prognozie skutków finansowych. W nawiązaniu do powyższego:

- 1) Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego zostało spełnione poprzez realizację ustaleń Studium. Przyjęto zasadę polegającą na uzupełnianiu bądź dopełnianiu i poszerzaniu istniejących terenów zabudowy, przy unikaniu wyznaczenia terenów budowlanych rozproszonych lub oderwanych od dotychczasowych zespołów osadniczych z zabudową istniejącą albo zabudową do realizacji w świetle dotychczasowych aktów planistycznych gminy. Zgodnie z wymogami efektywności wykorzystania przestrzeni, a zarazem zminimalizowania kosztów transportochłonności obsługi komunikacyjnej projekt planu stwarza warunki do uzupełniania zabudowy w obszarach zabudowy istniejącej oraz zabudowy planowanej w terenach mających dostęp do istniejących dróg publicznych. W takich sytuacjach koszty związane z obsługą komunikacyjną zabudowy istniejącej uzupełnianej nową zabudową są zminimalizowane i mogą wynikać np. z modernizacji dróg istniejących lub modernizacji czy uzupełniania infrastruktury technicznej, ale również z nowych elementów układu komunikacyjnego. Istniejąca sieć komunikacyjna uwzględnia odpowiednie kształtowanie układu komunikacyjnego, co pozwala na właściwe i oszczędne ekonomicznie prowadzenie transportu indywidualnego jak i zbiorowego. W ten sposób zapewniono optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy.
- 2) Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – w przypadku przedmiotowego projektu planu nie występuje konieczność uwzględnienia tego wymogu.
- 3) Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - w przypadku przedmiotowego projektu planu, zostało spełnione w wyniku rozplanowania układu komunikacyjnego oraz wprowadzonych zasad w §9 i §12 projektu planu.
- 4) Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego zostało spełnione poprzez wyznaczenie w pierwszej kolejności terenów pod zabudowę w sąsiedztwie istniejącej zabudowy lub jako jej uzupełnienie. Ponadto przygotowując projekt planu miejscowego uwzględniono dostępność i możliwość uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową.

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.

Gmina Kamionka nie ma opracowanej dokumentacji w zakresie „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Kamionka w celu oceny aktualności Studium i planów miejscowych”, podjętej stosowną uchwałą przez radę gminy. W bieżącej kadencji, rozpoczętej w październiku 2014 roku Wójt Gminy Kamionka nie dokonał jeszcze analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o którym mowa w art. 32 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2016r. Poz. 778 z późn. zm.). Niemniej jednak gmina Kamionka, w tym miejscowość Dąbrówka, ma w części pokrycie planem miejscowym, który został opracowany pod rządami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Tereny objęte przedmiotowym planem znajdują się częściowo w obszarach, dla których brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego, a częściowo w terenach dla których obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kamionka dla terenów urbanizowanych dla obrębu Dąbrówka zatwierdzony uchwałą Nr XXII/148/2005 Rady Gminy Kamionka z dnia 14 lipca 2005 r. z późniejszymi zmianami. . Przedstawiony do uchwalenia plan miejscowy jest zgodny z polityką przestrzenną gminy sformułowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kamionka przyjętego Uchwałą Nr XXXV/224/2014 Rady Gminy Kamionka z dnia 2 kwietnia 2014 r.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu planu miejscowego prognozy skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, iż przedmiotowy planu miejscowego wywoła skutki finansowe dla budżetu gminy, związane z dochodami (podatki od nieruchomości, opłaty planistyczne) jak i wydatkami.

Realizacja ustaleń planu będzie się wiązała z koniecznością poniesienia przez gminę nakładów na rozbudowę infrastruktury technicznej. Będą to znaczące wydatki związane z budową dróg gminnych oraz rozbudową sieci wodociągowej. Wydatki związane z kosztami wykupu nieruchomości pod drogi i ich budową oszacowano na ok. 116 083,04 zł. Z kolei koszty budowy infrastruktury technicznej dla uzbrojenia nowych terenów inwestycyjnych wprowadzanych niniejszym planem oszacowano na ok. 135 002,26 zł. Jest to głównie budowa sieci wodociągowej.

Dane zawarte w prognozie skutków finansowych mają charakter szacunkowy i służą wyłącznie do ustalenia orientacyjnych prawdopodobnych konsekwencji finansowych związanych z obowiązaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dane i stawki zawarte w prognozie przyjęto orientacyjnie i mogą one podlegać weryfikacji w czasie ze względu na takie czynniki jak poziom inflacji, zmiany koniunktury gospodarczej czy inne zewnętrzne uwarunkowania niezależne od samorządu terytorialnego.

Uchwalenie planu będzie skutkowało tym, iż to wydatki będą przewyższały wpływy do budżetu gminy.

Należy również podkreślić, że zagospodarowanie terenów objętych planem miejscowym, będzie skutkowało dla gminy wieloma korzyściami niefinansowymi. Jednoznaczne określenie przeznaczenia terenów, będą motorem aktywizującym rozwój. Do korzyści z uchwalenia planu miejscowego należy zaliczyć stworzenie ram prawnych określających zagospodarowanie terenów w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego.

6. Przebieg procedury planistycznej.

Dotychczasowa procedura formalnoprawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w zakresie przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z obowiązującym trybem formalnoprawnym, uzyskano wymagane opinie i uzgodnienia, a obecnie projekt planu wykładany jest do publicznego wglądu i poddany dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

Opracowany projekt planu jest odzwierciedleniem realizacji polityki przestrzennej gminy dla przedmiotowych obszarów, w szczególności odzwierciedleniem docelowej struktury funkcjonalno-przestrzennej, tym samym rozwiązania przyjęte w przedmiotowym projekcie nie naruszają ustaleń wynikających z kierunków zagospodarowania przestrzennego określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kamionka, przy uwzględnieniu zapisów tekstowych tego dokumentu.

Opracowanie wyczerpuje zakres merytoryczny wynikający z obowiązujących przepisów, a także spełnia cel, jakiemu ma służyć – określa przeznaczenie terenów objętych planem oraz wskazuje sposoby ich możliwego zagospodarowania. Przedstawiony projekt planu zapewnia możliwość kształtowania ładu przestrzennego i pozwoli na prawidłowe funkcjonowanie i rozwój tej części gminy, dla której został on opracowany.

Powyższe oznacza, że przedmiotowy projekt planu spełnia warunki pozwalające na przedstawienie go Radzie Gminy w celu uchwalenia, a podjęcie przedmiotowej uchwały jest zasadne.