

Projekt

z dnia 28 marca 2022 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W WARCE**

z dnia 23 marca 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębu Nowa Wieś

Na podstawie art. 14 ust. 8 i 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, 2873, 1986) oraz art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, 1834) w związku z uchwałą Nr XXXV/246/21 Rady Miejskiej w Warce z dnia 11 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu Nowa Wieś oraz po stwierdzeniu, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Warka, przyjętego uchwałą Nr IV/18/18 Rady Miejskiej w Warce z dnia 28 grudnia 2018 r., Rada Miejska w Warce uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu Nowa Wieś, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały, wykonanego na mapie w skali 1:1 000;
- 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. Granice obszaru objętego planem, zwanego dalej „obszarem”, przebiegają zgodnie z oznaczeniem 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 ustaloną planem;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku (dotyczy także części podziemnych i nadziemnych budynków), przy czym nie dotyczy to okapów i gzymsów, której mogą przekraczać tę 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;

- 4) **modernizacji** – należy przez to rozumieć działania związane ze zwiększeniem wartości użytkowej lub technicznej istniejącego obiektu lub urządzenia;
- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć ustalone planem dla terenu kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektów;
- 8) **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;
- 9) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym oznaczającym przeznaczenie terenu;
- 10) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 11) **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 z zakresu ochrony środowiska;
- 12) **urządzeniu infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenie infrastruktury technicznej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami;
- 13) **usługach** – należy przez to rozumieć lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności oraz wytwórcza niezwiązana z produkcją dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000,0 m²;
- 14) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 15) **wysokości elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, attyki lub dolnych krawędzi głównych połączeń dachowych mierzoną od poziomu terenu przy elewacji frontowej;
- 16) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków, mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych, mierzoną od najniższego położonego punktu w obrysie zewnętrznym obiektu na poziomie terenu do najwyższego położonego punktu obiektu.

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

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenie graficzne i literowe przeznaczenia terenu;
- 5) granica strefy ochrony sanitarnej w odległości 50 m od cmentarza;
- 6) granica strefy ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza.

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

Rozdział 2.

Ogólne ustalenia dla całego obszaru

§ 5. 1. W zakresie **przeznaczenia terenów** wyznacza się tereny, będące przedmiotem ustaleń ogólnych i szczegółowych, o następującym przeznaczeniu:

- 1) tereny rolnicze, oznaczone symbolami **1R** i **2R**;
- 2) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem **1RM**;
- 3) teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, oznaczony symbolem **1PU**;
- 4) teren lasu, oznaczony symbolem **1ZL**;
- 5) teren cmentarza, oznaczony symbolem **1ZC**;
- 6) teren obsługi cmentarza, oznaczony symbolem **1ZCU**;
- 7) teren drogi publicznej – zbiorczej, oznaczonej symbolem **1KDZ**;
- 8) teren drogi publicznej – dojazdowej, oznaczonej symbolem **1KDD**;
- 9) teren dojazdów do gruntów rolnych, oznaczony symbolem **1RD**.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznacza się na rysunku planu.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie, a w uzasadnionych przypadkach, określa się przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

4. Na terenach dopuszcza się realizację obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu zgodnego z ustalonym przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym oraz towarzyszących im obiektów, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej, takich jak: urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, parkingi, zieleń, urządzenia rekreacyjne, obiekty związane z obsługą obiektów o funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym oraz utrzymaniem czystości i porządku na działce budowlanej.

5. Na wszystkich terenach, za wyjątkiem terenu ZL, dopuszcza się budowę uzbrojenia terenu, z zachowaniem ustaleń §16, przy czym na terenach RM i R budowa uzbrojenia terenu nie może ograniczać rolniczego użytkowania gruntów rolnych.

6. Zakazuje się realizacji na terenach innego zainwestowania, niż zgodne z ustalonym przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym.

§ 6. 1. W zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:

- 1) wyznacza się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:
 - a) linie rozgraniczające terenu drogi publicznej – dojazdowej (1KDD),
 - b) linie rozgraniczające terenu cmentarza (1ZC) i terenu obsługi cmentarza (1ZCU), jako służące zakładaniu i utrzymywaniu cmentarza;
- 2) wyznacza się granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: linie rozgraniczające terenu drogi publicznej – zbiorczej (1KDZ).

2. Ustalenie terenów, o których mowa w ust. 1, jako przeznaczonych do realizacji celów publicznych, nie wyklucza możliwości realizacji innych przedsięwzięć w ich granicach nie będących realizacją celów publicznych, zgodnych z ustalonym dla tych terenów przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym.

3. Dopuszcza się realizację celów publicznych na terenach innych, niż wymienione w ust. 1, w ramach przeznaczenia lub przeznaczenia dopuszczalnego i warunków zagospodarowania terenu, określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych; ustalenie nie stanowi przeznaczenia terenu na cele publiczne w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 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 zagospodarowania terenów, zgodnie z ustaleniami określonymi dla poszczególnych terenów;
- 3) obowiązek lokalizacji budynków z zachowaniem oznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy; wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy nie reguluje kwestii lokalizacji budynków w stosunku do granicy z sąsiednią działką budowlaną.

§ 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 lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
 - b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy 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) przedsięwzięć związanych ze składowaniem, przetwarzaniem lub utylizacją odpadów; zakaz nie dotyczy wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę,
 - e) zakładów i instalacji niedotrzymujących standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, w tym zakładów i instalacji niedotrzymujących standardów jakości środowiska poza terenem zakładu lub terenu, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny;
- 3) w zakresie **ochrony przed hałasem** poprzez wskazanie do jakiego rodzaju terenu w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny podlegające ochronie akustycznej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 4) w zakresie **ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami**, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 5;
- 5) w zakresie **ochrony wód powierzchniowych i podziemnych** 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) 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;
- 6) w zakresie **ochrony 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,
 - c) obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych funkcji terenów; do ustalonego planem minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej wlicza się wyłącznie powierzchnię terenu na gruncie.

§ 9. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej nie ustala się – nie występują w obszarze.

§ 10. W zakresie **kształtowania przestrzeni publicznych**, ustala się:

- 1) obszarów przestrzeni publicznych nie wyznacza się;
- 2) przestrzeniami publicznymi są: teren cmentarza (ZC), teren obsługi cmentarza (ZCU), teren drogi publicznej – zbiorczej (KDZ), teren drogi publicznej – dojazdowej (KDD); zasady zagospodarowania ww. terenów i terenów przyległych – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) ustala się obowiązek projektowania zagospodarowania terenu z zastosowaniem uniwersalnego projektowania.

§ 11. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu**, ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy dla poszczególnych terenów, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
- 2) 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;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) granice strefy ochrony sanitarnej w odległości 50 m od cmentarza, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 5) granice strefy ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 6) możliwość lokalizacji budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów; dopuszczenia nie stosuje się w przypadku, gdy sąsiednia działka jest działką drogową; ustalenia nie ograniczają możliwości lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy określonych w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa a niewynikających z ustaleń planu;
- 7) możliwość zachowania budynków istniejących oraz budynków będących w budowie, zlokalizowanych częściowo poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z możliwością dokonywania ich przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, remontów oraz zmiany sposobu użytkowania, przy czym rozbudowa i nadbudowa nie może wykroczyć przed linię wyznaczoną przez lico istniejącej elewacji frontowej budynku z uwzględnieniem jego docieplenia;
- 8) możliwość przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków, w tym budynków o parametrach niezgodnych z ustalonymi w planie wskaźnikami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;
- 9) przy rozbudowie lub nadbudowie istniejących budynków możliwość zachowania dotychczasowej formy architektonicznej w zakresie geometrii dachów oraz wysokości budynku niezależnie od ustaleń zawartych w ustaleniach szczegółowych;
- 10) obowiązuje uniwersalne projektowanie w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

§ 12. W zakresie **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:**

- 1) w sąsiedztwie terenu cmentarza 1ZC obowiązują ograniczenia w możliwościach zagospodarowania terenu:
 - a) w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości 50 m od cmentarza, oznaczonych na rysunku planu, obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów przechowujących artykuły żywności,

- b) w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza, oznaczonych na rysunku planu, obowiązuje: –zakaz lokalizacji nowych oraz eksploatacji istniejących ujęć wód podziemnych, –nakaz podłączenia wszystkich budynków korzystających z wody do sieci wodociągowej;
- 2) innych wymogów nie ustala się.

§ 13. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scalenia i podziału nieruchomości, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami, przy zachowaniu ustaleń planu w zakresie scalania i podziału nieruchomości zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 3) obowiązuje wydzielenie działek pod budowę dróg publicznych, zgodnie z liniami rozgraniczającymi.

§ 14. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) obiekty budowlane o wysokości równej lub przekraczającej 50,0 m od poziomu terenu muszą być realizowane zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu lotnictwa, w szczególności w sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych;
- 2) innych wymogów nie ustala się, potrzeby nie występują.

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

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru oraz powiązanie obszaru z układem zewnętrznym poprzez teren drogi publicznej – zbiorczej 1KDZ oraz istniejące drogi poza obszarem;
- 2) obsługę komunikacyjną działek budowlanych, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych, z terenów dróg publicznych oraz terenu dojazdów do gruntów rolnych 1RD, bezpośrednio lub poprzez tereny posiadające do nich bezpośredni dostęp;
- 3) rozbudowę układu drogowego, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz, dla dróg publicznych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych;
- 4) w zakresie miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji ustala się obowiązek zapewnienia, na terenie do którego inwestor posiada tytuł prawny, odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla samochodów, w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) dla mieszkańców: 1 na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla klientów usług: 1 na 40 m² ogólnodostępnej powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 na lokal,
 - c) dla cmentarza: 1 na 1000,0 m² cmentarza,
 - d) dla pracowników: 1 na 3 zatrudnionych na zmianie;
- 5) nakazuje się urządzić na każde 3 miejsca do parkowania dla samochodów minimum 1 miejsce do parkowania dla rowerów;
- 6) miejsca do parkowania nakazuje się realizować w formie niezadaszonych miejsc parkingowych, wiat lub w pomieszczeniach o funkcji garażowej wydzielonych w budynku mieszkalnym;
- 7) nakaz urzędzenia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż, z zastrzeżeniem pkt 8:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 6–15,
 - b) 2 stanowiska – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16–40,
 - c) 3 stanowiska – jeżeli ogólna liczba miejsc stanowisk wynosi 41–100,
 - d) 4% ogólnej liczby miejsc jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- 8) w zakresie 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.

§ 16. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** ustala się:

1) w zakresie **uzbrojenia terenu**:

- a) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, z możliwością ich modernizacji, przebudowy lub rozbudowy,
- b) możliwość lokalizowania przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - pomiędzy wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi terenów a nieprzekraczalną linią zabudowy lub w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych i w taki sposób, aby nie ograniczała możliwości użytkowania rolniczego gruntów rolnych, nie ograniczała możliwości realizacji zabudowy oraz minimalizowała koszty usuwania kolizji mogących wystąpić z zagospodarowaniem terenu; wymogu nie stosuje się do urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych oraz przyłączy,
 - na terenie dojazdów do gruntów rolnych 1RD,
 - dopuszcza się na terenie dróg publicznych KDZ i KDD, przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych,
- c) powiązanie sieci obszaru z układem zewnętrznym poprzez przewody i urządzenia lokalizowane w obszarze zgodnie z lit. a i b;

2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:

- a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit. d,
- b) parametry sieci powinny zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych,
- c) minimalna średnica przewodów sieci wodociągowej: $\varnothing 32$ mm,
- d) możliwość zapewnienia wody do celów pożarowych z innych źródeł niż sieć wodociągowa, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
- e) możliwość, wyłącznie poza granicami strefy ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza, użytkowania istniejących indywidualnych ujęć wód podziemnych oraz możliwość budowy nowych ujęć wód podziemnych i zaopatrzenie z nich w wodę z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa oraz gospodarowania wodami;

3) w zakresie **odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych**:

- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej,
- b) odprowadzanie ścieków komunalnych oraz przemysłowych do sieci kanalizacyjnej lub z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach oraz budownictwa,
- c) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi,
- d) minimalna średnica przewodów sieci kanalizacji sanitarnej: grawitacyjnych: $\varnothing 150$ mm, ciśnieniowych: $\varnothing 50$ mm,
- e) odprowadzanie ścieków oczyszczonych w indywidualnych oczyszczalniach ścieków do wód lub do ziemi z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami lub ponowne wykorzystanie dla potrzeb technologicznych,
- f) ścieki odprowadzane do kanalizacji muszą spełniać warunki określone w przepisach odrębnych; dopuszcza się zastosowanie indywidualnych systemów oczyszczania ścieków przemysłowych dla redukcji zanieczyszczeń w ściekach odprowadzanych do sieci, do wód lub do ziemi;

4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:

- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej,
- b) minimalna średnica przewodów sieci kanalizacji deszczowej: $\varnothing 150$ mm,

- c) nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działek budowlanych; nakazuje się odprowadzenie do ziemi, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami, z zastrzeżeniem lit. d-e:
- na nieutwardzony teren działki budowlanej,
 - do zbiorników retencyjnych, infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących,
- d) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych niezagospodarowanych na terenie działek budowlanych do sieci kanalizacji deszczowej,
- e) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych nawierzchni dróg i ulic:
- do ziemi: na nieutwardzony teren, do rowów przydrożnych, zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących,
 - do sieci kanalizacji deszczowej,
- f) obowiązuje podczyszczenie wód opadowych lub roztopowych, ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących odprowadzania ścieków;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**: zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła, w tym instalacji odnawialnego źródła energii z zachowaniem wymogów pkt 8; instalacje, w których następuje spalanie paliw muszą spełniać minimalne wymogi dotyczące efektywności energetycznej, sprawności cieplnej i wielkości emisji zanieczyszczeń określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w gaz i systemu gazowniczego**:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci gazowej,
 - b) minimalna średnica przewodów: $\varnothing 32,0$ mm,
 - c) zaopatrzenie w gaz:
 - z sieci gazowej,
 - ze zbiorników zlokalizowanych na terenie działek budowlanych,
 - według rozwiązań indywidualnych;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną i systemu elektroenergetycznego**:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznej w systemie napowietrzno-kablowym,
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z zachowaniem wymogów pkt 8, lub z urządzeń kogeneracyjnych;
- 8) w zakresie **wykorzystania odnawialnych źródeł energii**:
- a) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (instalacji odnawialnych źródeł energii) o mocy nieprzekraczającej 500 kW, z zastrzeżeniem lit. b-e,
 - b) ograniczenie mocy nie dotyczy urządzeń innych niż wolnostojące – urządzeń technicznych zamontowanych na budynku,
 - c) zakaz lokalizacji:
 - instalacji wykorzystujących energię wiatru o mocy przekraczającej 3 kW,
 - elektrowni wiatrowych,
 - d) na terenie zabudowy zagrodowej (RM) oraz terenie rolniczym (R) dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii wyłącznie związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną lub ciepło gospodarstw rolnych,
 - e) zakazuje się lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii na terenie lasu (ZL);

9) w zakresie **dostępu do połączeń telekomunikacyjnych**:

- a) możliwość budowy przewodowych i bezprzewodowych sieci telekomunikacyjnych,
- b) dostęp do przewodowych i bezprzewodowych łączy telekomunikacyjnych z sieci telekomunikacyjnej;

10) w zakresie **gospodarki odpadami**:

- a) zakaz trwałego składowania odpadów,
- b) obowiązek urządzenia nawierzchni miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do ziemi,
- c) gospodarowanie odpadami na zasadach zawartych w przepisach odrębnych.

§ 17. W zakresie **sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** dopuszcza się wykorzystanie terenu i obiektów w sposób dotychczasowy, w zakresie zachowania funkcji terenu, formy zabudowy i zagospodarowania terenu, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

§ 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 **terenów rolniczych**, oznaczonych symbolami **1R** i **2R** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) wchodzące w skład gospodarstw rolnych lub ogrodniczych budynki mieszkalne i inne budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu,
 - b) służące wyłącznie rolnictwu zbiorniki wodne,
 - c) zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,15;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej: minimalna: 0,001, maksymalna: 0,3;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków i urządzeń służących produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu: 14,0 m,
 - b) budynków mieszkalnych: 11,0 m.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie:
 - a) instalacji przetwórstwa rolniczo-spożywczego, z wyjątkiem instalacji do produkcji i przetwórstwa tłuszczów roślinnych lub zwierzęcych, instalacji do przetwórstwa ryb lub produktów pochodzenia zwierzęcego,
 - b) gospodarowania wodą w rolnictwie;
- 2) dla terenu **1R** obowiązują ograniczenia związane z lokalizacją melioracji i urządzeń wodnych – zgodnie z ustaleniami §8 pkt 5 lit. c;

- 3) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, tereny klasyfikuje się do terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 4) dla terenów w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości 50 m od cmentarza obowiązują ustalenia §12 pkt 1 lit. a;
- 5) dla terenów w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza obowiązują ustalenia §12 pkt 1 lit. b.

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

5. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych oraz z terenu dojazdów do gruntów rolnych bezpośrednio lub poprzez tereny posiadające bezpośredni do nich dostęp;
- 2) należy zapewnić miejsca do parkowania zgodnie z ustaleniami §15 pkt 4-8.

6. **Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** 0%.

§ 20. 1. Dla terenu zabudowy zagrodowej, oznaczonego symbolem 1RM ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) wchodzące w skład gospodarstw rolnych lub ogrodniczych budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu,
 - b) służące wyłącznie rolnictwu zbiorniki wodne.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,4;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej: minimalna: 0,001, maksymalna: 0,8;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków i urządzeń służących produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu: 14,0 m,
 - b) budynków mieszkalnych: 11,0 m.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:**

- 1) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie:
 - a) lokalizacji instalacji przetwórstwa rolniczo-spożywczego, z wyjątkiem instalacji do produkcji i przetwórstwa tłuszczów roślinnych lub zwierzęcych, instalacji do przetwórstwa ryb lub produktów pochodzenia zwierzęcego,
 - b) gospodarowania wodą w rolnictwie;
- 2) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, teren klasyfikuje się do terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

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

5. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi publicznej - zbiorczej, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;

2) należy zapewnić miejsca do parkowania zgodnie z ustaleniami §15 pkt 4-8.

6. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 0%.

§ 21. 1. Dla terenu obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, oznaczonego symbolem 1PU ustala się przeznaczenie:

- 1) obiekty produkcyjne, składy i magazyny, obiekty przetwórstwa rolno-spożywczego;
- 2) zabudowa usługowa, przy czym zakazuje się lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, szpitali.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,5;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej: minimalna: 0,1, maksymalna: 1,0;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%, w tym co najmniej 50% zagospodarowane drzewami; przez powierzchnie zagospodarowaną drzewem rozumie się powierzchnię korony drzewa, jaką może uzyskać w wieku dojrzałym;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków: -produkcyjnych: 17,0 m; dopuszcza się zwiększenie wysokości do 25,0 m w przypadku umieszczenia w budynku instalacji produkcyjnych wymagających takich wysokości, -magazynowych: 17,0 m; dopuszcza się zwiększenie wysokości do 25,0 m w przypadku magazynów wysokiego składowania, -usługowych: 15,0 m;
 - b) pozostałych obiektów budowlanych: 25,0 m;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 3000,0 m².

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) obowiązują ograniczenia związane z lokalizacją melioracji i urządzeń wodnych – zgodnie z ustaleniami §8 pkt 5 lit. c;
- 3) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, teren nie podlega ochronie, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 3000,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 40,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 100°.

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

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z dróg publicznych, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych, bezpośrednio lub poprzez tereny posiadające bezpośredni do nich dostęp;
- 2) należy zapewnić miejsca do parkowania zgodnie z ustaleniami §15 pkt 4-8.

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

§ 22. 1. Dla terenu lasu, oznaczonego symbolem 1ZL ustala się przeznaczenie: lasy.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 100%.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren nie podlega ochronie.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu: ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi publicznej poprzez teren rolniczy (1R) i teren dojazdów do gruntów rolnych (1RD).

5. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 0%.

§ 23. 1. Dla terenu cmentarza, oznaczonego symbolem 1ZC ustala się przeznaczenie: cmentarz, obiekty związane z obsługą cmentarza takie jak: kaplica, dom przedpogrzebowy, kolumbarium, kostnica.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,1;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej: minimalna: 0,01, maksymalna: 0,1;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%, w tym co najmniej 50% zagospodarowane zielenią o charakterze parkowym;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 1;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m; maksymalna wysokość zabudowy dla wież i wieżyczek: 15,0 m.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, teren nie podlega ochronie, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 2) zakaz lokalizacji ujęć wód podziemnych;
- 3) nakaz podłączenia wszystkich budynków korzystających z wody do sieci wodociągowej.

4. Szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie ustala się.

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

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu: ustala się obsługę komunikacyjną terenu z terenu drogi publicznej – dojazdowej (1KDD) oraz terenu dojazdów do gruntów rolnych (1RD).

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

§ 24. 1. Dla terenu obsługi cmentarza, oznaczonego symbolem 1ZCU ustala się przeznaczenie:

- 1) obiekty usług związanych z obsługą cmentarza takie jak: kaplica, dom przedpogrzebowy, kolumbarium, kostnica;
- 2) parking, toalety.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,15;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej: minimalna: 0,01, maksymalna: 0,1;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%, w tym co najmniej 50% zagospodarowane zielenią o charakterze parkowym;

- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 1;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m; maksymalna wysokość zabudowy dla wież i wieżyczek: 15,0 m.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren nie podlega ochronie;
- 2) dla terenu w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości 50 m od cmentarza obowiązują ustalenia §12 pkt 1 lit. a;
- 3) dla terenu w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza obowiązują ustalenia §12 pkt 1 lit. b.

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

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu: ustala się obsługę komunikacyjną terenu z terenu drogi publicznej – dojazdowej 1KDD bezpośrednio lub poprzez teren obsługi cmentarza 1ZCU.

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

§ 25. 1. Dla terenu drogi publicznej – zbiorczej, oznaczonego symbolem 1KDZ, ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy zbiorczej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokości w liniach rozgraniczających w obszarze: od 12,5 m do 24,6 m;
- 2) podstawowy przekrój: jednojezdniowy;
- 3) obsługa komunikacyjna przylegających terenów i działek budowlanych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 4) możliwość lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: obowiązują ograniczenia związane z lokalizacją melioracji i urządzeń wodnych – zgodnie z §8 pkt 5 lit. c.

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: 0%.

§ 26. 1. Dla terenu drogi publicznej – dojazdowej, oznaczonego symbolem 1KDD ustala się przeznaczenie: drogi publiczne dojazdowe.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze: od 6,0 m do 14,0 m;
- 2) podstawowy przekrój drogi: jednojezdniowy;
- 3) obsługa komunikacyjna przylegających terenów i działek budowlanych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: dla terenu w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza obowiązują ustalenia §12 pkt 1 lit. b.

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: 0%.

§ 27. 1. Dla **terenu dojazdów do gruntów rolnych**, oznaczonego symbolem **1RD** ustala się przeznaczenie: drogi zapewniające dojazd do gruntów rolnych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji budynków;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze: 5,00 m;
- 3) podstawowy przekrój drogi: jednojezdniowy;
- 4) obsługa komunikacyjna przylegających terenów i działek budowlanych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: dla terenu w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza obowiązują ustalenia §12 pkt 1 lit. b.

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: 0%.

Rozdział 4. Przepisy przejściowe i końcowe

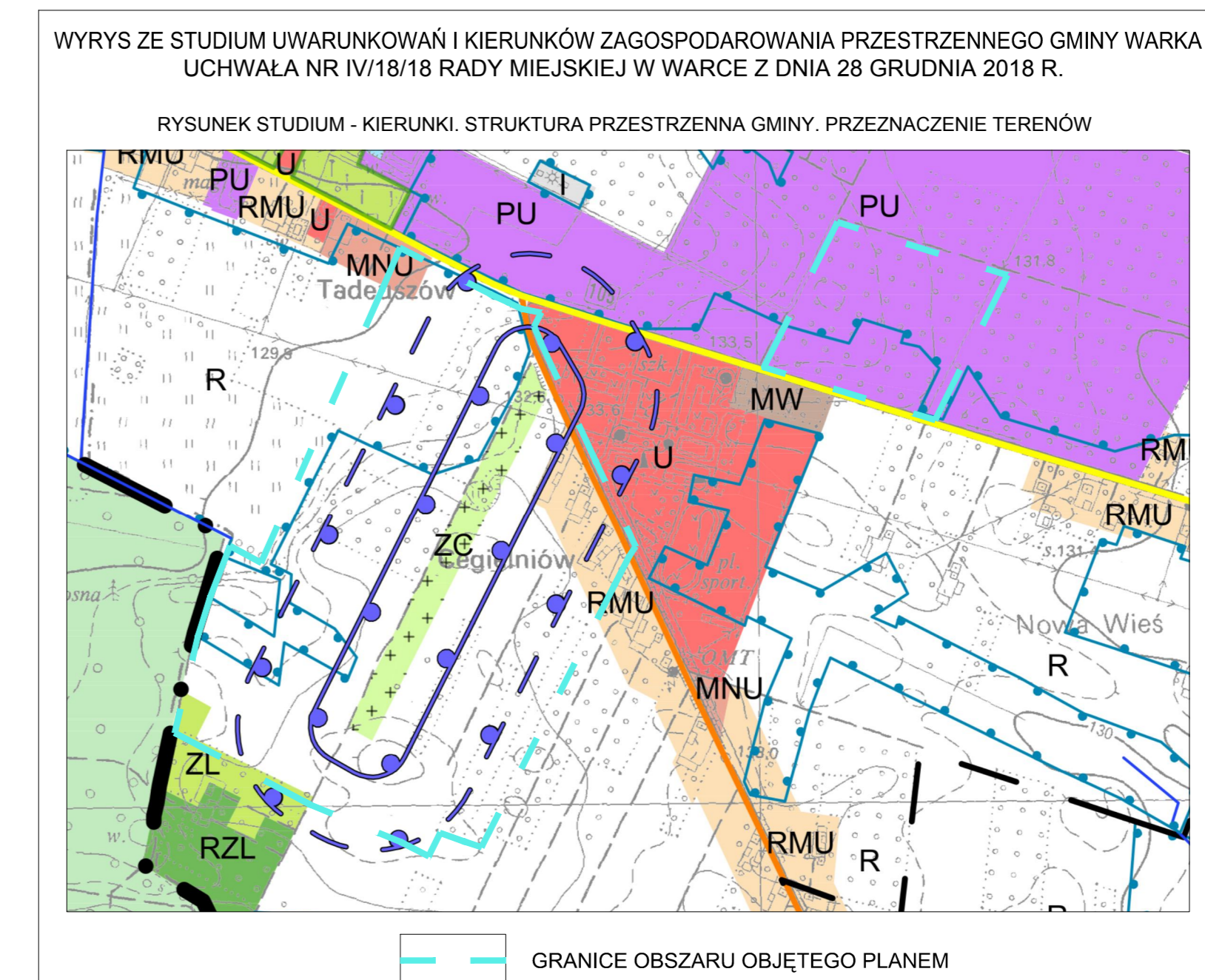
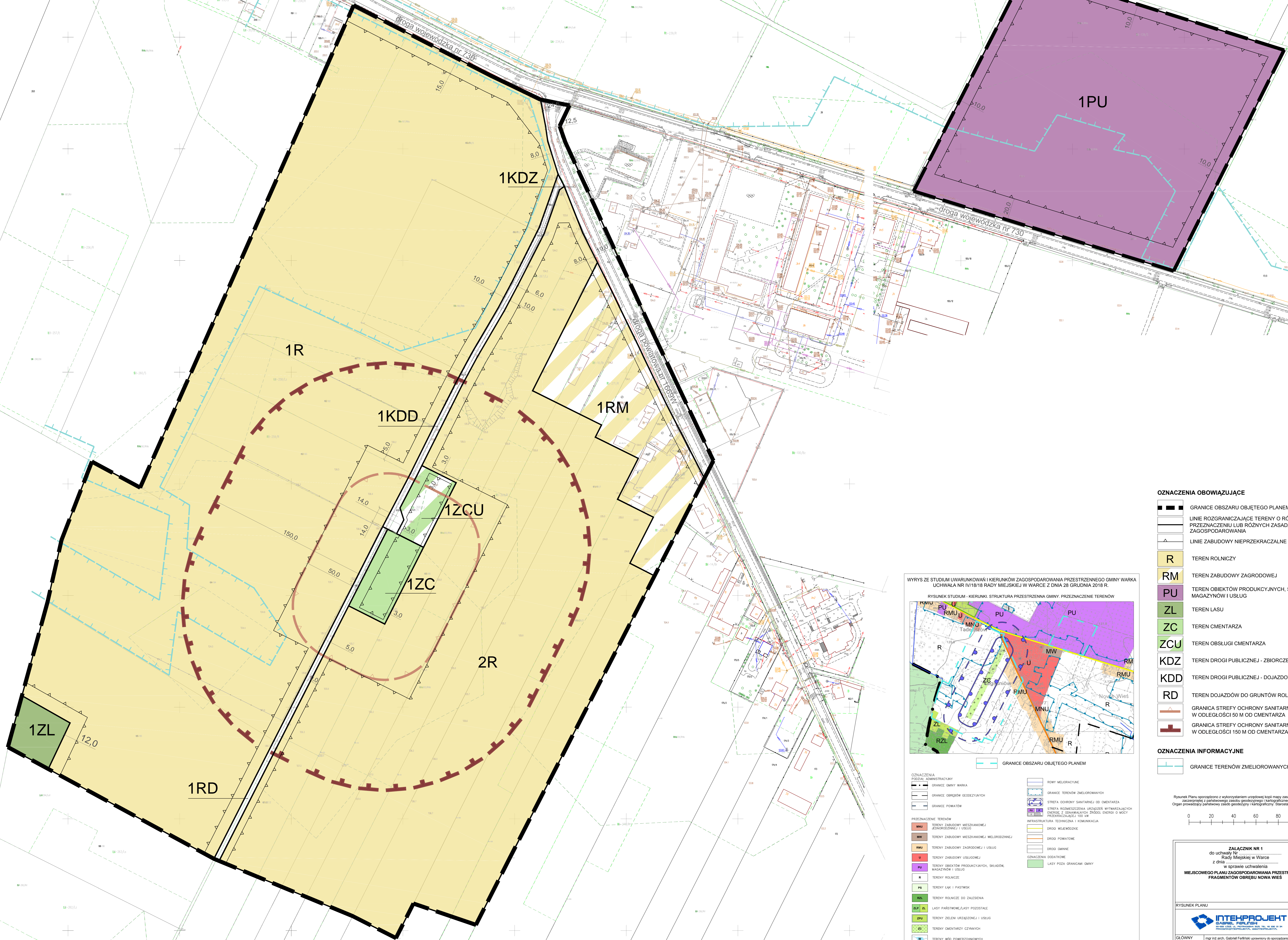
§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Warki.

§ 29. Uchwała wchodzi w życie po upływie 21 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTÓW OBRĘBU NOWA WIEŚ

RYSUNEK PLANU



- OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE**
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - GRANICE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - GRANICE POWATÓW
 - GRANICE OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH
 - GRANICE MIASTECZKA
 - GRANICE WÓLCZYNY
 - GRANICE TERENÓW ZMIELIOWANYCH
 - TEREN ROLNICZY
 - TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
 - TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW I USŁUG
 - TEREN LASU
 - TEREN CMENTARZA
 - TEREN OBSŁUGI CMENTARZA
 - TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ZBIORCZEJ
 - TEREN DROGI PUBLICZNEJ - DOJAZDOWEJ
 - TEREN DOJAZDÓW DO GRUNTÓW ROLNYCH
 - GRANICA STREFY OCHRONY SANITARNEJ W ODLEGŁOŚCI 50 M OD CMENTARZA
 - GRANICA STREFY OCHRONY SANITARNEJ W ODLEGŁOŚCI 150 M OD CMENTARZA
 - GRANICE TERENÓW ZMIELIOWANYCH

- OZNACZENIA INFORMACYJNE**
- GRANICE TERENÓW ZMIELIOWANYCH
- PRZEZNACZENIE TERENÓW**
- WNU - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDYNOGODZINNEJ I USŁUG
 - MW - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ MELIOROWANEJ
 - RMU - TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ I USŁUG
 - W - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - PU - TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW I USŁUG
 - R - TERENY ROLNICZE
 - PL - TERENY LASÓW I PASTWISK
 - RZL - TERENY ROLNICZE DO ZAŁĘSNIENIA
 - ZL - LASY PASTWISKOWE/LASY POZOSTAŁE
 - ZPU - TERENY ZIELENI URZĄDZENEJ I USŁUG
 - ZCU - TERENY CMENTARZY CZYNNYCH
 - W - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
- OZNACZENIA INFORMACYJNE**
- ROWY MELIORYCZNE
 - GRANICE TERENÓW ZMIELIOWANYCH
 - STREFA OCHRONY SANITARNEJ OD CMENTARZA
 - STREFA ROZKŁADOWA WPEŁNIENIA WYTRZĄSAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAMIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCI PRZEKAZUJĄCEJ 100 kW
 - INFRASTRUKTURA TECHNICZNA I KOMUNIKACJA
 - DRÓG WOJEWÓDZKIE
 - DRÓG POWATOWE
 - DRÓG DARMOWE
 - OSADNIOWE
 - LASY POZA GRANICAMI GMINY

Rysunek Planu sporządzono z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej opracowanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny: Starosta Grzegorzki

0 20 40 60 80 100 m

ZALĄCZNIK NR 1
do uchwały Nr
z dnia
Rady Miejskiej w Warce
w sprawie uchwalenia
MIJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
FRAGMENTÓW OBRĘBU NOWA WIEŚ

RYSunek Planu

INTEHPROJEKT
GABRIEL FEJLIŚ
PROJEKTANT

mgr inż. arch. Gabriel Fejliś uprawniony do sporządzania mpp na podstawie
licencji nr 1403/14 z 03.03.2014 r.
mgr inż. Włodek Starasiewicz, inż. Rafał Włady uprawnieni do sporządzania mpp na
podstawie art. 5 ust 4 ustawy

DATA: LUTY 2022 SKALA: 1:1.000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Warce
z dnia2022 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Warce
o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
fragmentów obrębu Nowa Wieś inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do
zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 305 z późn. zm.) Rada Miejska w Warce rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Zadania własne gminy

Zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.) zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej obejmują sprawy dotyczące:

- 1) gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego;
- 2) wodociągów i zaopatrzenia w wodę,
- 3) kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych,
- 4) utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych,
- 5) wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych,
- 6) zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

Z ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębu Nowa Wieś oraz wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu wynika, iż realizacja zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej pociąga za sobą wydatki z budżetu gminy.

§ 2. Inwestycje z zakresu komunikacji

Układ komunikacyjny obszaru objętego planem tworzą tereny dróg publicznych – teren drogi zbiorczej (KDZ), teren drogi dojazdowej (KDD), teren dojazdów do gruntów rolnych (RD).

Realizacja inwestycji z zakresu komunikacji, obciążających budżet gminy, obejmować będzie wykup gruntów pod istniejące drogi publiczne, które wymagają dostosowania do obowiązujących parametrów lub pod projektowane drogi publiczne. Drogi publiczne wymagać będą również urządzenia nawierzchni jezdni oraz oświetlenia.

Realizacja inwestycji z zakresu komunikacji o znaczeniu lokalnym będzie finansowana z budżetu gminy lub z budżetu gminy przy wsparciu środkami z funduszy unijnych.

Droga zbiorcza stanowiąca odcinek drogi powiatowej Nr 1669W (KDZ), której zarządcą jest Powiatowy Zarząd Dróg w Grójcu. W związku z powyższym realizacja inwestycji związanych z jej przebudową będzie finansowana z budżetu Starostwa Powiatowego w Grójcu.

§ 3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmują budowę i rozbudowę sieci infrastruktury technicznej:

- 1) sieci wodociągowej – rozbudowę sieci wodociągowej,
- 2) kanalizacji sanitarnej – rozwój sieci kanalizacji sanitarnej,
- 3) kanalizacji deszczowej – rozwój sieci kanalizacji deszczowej.

Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, planem gospodarki odpadami oraz wymogami przepisów odrębnych.

Zakłada się, iż realizacja pozostałych elementów sieci infrastruktury technicznej będzie obciążać finansowo gestorów sieci, a ewentualny udział finansowy gminy lub zainteresowanych właścicieli działek może być przedmiotem indywidualnych ustaleń w trakcie realizacji poszczególnych inwestycji.

§ 4. Finansowanie inwestycji

Finansowanie inwestycji, z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej określonych w planie, odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy prawa i zawarte umowy:

- 1) z budżetu gminy;
- 2) z środków zewnętrznych:
 - a) współfinansowanie w ramach m.in.: dotacji unijnych, dotacji samorządu województwa, kredytów i pożyczek bankowych;
 - b) inwestorów indywidualnych w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Terminy oraz sposób realizacji i finansowania ww. inwestycji określone zostaną w strategiach, planach i programach uchwalanych przez Radę Miejską w Warce, w tym m.in. w wieloletnich planach rozwoju i przebudowy poszczególnych sieci, wieloletnich planach inwestycyjnych oraz strategiach rozwoju gminy.

Inwestycje realizowane będą sukcesywnie, zgodnie z planem inwestycyjnym gminy, w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

Finansowanie ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 305 z późn. zm.).

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Warce

```

<?xml version="1.0" encoding="utf-8" ?>
- <wfs:FeatureCollection xmlns:app="https://www.gov.pl/static/zagospodarowanieprzestrzenne/schemas/app/1.0"
  xmlns:gco="http://www.isotc211.org/2005/gco" xmlns:gmd="http://www.isotc211.org/2005/gmd"
  xmlns:gml="http://www.opengis.net/gml/3.2" xmlns:xsi="http://www.w3.org/2001/XMLSchema-instance"
  xmlns:wfs="http://www.opengis.net/wfs/2.0" xmlns:xlink="http://www.w3.org/1999/xlink" numberMatched="unknown"
  numberReturned="4" timeStamp="2022-03-21T12:24:25Z"
  xsi:schemaLocation="https://www.gov.pl/static/zagospodarowanieprzestrzenne/schemas/app/1.0
  https://www.gov.pl/static/zagospodarowanieprzestrzenne/schemas/app/1.0/planowaniePrzestrzenne.xsd
  http://www.opengis.net/gml/3.2 http://schemas.opengis.net/gml/3.2.1/gml.xsd http://www.opengis.net/wfs/2.0
  http://schemas.opengis.net/wfs/2.0/wfs.xsd">
- <wfs:member>
- <app:AktPlanowaniaPrzestrzennego gml:id="PL.ZIPPZP.4767_140611-MPZP_P1_20220420T000000">
  <gml:identifier
    codeSpace="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app">https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/Akt
    -MPZP/P1/20220420T000000</gml:identifier>
- <app:idIIP>
- <app:Identyfikator>
  <app:przestrzenNazw>PL.ZIPPZP.4767/140611-MPZP</app:przestrzenNazw>
  <app:lokalnyId>P1</app:lokalnyId>
  <app:wersjaId>20220420T000000</app:wersjaId>
  </app:Identyfikator>
</app:idIIP>
<app:początekWersjiObjektu>2022-04-20T00:00:00</app:początekWersjiObjektu>
<app:tytuł>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębu Nowa Wieś</app:tytuł>
<app:typPlanu
  xlink:href="https://www.gov.pl/static/zagospodarowanieprzestrzenne/codelist/TypAktuPlanowaniaPrzestrzennegoKod/miejscowyPla
  xlink:title="miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego"/>
<app:poziomHierarchii xlink:href="http://inspire.ec.europa.eu/codelist/LevelOfSpatialPlanValue/infraLocal"
  xlink:title="sublokalny"/>
<app:obowiązujeOd>2022-04-20</app:obowiązujeOd>
<app:status xlink:href="http://inspire.ec.europa.eu/codelist/ProcessStepGeneralValue/elaboration" xlink:title="w
  opracowaniu"/>
- <app:mapaPodkładowa>
- <app:MapaPodkładowa>
  <app:data>2021-05-06</app:data>
  <app:referencja>Rysunek planu sporządzono z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej zaczerpniętej z
  państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i
  kartograficzny: Starosta Grójecki. Licencja Nr GK.6642.1150.2021_1406_N z dnia 6.05.2021 r.</app:referencja>
  </app:MapaPodkładowa>
</app:mapaPodkładowa>
- <app:zasiegPrzestrzenny>
- <gml:MultiSurface srsDimension="2" srsName="http://www.opengis.net/def/crs/EPSSG/0/2178">
- <gml:surfaceMember>
- <gml:Polygon>
- <gml:exterior>
- <gml:LinearRing>
  <gml:posList>5741862.17 7505557.57 5742060.72 7505658.69 5741993.1 7505874.82 5741988.5
  7505889.509999999 5741790.73 7505790.58 5741862.17 7505557.57</gml:posList>
  </gml:LinearRing>
</gml:exterior>
</gml:Polygon>
</gml:surfaceMember>
- <gml:surfaceMember>
- <gml:Polygon>
- <gml:exterior>
- <gml:LinearRing>
  <gml:posList>5741619.92 7504821.389999999 5741596.7 7504864.639999999 5741975.4 7505032.38
  5742028.59 7505055.94 5741965.44 7505179.139999999 5741954.77 7505201.42 5741944.24
  7505223.269999999 5741938.96 7505249.309999999 5741920.39 7505240.48 5741906.03
  7505245.559999999 5741734.41 7505324.44 5741689.85 7505345.519999999 5741647.71
  7505365.46 5741620.7433835715 7505378.216165245 5741604.97 7505370.179999999 5741564.87
  7505349.75 5741265.56 7505196.099999999 5741205.053063287 7505165.462937244 5741212.58
  7505143.389999999 5741224.14 7505109.49 5741193.21 7505093.82 5741212.89
  7505055.009999999 5741264.23 7504930.74 5741364.23 7504746.17 5741494.08
  7504781.639999999 5741549.67 7504794.19 5741619.92 7504821.389999999</gml:posList>
  </gml:LinearRing>
</gml:exterior>
</gml:Polygon>
</gml:surfaceMember>
</gml:MultiSurface>
</app:zasiegPrzestrzenny>
<app:dokumentPrzystępujący
  xlink:href="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/DokumentFormalny/PL.ZIPPZP.4767/140611-
  MPZP/przyst"/>
<app:dokumentUchwalający
  xlink:href="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/DokumentFormalny/PL.ZIPPZP.4767/140611-
  MPZP/uchwała"/>
<app:rysunek
  xlink:href="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/RysunekAktuPlanowaniaPrzestrzennego/PL.ZIPPZP.4767/14061
  -MPZP/rys/20220420T000000"/>
</app:AktPlanowaniaPrzestrzennego>
</wfs:member>
- <wfs:member>
- <app:DokumentFormalny gml:id="PL.ZIPPZP.4767_140611-MPZP_przyst">
  <gml:identifier
    codeSpace="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app">https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/Dok
    -MPZP/przyst</gml:identifier>
- <app:idIIP>
- <app:Identyfikator>
  <app:przestrzenNazw>PL.ZIPPZP.4767/140611-MPZP</app:przestrzenNazw>
  <app:lokalnyId>przyst</app:lokalnyId>
  </app:Identyfikator>
</app:idIIP>
<app:tytuł>Uchwała Nr XXXV/246/21 Rady Miejskiej w Warce z dnia 11 marca 2021 r. w sprawie w przystąpienia do
  sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębu Nowa Wieś</app:tytuł>
- <app:data>

```

```

- <gmd:CI_Date>
- <gmd:date>
  <gco:Date>2021-03-11</gco:Date>
</gmd:date>
- <gmd:dateType>
  <gmd:CI_DateTypeCode>
    codeList="http://standards.iso.org/iso/19139/resources/gmxCodelist.xml#CI_DateTypeCode"
    codeListValue="creation">utworzenie</gmd:CI_DateTypeCode>
  </gmd:dateType>
</gmd:CI_Date>
</app:data>
<app:dataWejsciaWZycie>2021-03-11</app:dataWejsciaWZycie>
<app:dziennikUrzedowy
  xlink:href="https://www.gov.pl/static/zagospodarowanieprzestrzenne/codelist/DziennikUrzedowyKod/dziennikUrzedowyWojMazowie"
  xlink:title="Dziennik Urzędowy Woj. Mazowieckiego" />
<app:lacze>http://warka.esesja.pl/zalaczniki/122312/uchwala-xxxv-246-21_1149539.pdf</app:lacze>
<app:przystapienie
  xlink:href="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/AktPlanowaniaPrzestrzennego/PL.ZIPPZP.4767/140611
  -MPZP/P1" />
</app:DokumentFormalny>
</wfs:member>
- <wfs:member>
- <app:DokumentFormalny gml:id="PL.ZIPPZP.4767_140611-MPZP_uchwala">
  <gml:identifier
    codeSpace="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app">https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/Dok
    -MPZP/uchwala</gml:identifier>
  <app:idIIP>
  - <app:Identyfikator>
    <app:przestrzenNazw>PL.ZIPPZP.4767/140611-MPZP</app:przestrzenNazw>
    <app:lokalnyId>uchwala</app:lokalnyId>
  </app:Identyfikator>
  </app:idIIP>
  <app:tytul>Uchwała Nr ..../...../22 Rady Miejskiej w Warce z dnia .....2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia
  miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębu Nowa Wieś</app:tytul>
  <app:data>
  - <gmd:CI_Date>
  - <gmd:date>
    <gco:Date>2021-04-20</gco:Date>
  </gmd:date>
  - <gmd:dateType>
    <gmd:CI_DateTypeCode>
      codeList="http://standards.iso.org/iso/19139/resources/gmxCodelist.xml#CI_DateTypeCode"
      codeListValue="creation">utworzenie</gmd:CI_DateTypeCode>
    </gmd:dateType>
  </gmd:CI_Date>
  </app:data>
  <app:dataWejsciaWZycie>2021-04-20</app:dataWejsciaWZycie>
  <app:dziennikUrzedowy
    xlink:href="https://www.gov.pl/static/zagospodarowanieprzestrzenne/codelist/DziennikUrzedowyKod/dziennikUrzedowyWojMazowie"
    xlink:title="Dziennik Urzędowy Woj. Mazowieckiego" />
  <app:uchwala
    xlink:href="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/AktPlanowaniaPrzestrzennego/PL.ZIPPZP.4767/140611
    -MPZP/P1" />
  </app:DokumentFormalny>
  </wfs:member>
- <wfs:member>
- <app:RysunekAktuPlanowaniaPrzestrzennego gml:id="PL.ZIPPZP.4767_140611-MPZP_rys_20220420T000000">
  <gml:identifier
    codeSpace="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app">https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/Rys
    -MPZP/rys/20220420T000000</gml:identifier>
  <app:idIIP>
  - <app:Identyfikator>
    <app:przestrzenNazw>PL.ZIPPZP.4767/140611-MPZP</app:przestrzenNazw>
    <app:lokalnyId>rys</app:lokalnyId>
    <app:wersjaId>20220420T000000</app:wersjaId>
  </app:Identyfikator>
  </app:idIIP>
  <app:poczekWersjiObjektu>2022-04-20T00:00:00</app:poczekWersjiObjektu>
  <app:tytul>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębu Nowa Wieś</app:tytul>
  <app:lacze>test</app:lacze>
  <app:legenda>test</app:legenda>
  <app:ukladOdniesieniaPrzestrzennego>http://www.opengis.net/def/crs/EPSG/0/2178</app:ukladOdniesieniaPrzestrzennego>
  <app:rozdzielczoscPrzestrzenna>1000</app:rozdzielczoscPrzestrzenna>
  <app:opis>Zał. 1. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębu Nowa Wieś</app:opis>
  <app:obowiazujeOd>2023-04-20</app:obowiazujeOd>
  <app:plan
    xlink:href="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/AktPlanowaniaPrzestrzennego/PL.ZIPPZP.4767/140611
    -MPZP/P1/20220420T000000" />
  </app:RysunekAktuPlanowaniaPrzestrzennego>
  </wfs:member>
</wfs:FeatureCollection>

```

Uzasadnienie

do uchwały Nr Rady Miejskiej w Warce z dnia 2022 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębu Nowa Wieś

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobu ich zagospodarowania rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Rada Miejska w Warce uchwałą Nr XXXV/246/21 z dnia 11 marca 2021 r. przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębu Nowa Wieś. Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* Burmistrz dokonał analizy dotyczącej przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Warka*. W wyniku analizy stwierdzono, że zasadne jest podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obszar objęty planem obejmuje dwa fragmenty obrębu Nowa Wieś. Pierwszy stanowi niezabudowaną działkę sąsiadująca z drogą wojewódzką nr 730 o powierzchni ok. 5,3 ha (dz. nr ewid. 20). Drugi fragment o powierzchni ok. 30,8 ha obejmuje tereny zabudowy zagrodowej, tereny użytkowane rolniczo oraz fragment drogi powiatowej nr 1669W. Tereny nie są objęte planami miejscowymi. Przystąpienie do sporządzenia nowego planu podyktowane było przede wszystkim utworzeniem nowego cmentarza w miejscowości Nowa Wieś wraz z ustaleniem ograniczeń w użytkowaniu terenu w jego obrębie w związku z granicą strefy sanitarnej w odległości 50 m od cmentarza i granicą strefy sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza. Powodem przystąpienia do sporządzenia planu dla fragmentów obrębu Nowa Wieś był również wniosek, który wpłynął ze strony Starostwa Powiatowego, który dotyczył utworzenia nowych terenów inwestycyjnych w granicy dz. ew. nr 20.

Dla fragmentów planu ustalono przeznaczenie na teren rolniczy, teren zabudowy zagrodowej, teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, teren cmentarzy, teren obsługi cmentarzy, teren lasów, teren dojazdów do gruntów rolnych, oraz teren drogi publicznej – zbiorczej. Większość przyjętych rozwiązań przestrzennych stanowi kontynuację bieżącego użytkowania terenów. Zmiana przeznaczenia dotyczy terenów cmentarzy, obsługi cmentarzy oraz obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług. Przyjęta funkcja i wskaźniki kształtowania i zagospodarowania terenu wynikają z analizy istniejącego stanu zagospodarowania w bezpośrednim sąsiedztwie oraz ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Warka*, przyjętego uchwałą Nr IV/18/18 Rady Miejskiej w Warce z dnia 28 grudnia 2018 r. Dobór ustaleń służy kontynuacji cech istniejącej zabudowy i tym samym zachowaniu ładu przestrzennego. W toku prac nad planem rozważane były różne rozwiązania przestrzenne, spośród których wybrano rozwiązania optymalne biorąc pod uwagę dobro mieszkańców, potrzeby ochrony środowiska inne wymogi przepisów odrębnych.

Procedura sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2021 r. poz. 247 z późn. zm.). Plan został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

Dla potrzeb projektu Planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy prognozę skutków finansowych uchwalenia Planu.

Plan został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

Przyjęte wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikają z istniejącego stanu zagospodarowania oraz ustaleń Studium. Ich dobór służy kontynuacji cech istniejącej zabudowy i tym samym zachowaniu ładu przestrzennego. W toku prac nad planem rozważane były różne rozwiązania przestrzenne. Spośród rozpatrywanych wariantów, zarówno w zakresie rozwiązań przestrzennych jak i sformułowań ustaleń planu wybrano te najbardziej optymalne biorąc pod uwagę potrzeby ochrony środowiska, interes Gminy oraz oczekiwania mieszkańców i potencjalnych inwestorów.

Burmistrz Warki ogłoszeniem i obwieszczeniem z dnia 14 maj 2021 r. ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Warce, w trybie art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz o przystąpieniu do sporządzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków. Wnioski mogły być składane w terminie do dnia 17 czerwca 2021 r. W odpowiedzi na ogłoszenie do Urzędu Miejskiego w Warce nie wpłynął żaden wniosek.

Opracowany projekt planu został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. W wyniku przeprowadzonej procedury projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez wszystkie upoważnione do tego instytucje.

W trybie art. 17 pkt 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*, dnia 22 grudnia 2021 r. Burmistrz Warki ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Warce o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniu Burmistrz poinformował o:

1) możliwości składania uwag do projektu Planu na piśmie bezpośrednio lub listownie do Urzędu Miasta Warki, a także w postaci elektronicznej: opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu na adres e-mail urzędu lub za pomocą elektronicznej skrzynki podawczej, z podaniem imienia i nazwiska lub nazwy jednostki organizacyjnej i adresu, oznaczenia nieruchomości, której uwaga dotyczy, wyznaczając termin ich składania od 3 stycznia 2022 r. do 9 lutego 2022 r.;

2) organie właściwym do rozpatrzenia uwag i wniosków;

3) dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie Planu rozwiązaniami zaplanowanej na dzień 10 stycznia 2022 r.

W dyskusji publicznej zorganizowanej w dniu 10 stycznia r. udział wzięli pracownicy Urzędu Miejskiego w Warce oraz projektant planu. Podczas dyskusji poruszono następujące kwestie:

1) przedstawiono informację o:

a) podstawach formalno-prawnych sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

b) rozwiązaniach, będącym przedmiotem dyskusji publicznej, przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębu Nowa Wieś;

2) stwierdzono niskiego zainteresowania wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, ze względu na brak obecności na dyskusji innych osób niż pracownik Urzędu i projektant planu.

W wyznaczonym terminie do Urzędu Miejskiego w Warce nie wpłynęła żadna uwaga.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* plan uchwała rada gminy, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Ze względu na fakt, iż do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu nie wniesiono żadnej uwagi, odstąpiono od rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębu Nowa Wieś przeanalizowano pod kątem ich zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Warka, przyjętym uchwałą Nr IV/18/18 Rady Miejskiej w Warce z dnia 28 grudnia 2018 r. W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono:

1) Dla obszaru objętego planem w Studium wskazano funkcje: tereny rolnicze (R), tereny zabudowy zagrodowej i usług (RMU), tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (PU), tereny lasów pozostałych (ZL), tereny cmentarzy czynnych (ZC);

2) W Planie wyznaczono: teren rolniczy (R), teren zabudowy zagrodowej (RM), teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (PU), teren lasu (ZL), teren cmentarza (ZC), teren obsługi cmentarza (ZCU), teren drogi publicznej – zbiorczej (KDZ), teren dojazdów do gruntów rolnych (RD).

Wobec powyższego stwierdzono, iż zakres dopuszczonych funkcji i szczegółowych rozwiązań przestrzennych zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębu Nowa Wieś jest zgodny z ustaleniami obowiązującego Studium.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy w następujący sposób:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym w zakresie formy zabudowy, kolorystyki budynków, materiałów wykończeniowych, zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu, zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu w dostosowaniu do formy istniejącej zabudowy i ustaleń obowiązującego planu;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez ustalenie:

a) ograniczeń w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów,

b) zakazu lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymogów w zakresie ochrony powietrza, wód powierzchniowych i podziemnych oraz powierzchni ziemi – poprzez odpowiednie ustalenie zasad zaopatrzenia w ciepło, odprowadzania ścieków i wód opadowych oraz gospodarowania odpadami, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej,

c) w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych – wyznaczono w planie teren rolniczy i teren zabudowy zagrodowej, przeznaczając tereny gruntów rolnych na cele rolnicze oraz wyznaczając teren lasu, zabezpieczając grunty leśne przed zmianą ich przeznaczenia;

4) wymogów ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony dóbr kultury współczesnej – wymogów nie wprowadzono, ze względu na niewystępowanie w obszarze planu obiektów wymagających ochrony;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz.U. z 2019 r. poz. 1696) – poprzez ustalenie: obowiązku stosowania uniwersalnego projektowania w rozumieniu ww. ustawy, zasad ochrony środowiska, oraz kształtowania zagospodarowania w zgodzie z wymogami przepisów prawa;

6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez utrzymanie bieżącego zagospodarowania terenów (w obrębie terenów użytkowanych rolniczo) oraz dopuszczenie nowego zainwestowania na terenach nieużytków umożliwiając rozwój zabudowy produkcyjnej, magazynów, składów i usług;

7) prawo własności – kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, możliwie w najmniejszym stopniu, uzasadnionym potrzebami interesu publicznego o znaczeniu zarówno lokalnym, jak i ponadlokalnym oraz wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego, ingerujący w grunty stanowiące własność prywatną, ustalenie nakazu ograniczenia uciążliwości prowadzonej działalności do granic działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez uwzględnienie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu związanych z lokalizacją obiektów o wysokości 50,0 m n.p.t. i większej w celu ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego;

9) potrzeby interesu publicznego – poprzez uwzględnienie zapotrzebowania na nowe tereny cmentarzy, poprzez uwzględnienie potrzeb w zakresie możliwości rozwoju infrastruktury technicznej; ustalenie zaopatrzenia w ciepło z obowiązkiem stosowania technologii i paliw ekologicznych; wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie ustala się ze względu na niewystępowanie ich w obszarze;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, dopuszczenie rozwoju przewodowej oraz bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:

a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia dokumentu oraz wyłożeniu do publicznego wglądu, zgodnie z *wymogami przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o *udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*, w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zawieszonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Warce,

b) udostępnienie projektu planu wraz z uzasadnieniem do wglądu w dniach od 3 stycznia 2022 r. do 25 stycznia 2022 r. w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu zarówno w siedzibie jak i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Warce,

c) przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 10 stycznia 2022 r.,

d) umożliwienie składania wniosków do planu i uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu,

e) bieżące informowanie osób zainteresowanych o prowadzonych pracach projektowych oraz udostępnianie dokumentacji prac planistycznych przez Urząd Miejski w Warce;

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* ustalając przeznaczenie terenu organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Projektowane przeznaczenie terenów kształtowano w sposób racjonalny, możliwie w jak najmniejszym stopniu ingerujący w interesy prywatne, uzasadnionym potrzebami interesu publicznego o znaczeniu zarówno lokalnym, jak i ponadlokalnym.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* sytuując nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego; rozwój zabudowy przewiduje się w obszarze posiadającym dostęp do dróg publicznych, w granicach obszaru wskazanego w Studium;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – w planie ustala się poszerzenia pod drogi publiczne umożliwiając rozwój transportu publicznego na terenie Gminy;

3) zapewnienia rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – w planie ustala się poszerzenia pod drogi publiczne umożliwiając realizację rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy jako uzupełnienie istniejącej zabudowy zlokalizowanej w obszarze Planu i jego bezpośrednim sąsiedztwie – projektowane tereny w większości zachowują swoje bieżące użytkowanie. W planie dopuszcza się możliwość rozbudowy, modernizacji i realizacji nowej zabudowy m.in. gospodarczej czy produkcyjnej.

Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Ustanowiono obowiązek uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zgodnie z wymogiem art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Burmistrz Warki dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analiz przekazał Radzie Miejskiej w Warce. W dniu 28 listopada 2013 r. Rada Miejska w Warce, zgodnie z art. 32 ust. 2 ww. ustawy, podjęła uchwałę Nr XLVI/317/13 w sprawie *aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego*.

Analiza wskazuje między innymi na potrzebę sporządzenia planu miejscowego w celu utworzenia nowego cmentarza w miejscowości Nowa Wieś, co wcześniej było uprzedzone sporządzeniem *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Warka*, przyjętym uchwałą Nr IV/18/18 Rady Miejskiej w Warce z dnia 28 grudnia 2018 r. Wobec powyższego, należy stwierdzić, że konieczne było opracowanie nowego Planu oraz że ustalenia zawarte w Planie są zgodne z wnioskami z przeprowadzonej analizy.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Sporządzona dla potrzeb projektu Planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego wykazała, iż realizacja ustaleń projektu Planu skutkować będzie wpływami do budżetu gminy z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości Mogą również wystąpić wpływy do budżetu Gminy z tytułu renty planistycznej (opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości pobierana w ciągu 5 lat od uchwalenia planu w przypadku zbycia nieruchomości). Realizacja ustaleń projektu Planu może skutkować kosztami związanymi realizacją inwestycji celu publicznego m.in. związane z budową drogi dojazdowej (1KDD) oraz poszerzenia ww. ciągu w celu utworzenia miejsca do zawracania na wysokości projektowanego terenu cmentarza.

Nie można jednak wykluczyć, że w przyszłości zajdzie konieczność realizacji innych inwestycji celu publicznego na obszarze objętym planem. Jednak ze względu na możliwość pozyskania zewnętrznych środków finansowych na realizację tych inwestycji oraz niepewność dotyczącą zakresu ich wykonania, jakiegokolwiek oszacowanie rzeczywistego obciążenia budżetowego mogłoby być obarczone dużym błędem.

Radzie Miejskiej w Warce przedstawiono do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębu Nowa Wieś, stanowiący treść uchwały, wraz z załącznikiem nr 1 w postaci rysunku planu oraz załącznikiem nr 2 w postaci rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania i załącznikiem Nr 3 w postaci danych przestrzennych.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu Planu.