



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

---

Łódź, dnia 3 stycznia 2023 r.

Poz. 75

### UCHWAŁA NR L/347/2022 RADY MIEJSKIEJ W DRZEWICY

z dnia 29 września 2022 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Drzewica dla terenu wokół zalewu obejmującego fragmenty obrębów Drzewica, Dąbrówka, Werówka i Strzyżów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079 i 1561) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 i 1846), w związku z Uchwałą Nr XVII/143/2020 Rady Miejskiej w Drzewicy z dnia 23 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Drzewica dla terenu wokół zalewu obejmującego fragmenty obrębów Drzewica, Dąbrówka, Werówka i Strzyżów zmienioną Uchwałą Nr XLVI/319/2022 Rady Miejskiej w Drzewicy z dnia 28 kwietnia 2022 roku, Rada Miejska w Drzewicy uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1 Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Drzewica dla terenu wokół zalewu obejmującego fragmenty obrębów Drzewica, Dąbrówka, Werówka i Strzyżów nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Drzewica uchwalonego uchwałą Nr VII/44/2001 z dnia 28 grudnia 2001 r. z późniejszymi zmianami.

**§ 2. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Drzewica dla terenu wokół zalewu obejmującego fragmenty obrębów Drzewica, Dąbrówka, Werówka i Strzyżów, zwany dalej „planem”.

2. Przedmiotem planu jest obszar o powierzchni ok. 162,71 ha, położony w obrębach ewidencyjnych: Drzewica, Dąbrówka, Werówka i Strzyżów, którego granice przedstawiono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000, sporządzony na urzędowej kopii mapy zasadniczej, stanowiący integralną część niniejszej uchwały;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o 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;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego.

**§ 3.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) linii zabudowy – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię wyznaczoną na rysunku planu określającą najmniejszą dopuszczalną odległość usytuowania lica zewnętrznych ścian budynku w stosunku do linii rozgraniczających, od których te linie wyznaczono. Linia ta nie dotyczy okapów, gzymsów, schodów i pochylni, wykuszy, balkonów, ganków i tarasów wystających przed lico budynku do 1,5 m oraz warstwy docieplenia ścian istniejących budynków;
- 3) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, działalności lub użytkowania, które zostało ustalone jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia całkowita budynków lub części budynków o przeznaczeniu podstawowym lub powierzchnia terenu zajętego pod to przeznaczenie nie może być mniejsza niż 60% powierzchni całkowitej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, uzupełniające funkcje podstawowe, przy czym powierzchnia całkowita budynków lub części budynków o przeznaczeniu uzupełniającym lub powierzchnia tego przeznaczenia nie może być większa niż 40% powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) usługach – należy przez to rozumieć działalności, których celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych metodami przemysłowymi, w szczególności: handel, gastronomia, biura, kancelarie, pracownie artystyczne, usługi poczty i telekomunikacji, usługi nauki, edukacji, oświaty, kultury, zdrowia, sportu, rekreacji, usługi hotelarskie, pensjonaty, domy opieki, inna działalność związana z zamieszkaniem zbiorowym oraz rzemiosło, przy czym usługi te nie mogą powodować ponadnormatywnego oddziaływania w zakresie hałasu, wibracji, promieniowania i zanieczyszczeń;
- 7) usługach chronionych akustycznie – należy przez to rozumieć zabudowę usługową obejmującą budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, budynki opieki społecznej, szpitale, oraz budynki zamieszkania zbiorowego;
- 8) usługach turystyki – należy przez to rozumieć usługi z zakresu: hoteli, moteli, ośrodków wypoczynkowych, pensjonatów, sportu i rekreacji, gastronomi i kultury;
- 9) terenowych obiektach sportu i rekreacji – należy przez to rozumieć budowle, obiekty małej architektury lub urządzenia sportowo-rekreacyjne takie jak: boiska do gier zespołowych, bieżnie, ścianki wspinaczkowe, stoły do gier, linaria wspinaczkowe, drążki gimnastyczne, terenowe siłownie, pola do minigolfa, place zabaw itp.;
- 10) symbolu – należy przez to rozumieć oznaczenie literowe lub literowo-cyfrowe przypisane terenowi wyznaczonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie podstawowe terenu a cyfra umożliwia identyfikację terenu spośród innych o tym samym oznaczeniu literowym;
- 11) nadzorze archeologicznym – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linia zabudowy;
- 4) strefy ochronne linii elektroenergetycznych;
- 5) strefy ochrony archeologicznej stanowisk archeologicznych;

6) przeznaczenie terenów wyrażone za pomocą symboli.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają wyłącznie charakter informacyjny.

§ 5. 1. Na obszarze, o którym mowa w § 2 ust. 2, określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 14) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 15) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Na obszarze, o którym mowa w § 2 ust. 2, ze względu na występujące uwarunkowania nie określa się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

## **Rozdział 2**

### **Przeznaczenie terenów**

§ 6. W granicach obszaru objętego planem wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolami:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 3) U – teren zabudowy usługowej;

- 4) UT – tereny zabudowy usług turystyki;
- 5) PU – teren zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej;
- 6) PI – teren zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz infrastruktury technicznej;
- 7) RM – tereny zabudowy zagrodowej;
- 8) US – tereny obiektów sportu i rekreacji;
- 9) ZP – tereny zieleni urządzonej;
- 10) ZN – tereny zieleni naturalnej;
- 11) ZL – tereny lasów;
- 12) R – tereny rolnicze;
- 13) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 14) Wr – teren rowu melioracyjnego;
- 15) IK – teren infrastruktury technicznej – kanalizacyjnej;
- 16) IW – teren infrastruktury technicznej – wodociągowej;
- 17) KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 18) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 19) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 20) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 21) KPR – tereny ciągu pieszo – rowerowego.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 7. W zakresie sytuowania obiektów budowlanych i zasad kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się usytuowanie budynków, w terenach przewidzianych pod zabudowę, zgodnie z przebiegiem linii zabudowy wskazanej na rysunku planu;
- 2) w terenach oznaczonych symbolami MN i MNU dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od niej;
- 3) zachowuje się istniejącą zabudowę w terenach oznaczonych symbolem US oraz w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią znajdującym się w terenie PU, dopuszczając jej przebudowę i remont;
- 4) zachowuje się istniejącą zabudowę położoną pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu, dopuszczając jej nadbudowę, przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem terenu;
- 5) dopuszcza się rozbudowę budynków położonych pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu pod warunkiem, iż rozbudowa ta nastąpi z zachowaniem wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych dla poszczególnych terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 pkt 2, przy czym ustalenia te nie dotyczą minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
- 7) ustala się maksymalną wysokość:
  - a) konstrukcji wsporczych sieci elektroenergetycznych, słupów oraz masztów za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej - 18 m,
  - b) pozostałych budowli – 12 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
  - c) budynków – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§ 8. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się, iż dla wszystkich terenów do czasu realizacji przeznaczenia terenu określonego niniejszą uchwałą zachowuje się dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu.

§ 9. Ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:

- 1) nakaz stosowania stonowanej kolorystyki elewacji spośród odcieni kolorów: białego, beżowego, żółtego, szarego;
- 2) nakaz pkt. 1 nie dotyczy:
  - a) kolorystyki elewacji wynikającej z zastosowania materiałów elewacyjnych z drewna, cegły, kamienia i szkła, pod warunkiem zachowania naturalnej barwy tych materiałów,
  - b) elementów elewacji prezentujących nazwę i logo podmiotu gospodarczego prowadzącego działalność na danej działce budowlanej;
- 3) nakaz stosowania kolorystyki dachów spośród odcieni kolorów: czerwonego, brązowego, grafitowego, czarnego, przy czym dla terenu PU dopuszcza się kolorystykę dachów spośród odcieni białego, srebrnego i szarego;
- 4) nakaz pkt 3 nie dotyczy pokryć dachowych wynikających z zastosowania materiałów dachowych z łupków, gontów, wiór i strzechy, pod warunkiem zachowania naturalnej barwy tych materiałów;
- 5) dopuszcza się dachy z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin.

#### **Rozdział 4**

##### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**

§ 10. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego lub przedsięwzięć z zakresu uzbrojenia terenu;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) zakaz o którym mowa w pkt 2 nie dotyczy:
  - a) lokalizacji inwestycji celu publicznego lub przedsięwzięć z zakresu uzbrojenia terenu,
  - b) przedsięwzięć obejmujących ośrodki wypoczynkowe, hotele, stałe pola kempingowe lub karawaningowe, parki rozrywki oraz zespoły zabudowy usługowej o powierzchni zabudowy powyżej 2 ha wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
  - c) przedsięwzięć realizowanych na terenie PU, PI;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz zakaz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych;
- 5) ustala się ochronę przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych poprzez obowiązek traktowania terenów oznaczonych symbolem:
  - a) MN, MNU jak terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) RM jak terenów przeznaczonych na cele zabudowy zagrodowej,
  - c) US oraz UT jak terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się zagospodarowanie terenów w sposób niepowodujący przekroczeń norm hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się stosowanie rozwiązań technicznych, urządzeń oraz zieleni izolacyjnej ograniczających negatywne skutki emisji hałasu od dróg;
- 7) gromadzenie odpadów wytwarzanych na obszarze planu zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie Miasta i Gminy Drzewica;

- 8) nakaz utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w taki sposób by uniemożliwić przedostawanie się zanieczyszczeń do wód i do ziemi.

## **Rozdział 5**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

**§ 11.** Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się strefę ochrony archeologicznej w odległości 30 m od granicy stanowisk archeologicznych;
- 2) na rysunku planu zostały wskazane granice stanowisk archeologicznych o numerach:
  - a) AZP 73-61/32 - zlokalizowane w terenie MN4, MN5, KDD8,
  - b) AZP 73-61/33 - zlokalizowane w terenie US2, MN5,
  - c) AZP 73-61/34 - zlokalizowane w terenie US2, MN5, KDD8,
  - d) AZP 73-61/40 - zlokalizowane w terenie ZN1, KDD1, MN1, R1,
  - e) AZP 73-61/48 - zlokalizowane w terenie RM1, R3, KDD5,
  - f) AZP 73-61/49 - zlokalizowane w terenie US5, ZP2,
  - g) AZP 73-61/51 - zlokalizowane w terenie MN6, MN7, IW, KDD13, UT2, US6,
  - h) AZP 73-61/52 - zlokalizowane w terenie MN7, US7;
- 3) w strefach, o których mowa w pkt. 2 nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu. Wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne;
- 4) na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego realizację robót ziemnych lub dokonywanie zmiany charakteru dotychczasowej działalności, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

## **Rozdział 6**

### **Granice i sposoby zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz szczególne warunki zagospodarowania terenów**

**§ 12. 1.** W obszarze planu wskazuje się:

- 1) obszar szczególnego zagrożenia powodzią  $Q = 1\%$ , na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązują przepisy odrębne w zakresie prawa wodnego oraz ustalenia określone niniejszą uchwałą;
- 2) obszar szczególnego zagrożenia powodzią  $Q = 10\%$ , na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązują przepisy odrębne w zakresie prawa wodnego oraz ustalenia określone niniejszą uchwałą.

2. Wyznacza się strefy ochronne linii wysokiego napięcia po 15 m w obie strony od osi tych linii oraz strefy ochronne linii średniego napięcia po 7,5 m w obie strony od osi tych linii, dla których ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania w budynkach pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 2) maksymalną wysokość zieleni do 3 m.

3. Dla terenów oznaczonych symbolami MN1, MN2, KDD1 i KDD2, na których znajduje się sieć drenażowa ustala się:

- 1) w przypadku kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącą siecią drenażową nakaz przebudowy elementów tej sieci w sposób zapewniający właściwe funkcjonowanie systemu drenaży,
- 2) odsunięcie zabudowy od rowów melioracyjnych zgodnie z linią zabudowy wskazaną na rysunku planu.

4. Wskazuje się strefę od terenu kolejowego, znajdującego się przy południowej granicy obszaru planu, gdzie obowiązują ograniczenia w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego.

### **Rozdział 7**

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

**§ 13.** Ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) plan nie ustala granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię działek:
  - a) w terenach oznaczonych symbolami: od MN1 do MN7, od MNU1 do MNU6, PU, PI – 600 m<sup>2</sup>,
  - b) w terenach oznaczonych symbolami: U – 800 m<sup>2</sup>,
  - c) w terenach oznaczonych symbolami: od UT1 do UT5 – 2000 m<sup>2</sup>,
  - d) w terenie oznaczonym symbolem IW – 1500 m<sup>2</sup>;
- 3) ustala się minimalny front działki:
  - a) 18 m dla terenów oznaczonych symbolami: od MN1 do MN7, od MNU1 do MNU6, od UT1 do UT5, U, IW,
  - b) 25 m dla terenów oznaczonych symbolami PU i PI;
- 4) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego 90° z tolerancją 20°;
- 5) ustalenia zawarte w pkt 2, 3 i 4 nie dotyczą:
  - a) działek wydzielanych na powiększenie sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka budowlana, z której wydzielane są działki gruntu, zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w pkt. 2,
  - b) działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem IW.

### **Rozdział 8**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

**§ 14.** Ustalenia w zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) układ dróg publicznych tworzą drogi oznaczone symbolami KDZ, KDL, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9, KDD10, KDD11, KDD12, KDD13, KDD14;
- 2) połączenie obszaru planu z ponadlokalnym układem transportowo-komunikacyjnym zapewnia droga powiatowa oznaczona symbolem KDZ;
- 3) połączenie obszaru planu z gminnym układem transportowo-komunikacyjnym zapewniają drogi oznaczone symbolami KDL, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9, KDD10, KDD11, KDD12, KDD13, KDD14;
- 4) uzupełnienie układu drogowego stanowią drogi wewnętrzne oznaczone symbolami KDW1, KDW2, KDW3, KDW4 zapewniające obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) w zakresie ruchu pieszo-rowerowego wyznacza się ciągi pieszo-rowerowe oznaczone symbolem KPR1 i KPR2;
- 6) w terenach oznaczonych symbolem MN, MNU, U, UT, RM dopuszcza się, na potrzeby obsługi tych terenów, wyznaczenie nieoznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 6 m;
- 7) potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach działek budowlanych inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu;
- 8) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej – minimum 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny,
- b) dla zabudowy rekreacji indywidualnej - minimum 2 miejsca na działkę lub na budynek letniskowy,
- c) dla gastronomii minimum 2 miejsca na 10 miejsc konsumpcyjnych w tym minimum jedno dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- d) dla obiektów sportu i rekreacji minimum 5 miejsc na 100 użytkowników jednocześnie w tym minimum jedno dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- e) dla hoteli i pensjonatów minimum 3,5 miejsca na 10 łóżek, w tym minimum jedno dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- f) dla pozostałej zabudowy usługowej – minimum 1 miejsce na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług i dodatkowo minimum jedno dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- g) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – minimum 1 miejsce na 3 zatrudnionych, lecz nie mniej niż 3 miejsca w tym minimum jedno dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

## **Rozdział 9**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

**§ 15. 1.** Zachowuje się istniejące sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy i przebudowy.

2. Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci przeznacza się tereny dróg oznaczonych symbolami KDZ, KDL, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9, KDD10, KDD11, KDD12, KDD13, KDD14, KDW1, KDW2, KDW3, KDW4 oraz tereny ciągów pieszo – rowerowych oznaczonych symbolami KPR1, KPR2.

3. Dopuszcza się lokalizowanie sieci w pozostałych terenach za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem ZL pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zasilanie w wodę z ujęcia wody zlokalizowanego w terenie oznaczonym symbolem IW oraz z ujęć zlokalizowanych poza obszarem planu, za pośrednictwem istniejącego lub projektowanego wodociągu lub z ujęcia indywidualnego;
- 2) rozwój systemu wodociągowego poprzez budowę i rozbudowę sieci zbiorczej, o średnicy nie mniejszej niż 80 mm;
- 3) w ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie sieci kanalizacyjnej ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej a następnie oczyszczanie w oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu;
- 2) rozwój systemu kanalizacji poprzez budowę i rozbudowę sieci, o średnicy minimalnej 50 mm dla przewodów tłocznych i 160 mm dla przewodów grawitacyjnych, z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu;
- 3) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do indywidualnych zbiorników bezodpływowych w przypadku braku możliwości wpięcia do sieci kanalizacji sanitarnej.

6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) do czasu objęcia terenów siecią kanalizacji deszczowej zastosowanie rozwiązań indywidualnych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodami;
- 2) realizację systemu kanalizacji deszczowej poprzez budowę sieci o średnicy minimalnej 150 mm.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) rozwój systemu elektroenergetycznego poprzez budowę i rozbudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
- 2) zasilanie poprzez istniejące i projektowane sieci i stacje elektroenergetyczne;
- 3) dopuszczenie przebudowy istniejących sieci z napowietrznych na kablowe podziemne;
- 4) dopuszczenie lokalizacji małych instalacji o mocy nie przekraczającej 100kW wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słoneczną.

8. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) rozwój sieci gazowej poprzez budowę nowych przewodów o średnicy nie mniejszej niż 32 mm;
- 2) możliwość zastosowania rozwiązań indywidualnych.

9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych i zbiorczych, z zastosowaniem źródeł ciepła, ograniczających emisję zanieczyszczeń;
- 2) rozwój systemu ciepłowniczego poprzez budowę, przebudowę sieci, o średnicy nie mniejszej niż 150 mm.

10. W zakresie infrastruktury teletechnicznej i telekomunikacyjnej ustala się rozwój systemu poprzez budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci.

## **Rozdział 10**

### **Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym**

§ 16. 1. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KDL, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9, KDD10, KDD11, KDD12, KDD13, KDD14.

2. Ustala się granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ.

## **Rozdział 11**

### **Ustalenia szczegółowe - parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

§ 17. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków do 10 m przy czym maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla garaży i budynków gospodarczych do 6 m przy czym maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dachy budynków mieszkalnych i usługowych płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
    - dachy budynków gospodarczych i garażowych płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
  - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 4) obsługa komunikacyjna:
  - a) dla terenu MN1 z drogi KDD1,

- b) dla terenu MN2 z dróg KDD1, KDD2, KDD3,
  - c) dla terenu MN3 z drogi KDD2,
  - d) dla terenów MN4 i MN5 z dróg KDD8, KDD9,
  - e) dla terenu MN6 z dróg KDZ, KDD13,
  - f) dla terenu MN7 z drogi KDD13;
- 5) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 20%.

**§ 18. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami MNU1, MNU2, MNU3, MNU4, MNU5, MNU6:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków do 10 m przy czym maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla garaży i budynków gospodarczych do 6 m przy czym maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
    - dachy budynków gospodarczych i garażowych płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy:
    - dla terenów MNU1, MNU2, MNU3, MNU6 – 0,5,
    - dla terenu MNU4, MNU5 – 0,7,
  - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy:
    - dla terenów MNU1, MNU2, MNU3 – 30% powierzchni działki budowlanej,
    - dla terenu MNU4, MNU5, MNU6 – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - dla terenów MNU1, MNU2, MNU3 – 50%,
    - dla terenu MNU4, MNU5, MNU6 – 30%;
- 3) obsługa komunikacyjna:
  - a) dla terenu MNU1 z dróg KDD2, KDD3,
  - b) dla terenów MNU2, MNU3 z dróg KDZ, KDD13, KDD14,
  - c) dla terenu MNU4 z drogi KDZ,
  - d) dla terenu MNU5 z dróg KDZ, KDW2,
  - e) dla terenu MNU6 z dróg KDL, KDD9;
- 4) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 20%.

**§ 19. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem U:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – parking;

- 3) dopuszcza się lokale mieszkalne wyłącznie w bryle budynku usługowego o powierzchni nie większej niż 25% jego powierzchni użytkowej;
- 4) dopuszcza się funkcję garażową i gospodarczą pod warunkiem realizowania wyłącznie jako wbudowaną w bryłę budynku usługowego;
- 5) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków do 10 m przy czym maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
  - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 6) obsługa komunikacyjna z drogi KDZ;
- 7) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 20%.

**§ 20. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami UT1, UT2, UT3:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług turystyki;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków do 12 m przy czym maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 35°,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9,
  - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 3) obsługa komunikacyjna:
  - a) dla trenu UT1 z drogi KDD7,
  - b) dla trenu UT2 z drogi KDD13,
  - c) dla trenu UT3 z dróg KDL, KDD10;
- 4) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 20%.

**§ 21. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem UT4:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług turystyki;
- 2) dopuszcza się zabudowę rekreacji indywidualnej stanowiącą nie więcej niż 15% działki budowlanej;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków do 12 m przy czym maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 13° do 45°,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9,

- d) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 4) obsługa komunikacyjna z drogi KDW4;
- 5) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 20%.

**§ 22. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem UT5:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług turystyki;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna wysokość budynków do 7 m przy czym maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 35°,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,35,
  - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 3) obsługa komunikacyjna z drogi KDZ poprzez teren US8;
- 4) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

**§ 23. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem PU:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowa usługowa;
- 2) zakazuje się realizacji usług chronionych akustycznie;
- 3) przeznaczenie uzupełniające – parkingi;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie zbiorników wodnych, służących zagospodarowaniu wód opadowych;
- 5) obowiązek nasadzenia pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 3 m i wysokości minimum 3 m pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren PU z terenem ZN12;
- 6) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna wysokość budynków do 17 m,
  - b) maksymalna wysokość budowli do 24 m przy czym wysokość ta nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
  - c) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
  - d) maksymalna intensywność zabudowy – 1,8,
  - e) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
  - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 65% powierzchni działki budowlanej,
  - g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 7) obsługa komunikacyjna z dróg KDL, KDD10, KDD11, KDD12, KDW3, KDW4;

- 8) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 30%.

**§ 24. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem PI:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz infrastruktury technicznej;
- 2) w ramach przeznaczenia podstawowego ustala się możliwość realizacji stacji regazyfikacyjnej gazu i elektrociepłowni;
- 3) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa, parkingi;
- 4) zakazuje się realizacji usług chronionych akustycznie;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie zbiorników wodnych, służących zagospodarowaniu wód opadowych;
- 6) obowiązek nasadzenia pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 3 m i wysokości minimum 3 m pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren PI z terenem ZN12;
- 7) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków do 17 m, przy czym dla budynków w ramach przeznaczenia uzupełniającego do 12 m,
  - b) maksymalna wysokość budowli do 24 m, przy czym dla budowli w ramach przeznaczenia uzupełniającego do 12 m z zastrzeżeniem, iż wysokości te nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
  - c) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
  - d) maksymalna intensywność zabudowy – 1,8,
  - e) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
  - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 65% powierzchni działki budowlanej,
  - g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 8) obsługa komunikacyjna z dróg KDL, KDD11;
- 9) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 30%.

**§ 25. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami RM1, RM2:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa;
- 2) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się budynki garażowe;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość:
    - maksymalna wysokość budynków do 10 m, przy czym dla garaży i budynków gospodarczych i inwentarskich do 6 m,
    - budowli rolniczych do 15 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dla budynków mieszkalnych dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
    - dla pozostałych budynków dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,7,

- d) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 4) obsługa komunikacyjna:
- a) dla terenu RM1 z dróg KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDW1,
  - b) dla terenu RM2 z drogi KDZ;
- 5) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 10%.

**§ 26. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami US1, US2, US3, US4, US5, US6, US7, US8, US9, US10:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – obiekty sportu i rekreacji;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające – parkingi, ścieżka pieszo-rowerowa;
  - 3) zakaz realizacji budynków;
  - 4) dopuszcza się lokalizowanie oczek wodnych, wiat, altan, pomostów, przystani, obiektów i urządzeń służących turystyce, sportom wodnym i rybackim, w tym kąpielisk, plaż oraz pól namiotowych;
  - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 6) obsługa komunikacyjna:
- a) dla terenu US1 z drogi KDD1 poprzez teren ZP1,
  - b) dla terenu US2 z dróg KDL, KDD2, KDD8,
  - c) dla terenu US3 z drogi KDD10,
  - d) dla terenu US4 z dróg KDD10, KDW4,
  - e) dla terenów US5 z drogi KDD7,
  - f) dla terenu US6 z drogi KDD13,
  - g) dla terenu US7 z drogi KDD13 poprzez teren MN7,
  - h) dla terenu US8 z drogi KDZ,
  - i) dla terenu US9 z drogi KDW3,
  - j) dla terenu US10 z drogi KDW3 poprzez teren US9 poprzez działkę nr 1/35 obręb Drzewica;
- 7) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

**§ 27. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami ZP1, ZP2:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona;
  - 2) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych, ciągów rowerowych, ciągów pieszo – rowerowych, parków, promenad lub bulwarów;
  - 3) przeznaczenie uzupełniające – terenowe obiekty sportu i rekreacji;
  - 4) zakaz realizacji budynków,
  - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 6) obsługa komunikacyjna:
- a) dla terenu ZP1 z dróg KDL, KDD1, KDD2, KDD3, KDD10,
  - b) dla terenu ZP2 z dróg KDD7 oraz KDZ poprzez teren US8;

- 7) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

**§ 28. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami ZN1, ZN2, ZN3, ZN4, ZN5, ZN6, ZN7, ZN8, ZN9, ZN10, ZN11, ZN12:**

- 1) przeznaczenie terenu – zieleń naturalna;
- 2) dopuszcza się lokalizacje miejsc postojowych w terenie ZN12;
- 3) zakaz realizacji budynków;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 5) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

**§ 29. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami ZL1, ZL2, ZL3:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – lasy;
- 2) zakaz realizacji zabudowy;
- 3) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

**§ 30. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami R1, R2, R3, R4:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;
- 2) zakaz realizacji budynków;
- 3) utrzymanie istniejących dojazdów do pól;
- 4) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

**§ 31. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami WS1, WS2, WS3, WS4:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zieleń naturalna, zadrzewienia i zakrzewienia, plaża;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie pomostów, przystani, grobli, przepustów oraz budowli hydrotechnicznych, a także budowli i urządzeń służących turystyce, sportom wodnym i rybackim w tym kąpielisk oraz plaż;
- 4) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

**§ 32. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem Wr:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – rów melioracyjny;
- 2) zakaz zabudowy rowu z wyjątkiem niezbędnych mostów i przepustów do realizacji ustalonego planem zagospodarowania terenu, w szczególności budowy dróg wewnętrznych;
- 3) maksymalna długość zabudowy rowu w celu wykonania mostu lub przepustu – 6 m;
- 4) minimalna średnica mostów lub przepustów – 0,8 m;
- 5) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

**§ 33. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem IK:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – infrastruktura techniczna – kanalizacyjna;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 4) obsługa komunikacyjna z drogi KDD13;

- 5) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

**§ 34. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem IW:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – infrastruktura techniczna – wodociągowa;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków do 7 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 30°,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,7,
  - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%;
- 3) obsługa komunikacyjna z drogi KDD13;
- 4) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

**§ 35. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem KDZ:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających od 16,3 m do 20,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

**§ 36. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem KDL:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających od 12,6 m do 16,7 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

**§ 37. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9, KDD10, KDD11, KDD12, KDD13, KDD14:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) dla drogi oznaczonej symbolem KDD1 od 11,8 m do 14,8 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dla drogi oznaczonej symbolem KDD2 od 10,0 m do 13,6 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) dla drogi oznaczonej symbolem KDD3 8,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań oraz placu do zawracania zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) dla drogi oznaczonej symbolem KDD4 od 13,4 m do 6,4 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) dla drogi oznaczonej symbolem KDD5 od 3,1 m do 4,3 m zgodnie z rysunkiem planu, która stanowi poszerzenie drogi położonej przy granicy planu,
  - f) dla drogi oznaczonej symbolem KDD6 od 3,2 m do 8,9 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu, której część znajduje się poza granicą planu,
  - g) dla drogi oznaczonej symbolem KDD7 od 0,0 m do 14,0 m zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącej część projektowanej drogi której druga część będzie zlokalizowana poza granicą planu,

- h) dla drogi oznaczonej symbolem KDD8 10,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
  - i) dla drogi oznaczonej symbolem KDD9 od 6,2 m do 7,7 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu, której część znajduje się przy granicy planu,
  - j) dla drogi oznaczonej symbolem KDD10 od 12,0 m do 17,3 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
  - k) dla drogi oznaczonej symbolem KDD11 od 10,0 m do 14,6 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
  - l) dla drogi oznaczonej symbolem KDD12 od 7,1 m do 11,4 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
  - m) dla drogi oznaczonej symbolem KDD13 od 10,0 m do 12,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
  - n) dla drogi oznaczonej symbolem KDD14 8,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

**§ 38. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami KDW1, KDW2, KDW3, KDW4:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – drogi wewnętrzne;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) dla drogi oznaczonej symbolem KDW1 od 4,2 m do 5,6 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dla drogi oznaczonej symbolem KDW2 od 4,8 m do 17,4 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) dla drogi oznaczonej symbolem KDW3 od 9,3 m do 25,8 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) dla drogi oznaczonej symbolem KDW4 od 5,5 m do 18,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

**§ 39. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami KPR1, KPR2:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – ciąg pieszo – rowerowy;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) dla ciągu pieszo – rowerowego KPR1 od 2,6 m do 10,2 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dla ciągu pieszo – rowerowego KPR2 od 4,2 m do 5,5 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

**Rozdział 12**  
**Ustalenia końcowe**

- § 40.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Drzewicy.

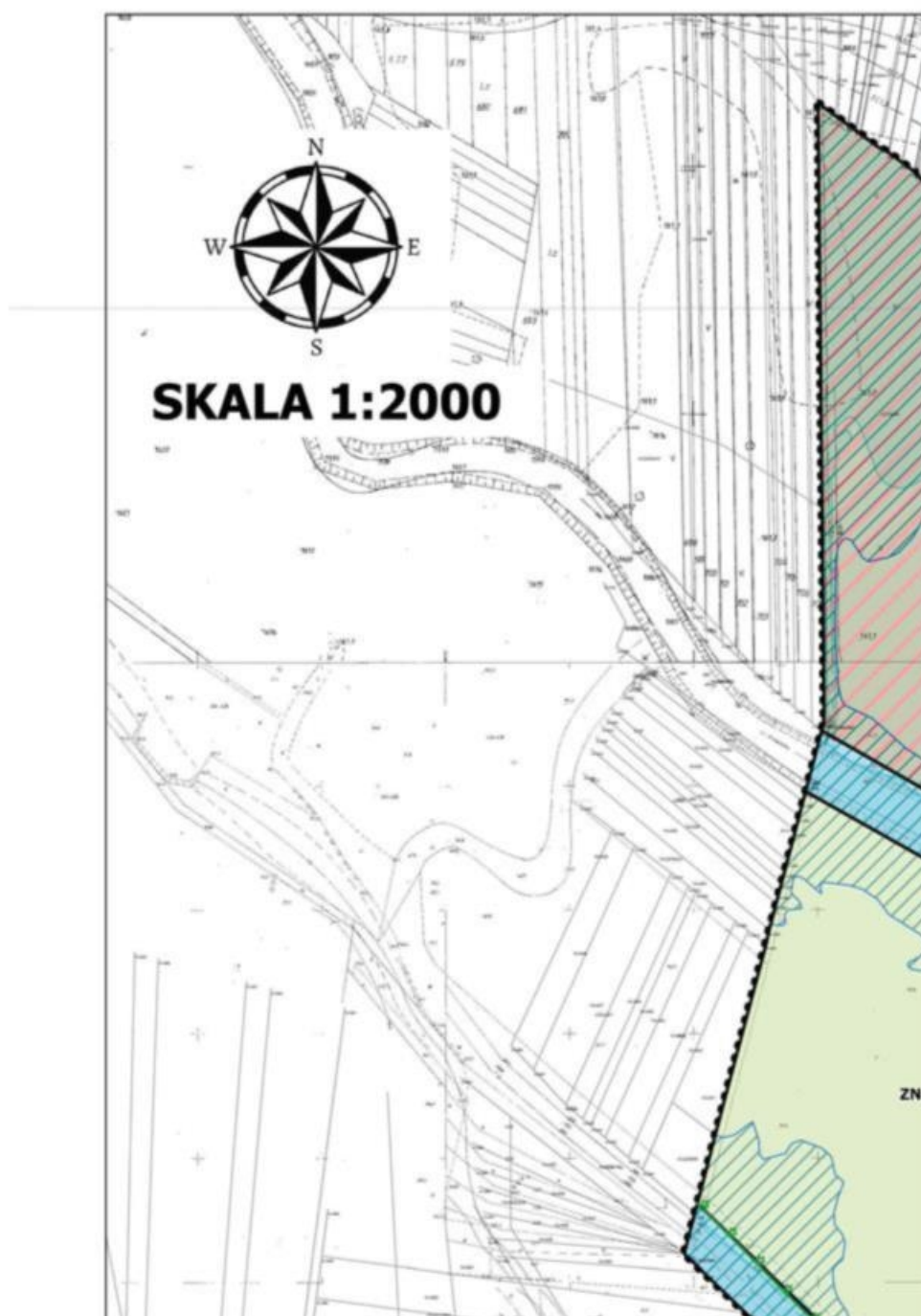
§ 41. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

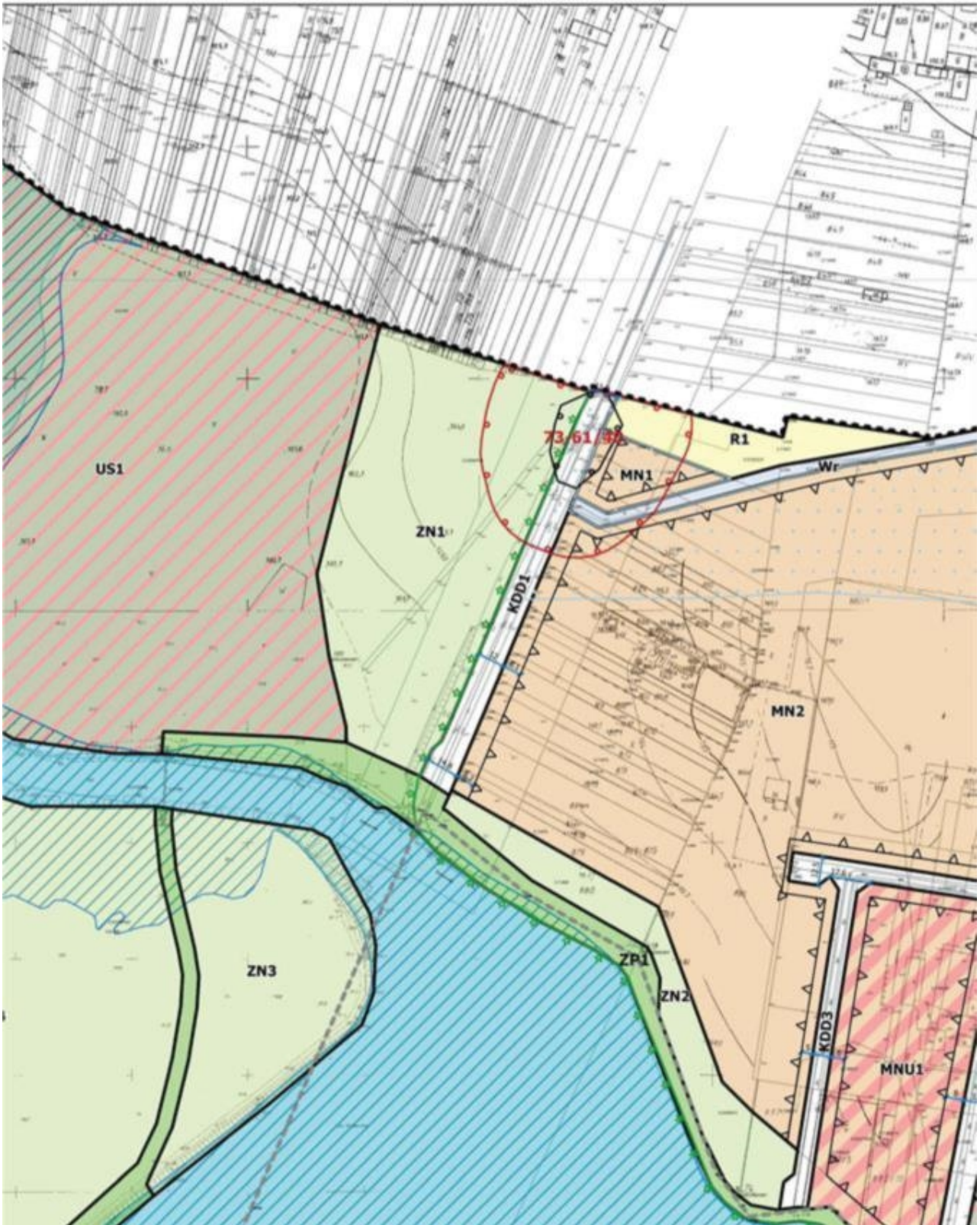
Przewodnicząca Rady  
Miejskiej w Drzewicy

Dorota Maria Wiktorowicz

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr L/347/2022  
Rady Miejskiej w Drzewicy  
z dnia 29 września 2022 r.

**Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Drzewica dla terenu wokół  
zalewu obejmującego fragmenty obrębów Drzewica, Dąbrówka, Werówka i Strzyżów**









# wania przestrzennego Gminy Drzewica dla wsi Drzewica, Dąbrówka, Werówka i Strzyżów



## warunków i kierunków zagospodarowania przestrzeni

- G - drogi publiczne klasy głównej
- Z10 - drogi publiczne klasy to najwyższej zbiorczej
- Z - drogi publiczne klasy zbiorczej
- KSL - drogi publiczne klasy lokalnej
- LD - drogi publiczne klasy lokalnej lub dojazdowej
- ważne drogi wewnętrzne do wsi i otoczenia wsi w planistycznych pracach (bez oznaczenia kierunku)
- postuluwane drogi gminne klasy lokalnej lub dojazdowej
- KK - tereny komunikacji kolejowej (tereny zamknięte)
- L - tereny lasów
- ZL - tereny zielone
- R - tereny rolne z wysokim udziałem gruntów o wysokich klasach bonitacyjnych
- RE - tereny rolne z wysokim udziałem gruntów o niskich klasach bonitacyjnych
- WS - tereny wód otwartych śródlądowych
- KEBUNKO ROZWOJU SYSTEMU KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- DROGA WOJEWÓDZKA KLASY GŁÓWNEJ (G)
- DROGA POWIATOWA KLASY NIŻSZEJ NIŻ ZBIORCZA (Z10)
- DROGA POWIATOWA KLASY ZBIORCZEJ (Z)
- DROGA POWIATOWA KLASY LOKALNEJ (KSL)
- DROGA GMINNA KLASY LOKALNEJ (L) LUB DOJAZDOWEJ (D)
- WAŻNE DROGI WEWNĘTRZNE MAJĄCE ZNACZENIE DLA OBSZARÓW PRZYLEGLYCH TERENÓW - WAŻNIEJSZE POSTULOWANE DROGI GMINNE KLASY LOKALNEJ (L) LUB DOJAZDOWEJ (D)
- POSTULOWANE DROGI GMINNE KLASY LOKALNEJ (L) LUB DOJAZDOWEJ (D)
- LINIA KOLEJOWA PRZYSTANKI
- STACJA KOLEJOWA
- DWURZEC AUTOBUSOWY
- GŁÓWNE OBIEKTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- GPZ
- ujęcie wody
- oczyszczalnia ścieków
- planowana sortownia odpadów (na zamkniętym składowisku odpadów w Domaszynie)
- istniejące linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia (110 kV)
- planowana linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia (110 kV)
- strefy ochronne od linii elektroenergetycznych 110 kV
- planowany gazociąg wysokiego ciśnienia
- strefa kontrolowana planowanego gazociągu wysokiego ciśnienia
- STREFY OCHRONNE ZWIĄZANE Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE, ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU ZWIĄZANE Z WYZNACZENIEM OBSZARÓW NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 kW
- GRANICA OBSZARÓW DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MPZP



## terenu wokół zalewu żyżów

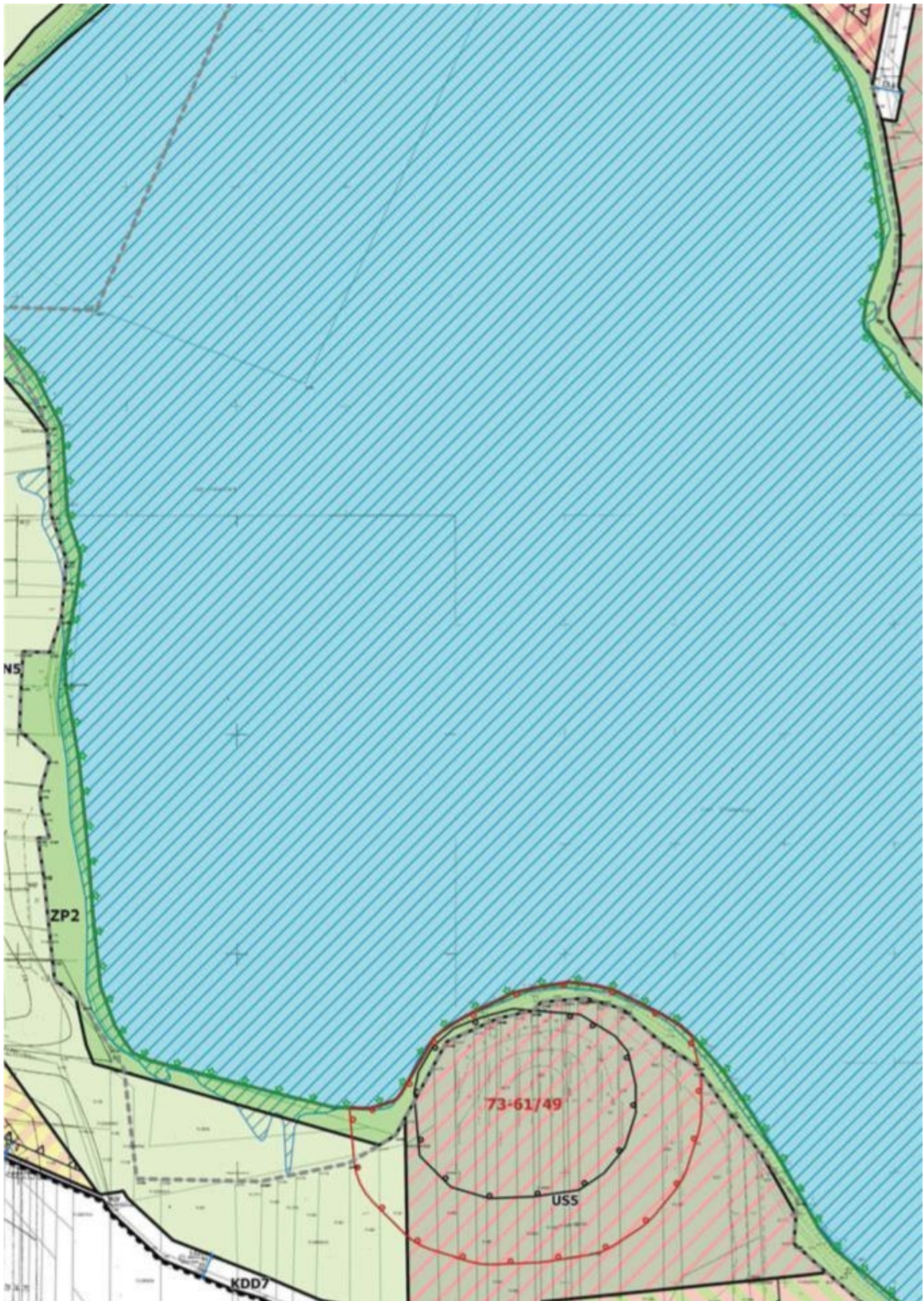


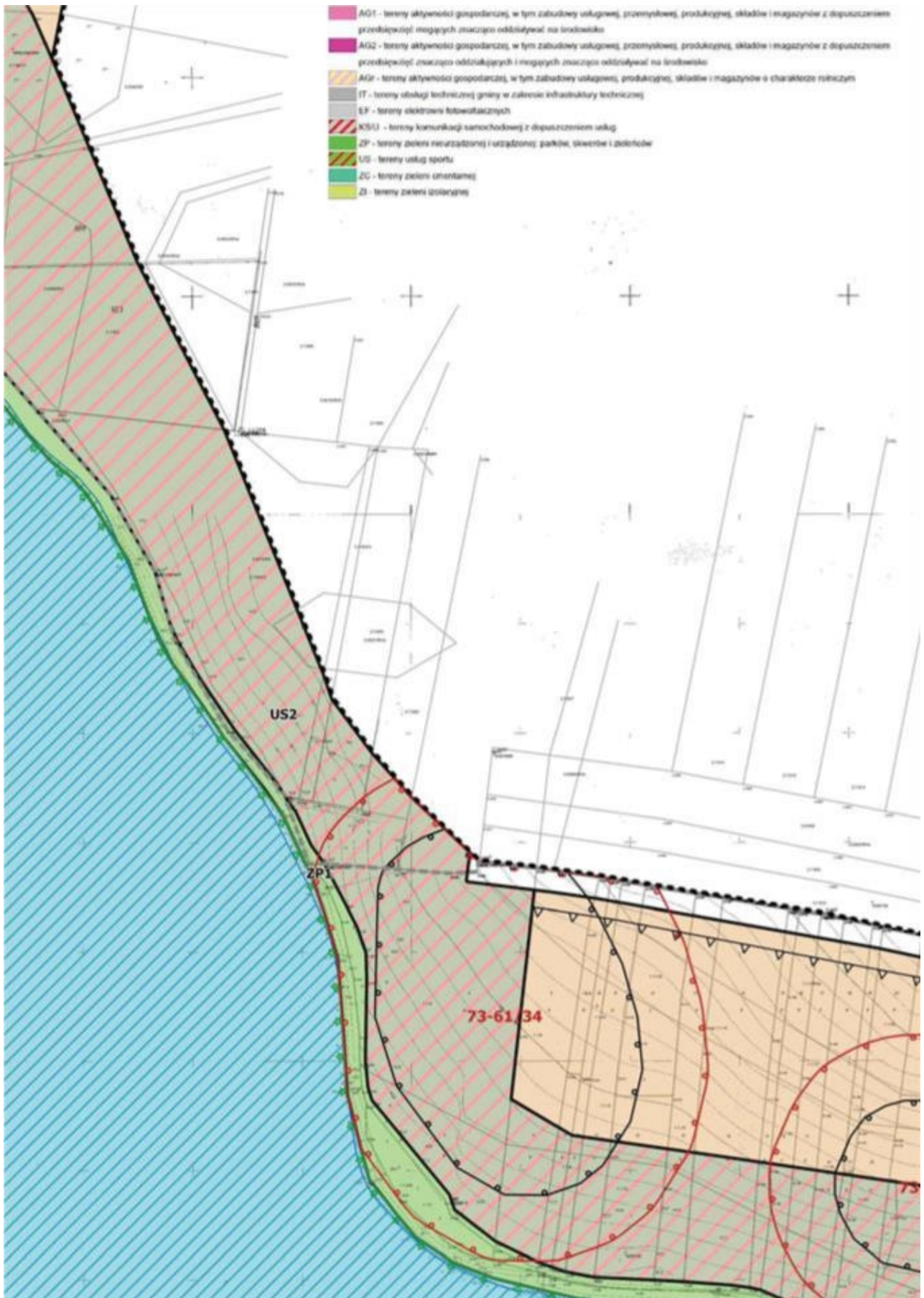
Załącznik nr 1  
do uchwały Nr L/347/2022  
Rady Miejskiej w Drzewicy  
z dnia 29 września 2022





### tego Gminy Drzewica

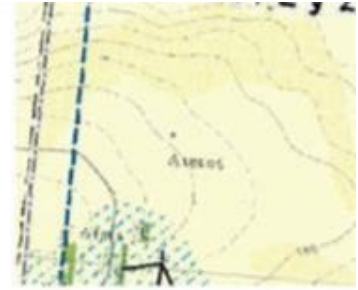




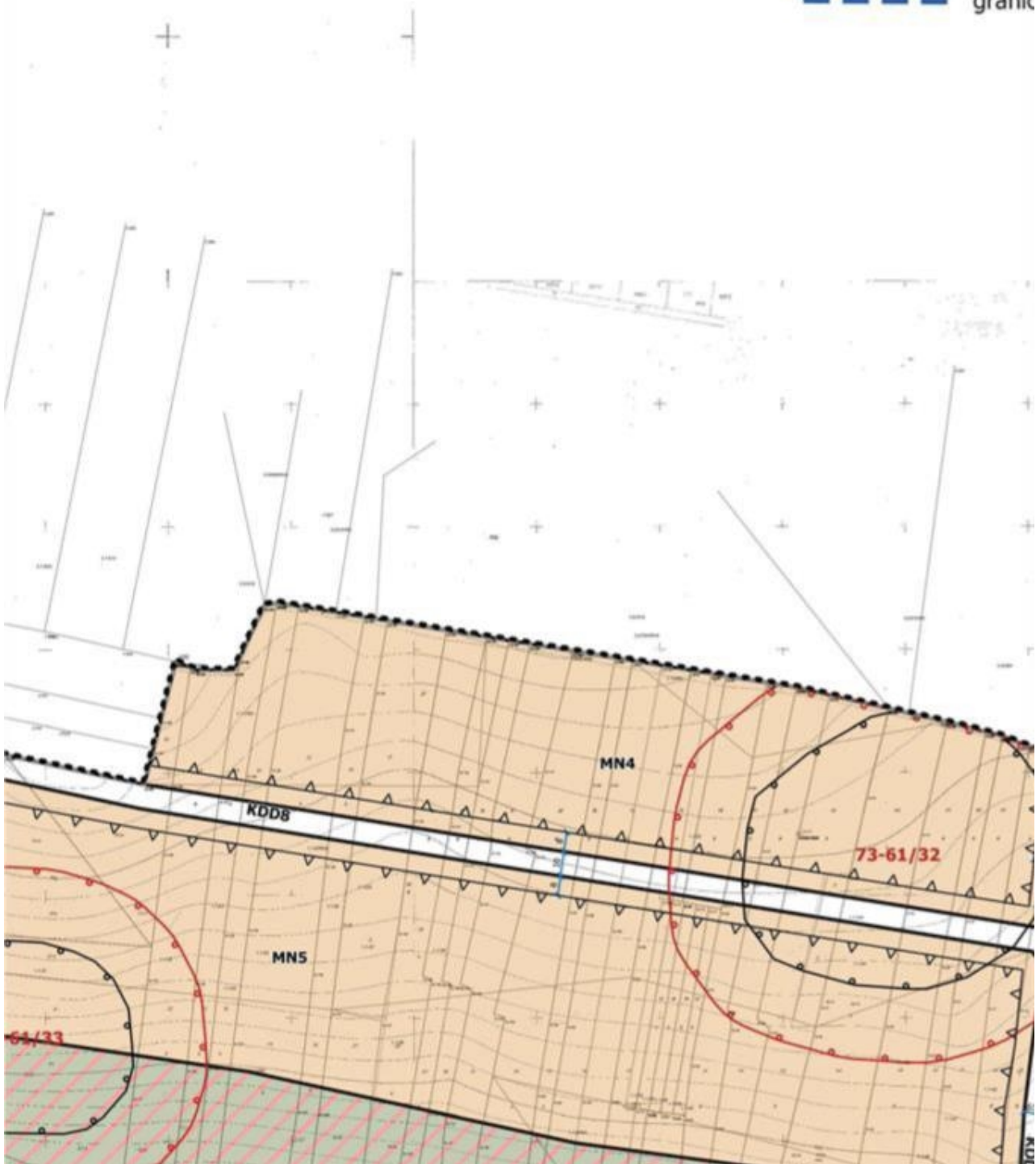




-  OBSZARY WYMAGAJĄCE UZYSKANIA ZGODY NA ZMIANĘ PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH NA INNE CELE
-  OBSZARY WYMAGAJĄCE UZYSKANIA ZGODY NA ZMIANĘ PRZEZNACZENIA GRUNTÓW LEŚNYCH NA INNE CELE
-  (P+R) - OBSZARY PLANOWANYCH PRZEKSZTAŁCEN I REHABILITACJI
-  (R) - OBSZARY PRZEWDZIANE DO REKULTYWACJI



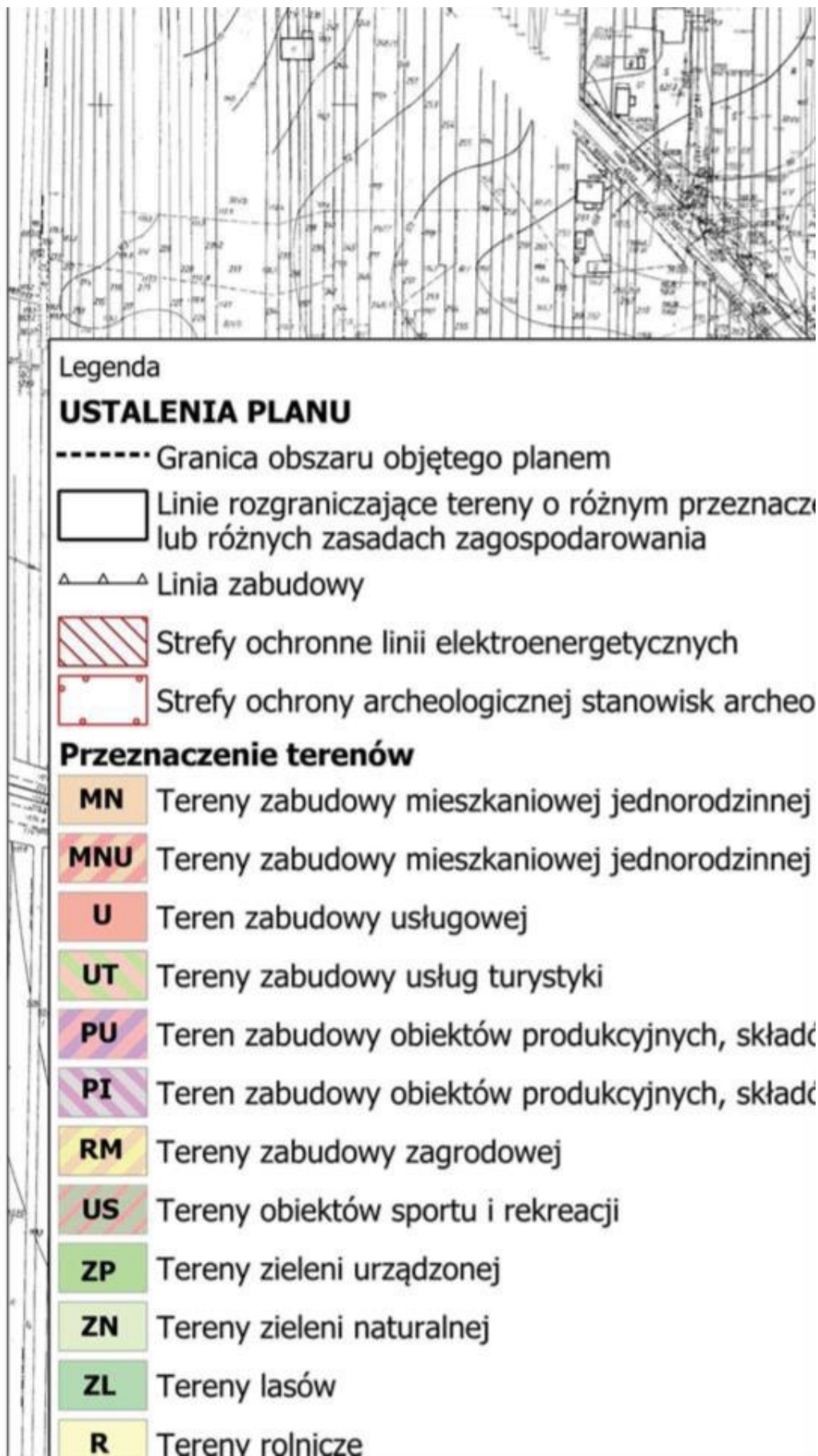
 granic

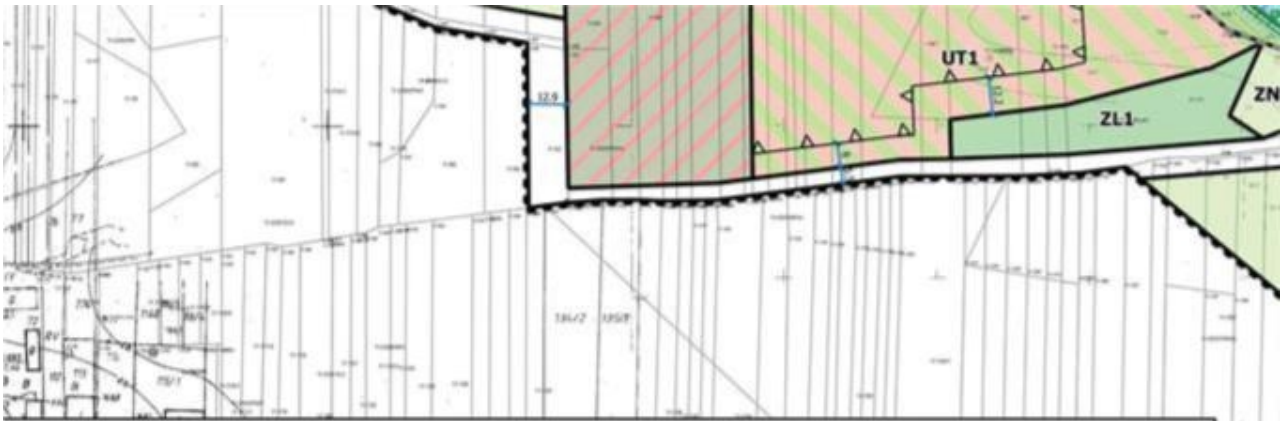




a obszaru objętego mpzp







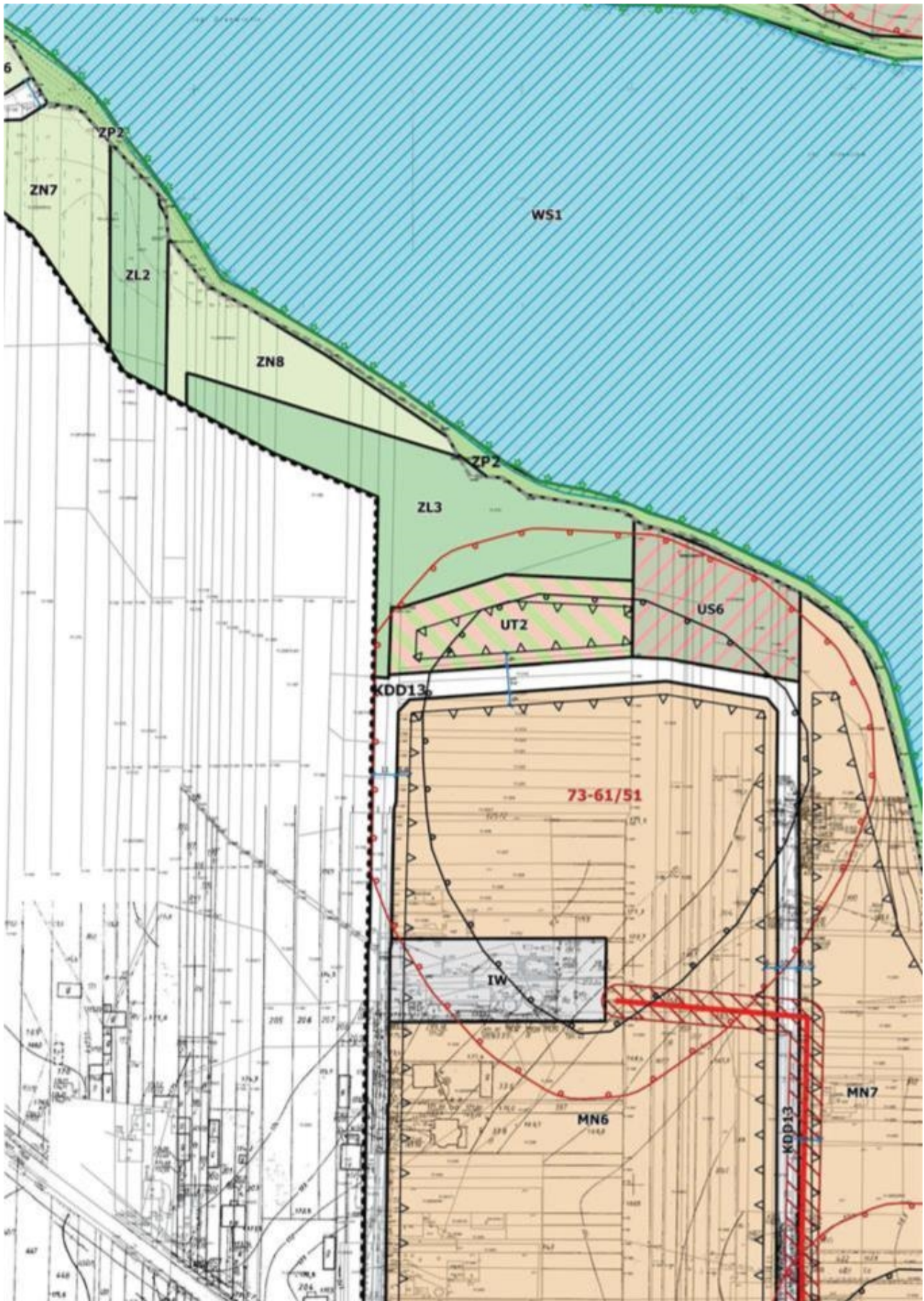
eniu

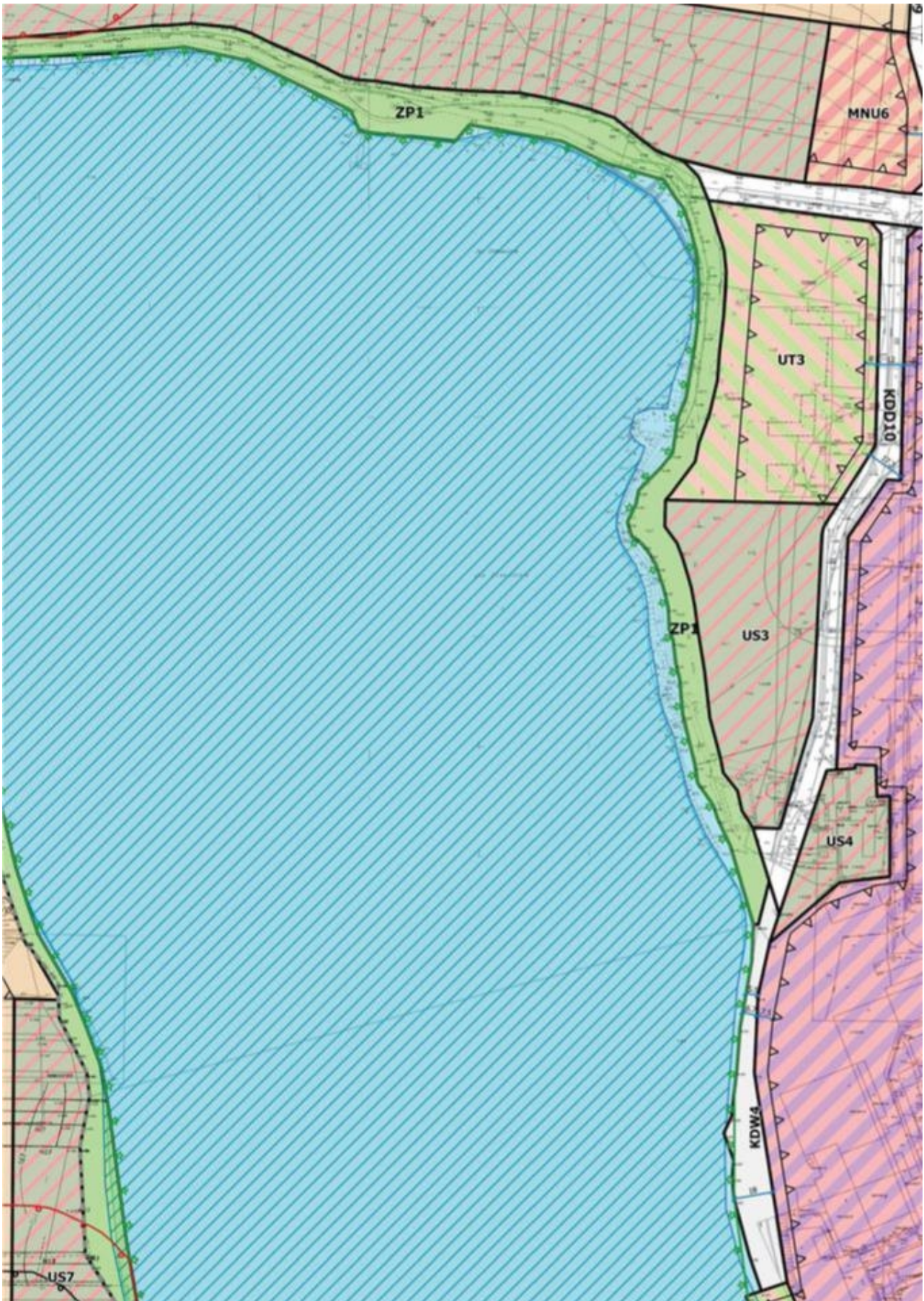
logicznych

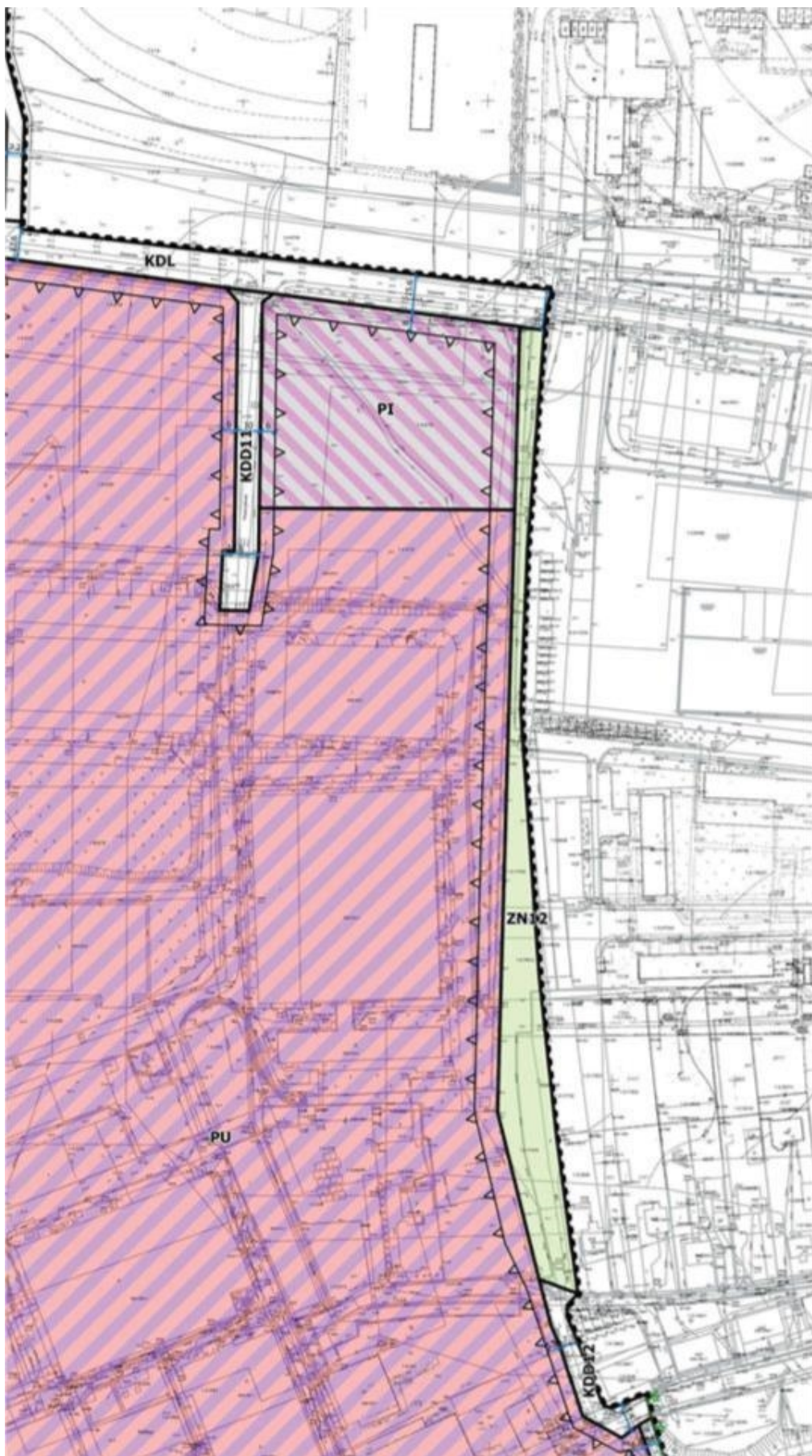
i zabudowy usługowej





















ów i magazynów i zabudowy usługowej

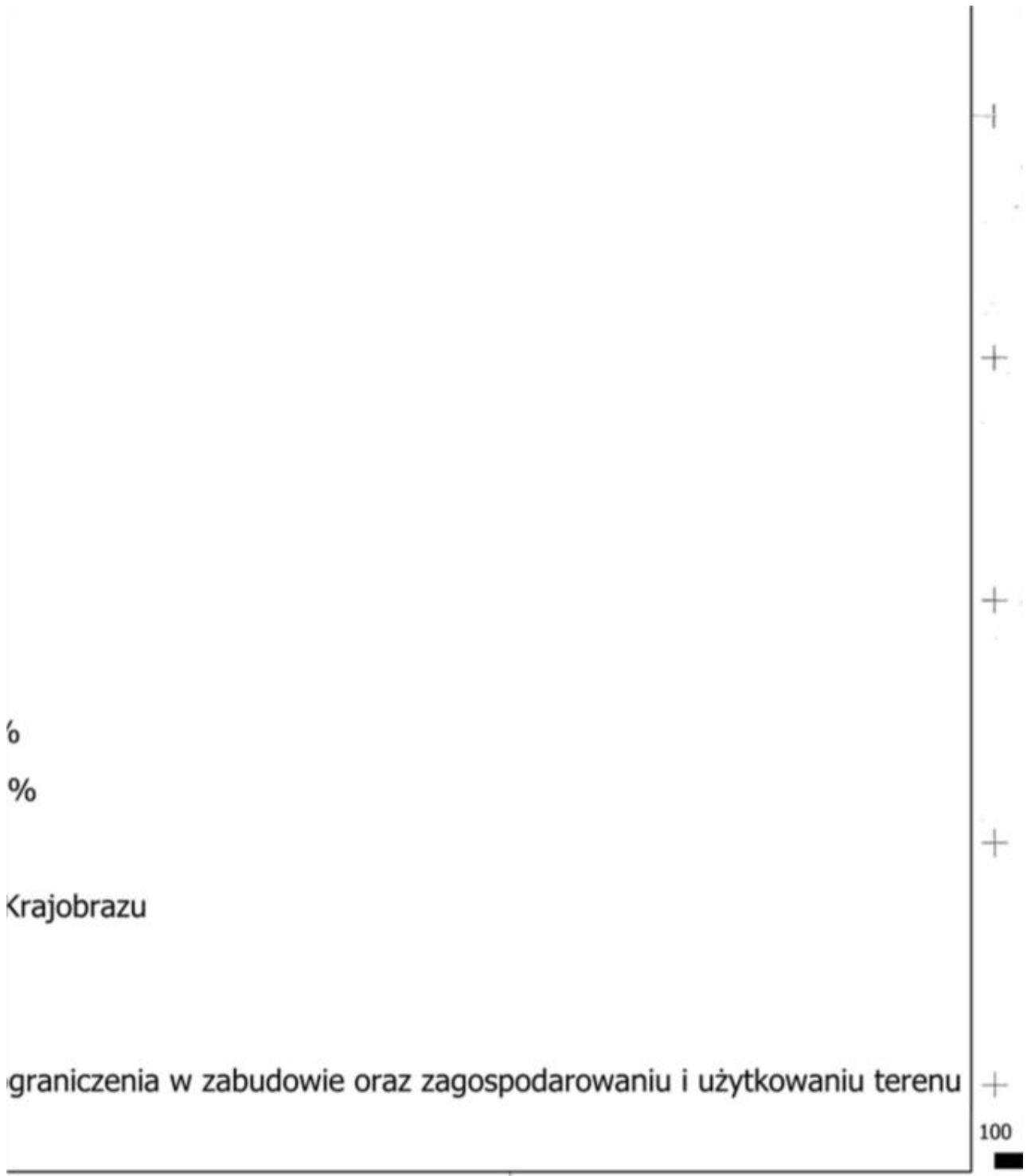
ów i magazynów oraz infrastruktury technicznej



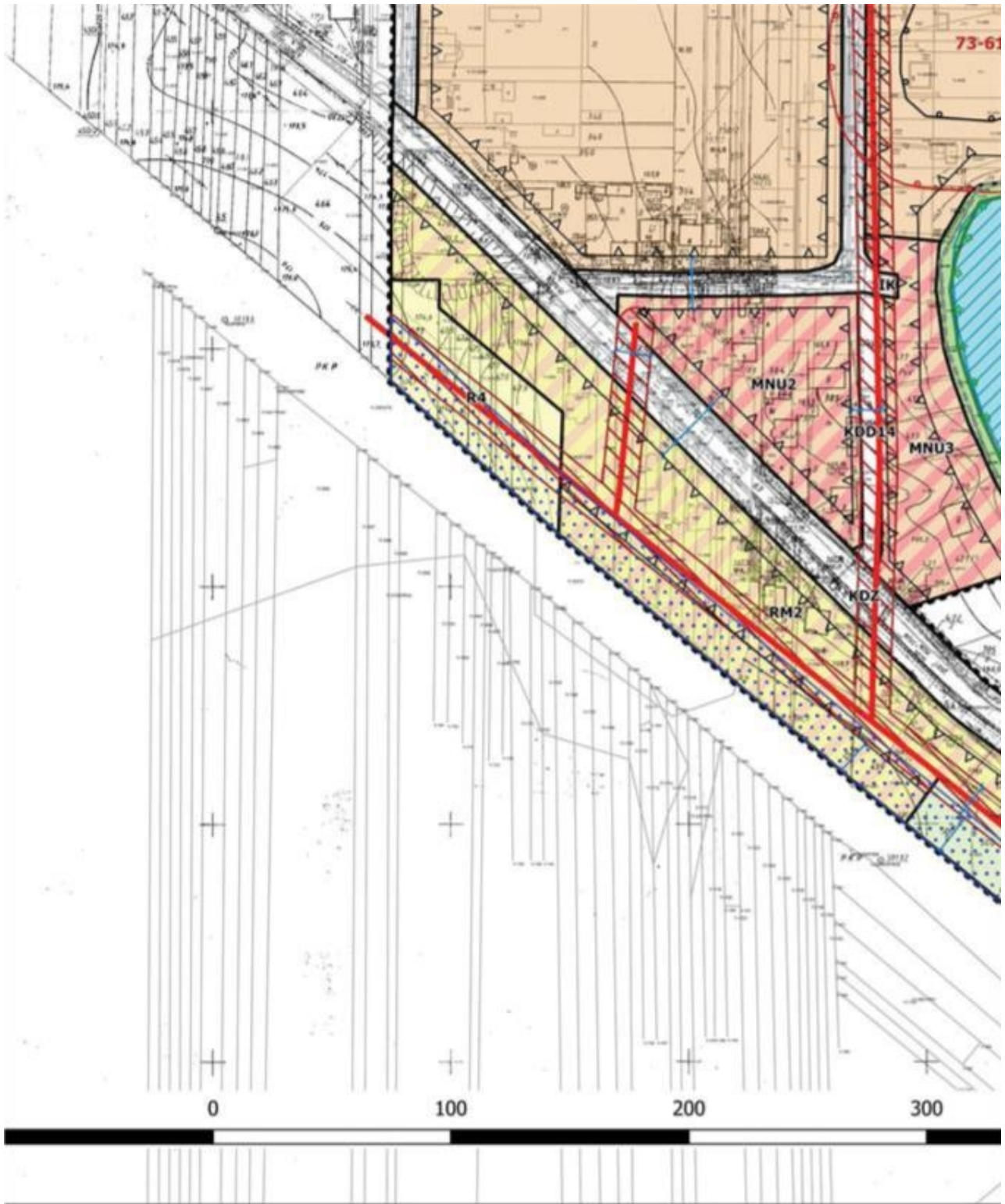


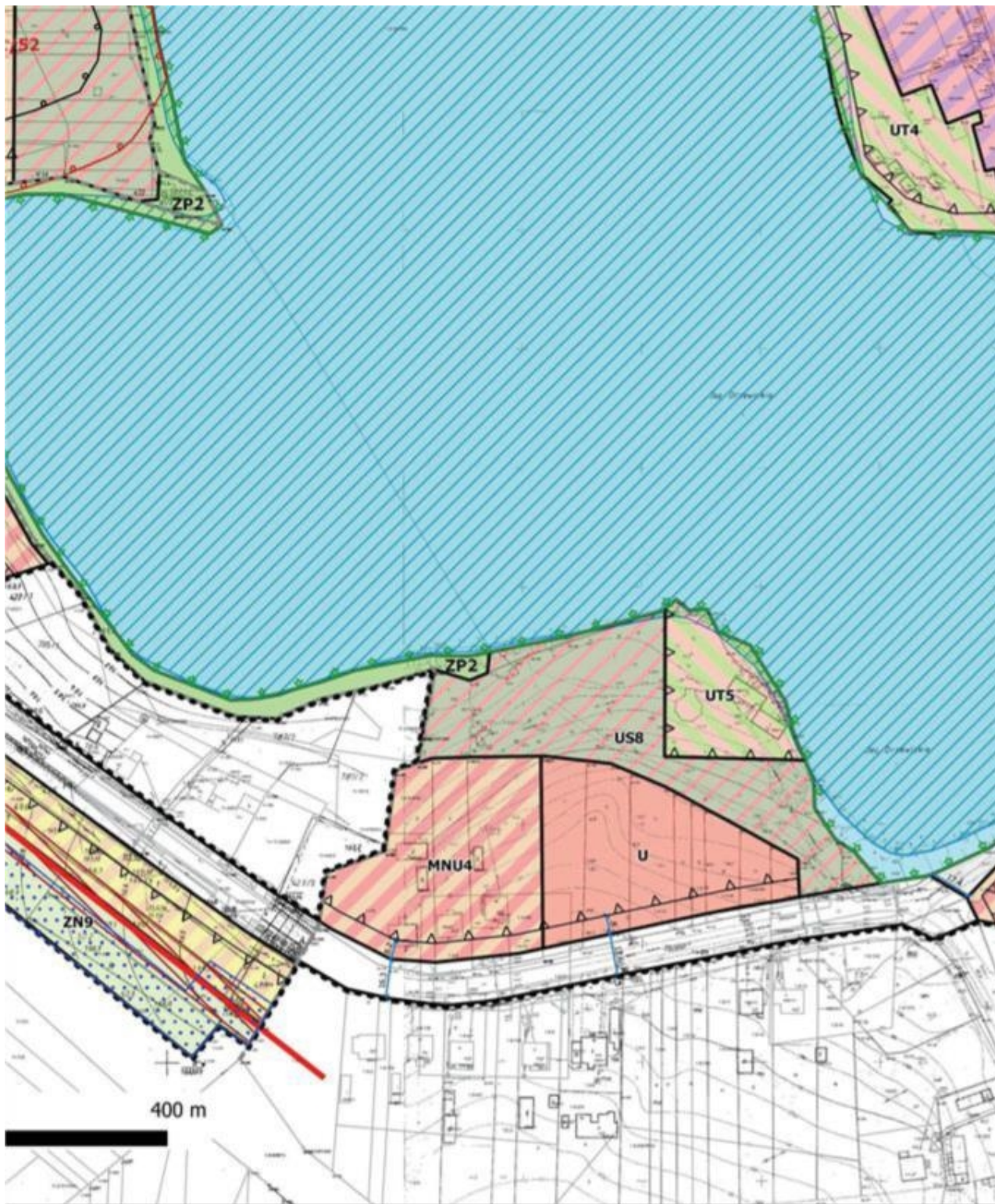


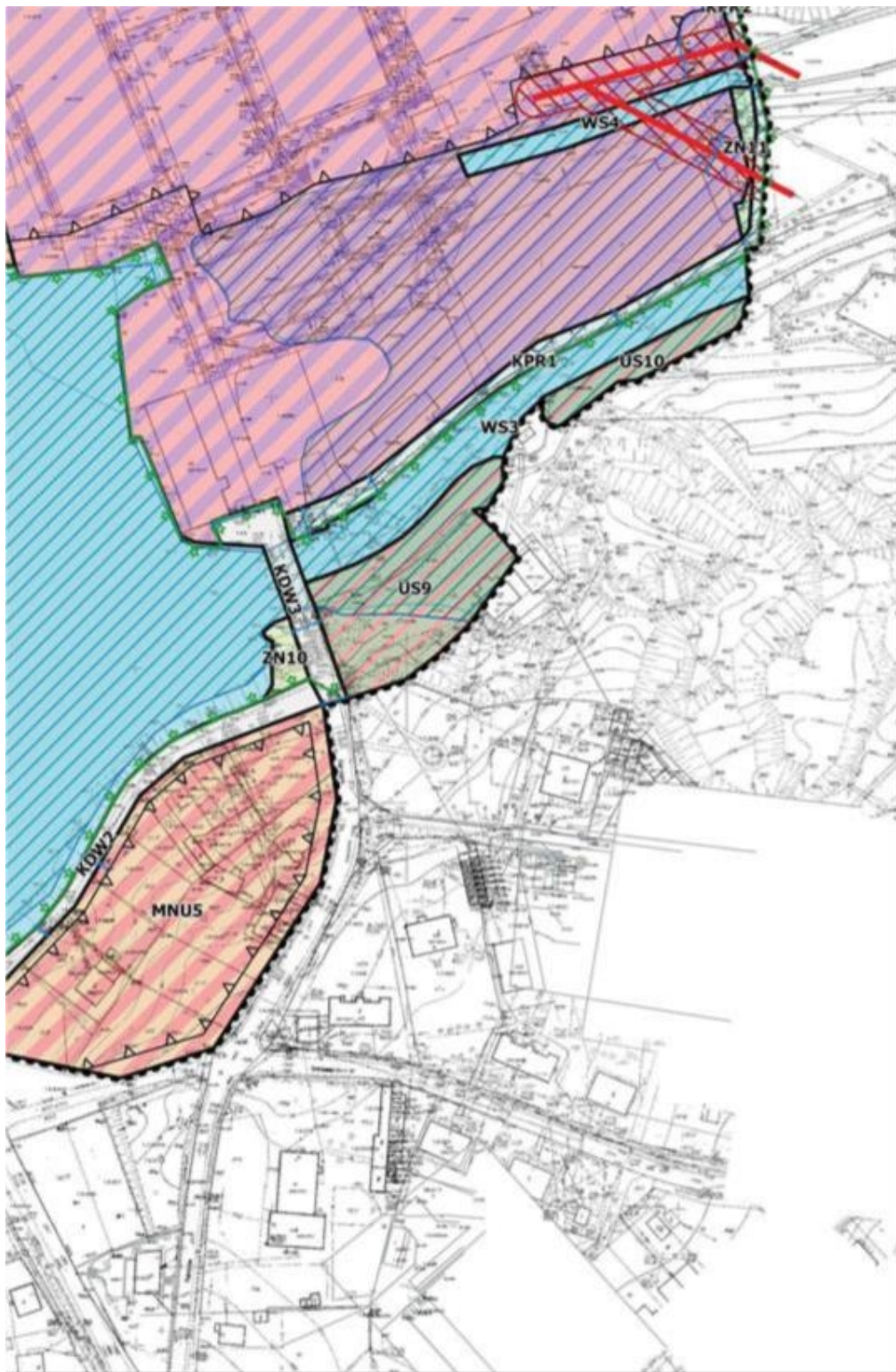
|                                                                                              |                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
|             |                                                  |
|  <b>WS</b>  | Tereny wód powierzchniowych śródlądowych         |
|  <b>Wr</b>  | Teren rowu melioracyjnego                        |
|  <b>IK</b>  | Teren infrastruktury technicznej -kanalizacyjnej |
|  <b>IW</b>  | Teren infrastruktury technicznej - wodociągowej  |
|  <b>KDZ</b> | Teren drogi publicznej klasy zbiorczej           |
|  <b>KDL</b> | Teren drogi publicznej klasy lokalnej            |
|  <b>KDD</b> | Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej         |
|  <b>KDW</b> | Tereny dróg wewnętrznych                         |
|  <b>KPR</b> | Tereny ciągu pieszo - rowerowego                 |
| <b>ELEMETY INFORMACYJNE PLANU</b>                                                            |                                                  |
|             | Wymiarowanie odległości                          |
|           | Granica administracyjna miasta Drzewica          |
|           | Obszar szczególnego zagrożenia powodzią Q=1%     |
|           | Obszar szczególnego zagrożenia powodzią Q=10%    |
|           | Obszar sieci drenarskiej                         |
|           | Projektowany Białaczowski Obszar Chronionego I   |
|           | Linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia     |
|           | Linie elektroenergetyczne średniego napięcia     |
|           | Strefa od terenu kolejowego, gdzie obowiązują o  |
|           | Granice stanowisk archeologicznych               |



|  |  |
|--|--|
|  |  |
|--|--|








## Legenda

**USTALENIA PLANU**

----- Granica obszaru objętego planem

 Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

 Linia zabudowy

 Strefy ochronne linii elektroenergetycznych

 Strefy ochrony archeologicznej stanowisk archeologicznych

**Przeznaczenie terenów**

**MN** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

**MNU** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej

**U** Teren zabudowy usługowej

**UT** Tereny zabudowy usług turystyki

**PU** Teren zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej

**PI** Teren zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz infrastruktury technicznej

**RM** Tereny zabudowy zagrodowej

**US** Tereny obiektów sportu i rekreacji

**ZP** Tereny zieleni urządzonej

**ZN** Tereny zieleni naturalnej

**ZL** Tereny lasów

**R** Tereny rolnicze

**WS** Tereny wód powierzchniowych śródlądowych

**Wr** Teren rowu melioracyjnego

**IK** Teren infrastruktury technicznej -kanalizacyjnej

**IW** Teren infrastruktury technicznej - wodociągowej

**KDZ** Teren drogi publicznej klasy zbiorczej

**KDL** Teren drogi publicznej klasy lokalnej

**KDD** Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej


**KDW** Tereny dróg wewnętrznych


**KPR** Tereny ciągu pieszo - rowerowego

**ELEMENY INFORMACYJNE PLANU**

 Wymiarowanie odległości

----- Granica administracyjna miasta Drzewica


 Obszar szczególnego zagrożenia powodzią Q=1%

 Obszar szczególnego zagrożenia powodzią Q=10%

 Obszar sieci drenażowej

 Projektowany Białaczowski Obszar Chronionego Krajobrazu

 Linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia

 Linie elektroenergetyczne średniego napięcia

 Strefa od terenu kolejowego, gdzie obowiązują ograniczenia w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu

 Granice stanowisk archeologicznych

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr L/347/2022  
Rady Miejskiej w Drzewicy  
z dnia 29 września 2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Drzewica dla terenu wokół zalewu obejmującego fragmenty obrębów Drzewica, Dąbrówka, Werówka i Strzyżów**

| L. p. | Data wpływu uwagi | Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi | Treść uwagi                                                                                                                                                    | Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga | Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga | Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi |                       | Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Drzewicy w sprawie rozpatrzenia uwagi |                       | Uwagi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       |                   |                                                                             |                                                                                                                                                                |                                                |                                                                  | Uwaga uwzględniona                                      | Uwaga nieuwzględniona | Uwaga uwzględniona                                                     | Uwaga nieuwzględniona |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 1     | 2                 | 3                                                                           | 4                                                                                                                                                              | 5                                              | 6                                                                | 7                                                       | 8                     | 9                                                                      | 10                    | 11                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 1.    | 07.07.2022        | L. M.                                                                       | Wnosi o zmianę wysokości stawki służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu z zaproponowanych 20% na 1%. | UT4                                            | UT4                                                              |                                                         | tak                   |                                                                        | tak                   | Zgodnie z przepisami naliczenie opłaty planistycznej może mieć miejsce jedynie w przypadku zbycia nieruchomości najpóźniej przed upływem 5 lat od daty wejścia w życie mpzp. Jeżeli minie ten okres lub nie ma miejsca wzrost wartości nieruchomości nie istnieją przesłanki do naliczenia opłaty. Biorąc pod uwagę powyższe fakty i przedstawioną argumentację wnioskującego nie ma uzasadnienia zmiana stawki i ponowienie procedury planistycznej. Poza tym Organy gminy mają swobodę w ustalaniu stawki w zakresie do 30% przyjęta stawka wykorzystuje maksymalną jedynie w 67%. |

|  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                 |     |     |  |     |  |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|--|-----|--|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  | Wprowadzenie zapisu dopuszczającego realizację zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej pod warunkiem, że łącznie z zabudową rekreacji indywidualnej nie będą przekraczać 20% powierzchni całkowitej zabudowy terenu funkcjonalnego. | UT4 | UT4 |  | tak |  | tak | Realizacja dopuszczenia wskazanego w studium możliwa byłaby w formie wydzielenia terenu o powierzchni nie większej niż 20% terenu UT4. Poza tym położenie terenu determinuje ograniczanie lokalizowania zabudowy mieszkaniowej nad brzegiem zalewu (cały obszar planu).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|  |  |  | Wprowadzenie zapisu określającego minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 1200 m <sup>2</sup> dla obiektów rekreacji indywidualnej i dopuszczonej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej.                    | UT4 | UT4 |  | tak |  | tak | Zapisy mpzp określają powierzchnię minimalną nowo wydzielonej działki budowlanej zgodnie z zapisami Studium.<br>W celu zachowania zgodności ze Studium nie jest możliwe zmniejszenie tego parametru dla zabudowy podstawowej jaka została w wydzieleniu UT4 wskazana tj. zabudowa usług turystyki. Składający uwagę nie przedstawił uzasadnienia wprowadzenia dodatkowego ograniczenia w stosunku do wyłożonego projektu mpzp i pozostałych terenów. Sama zgodność ze studium nie jest wystarczającym uzasadnieniem bowiem w takim przypadku plan miejscowy musiałby przenosić ustalenia ogólne na poziom szczegółowy pomijając uwarunkowania i różnorodność poszczególnych terenów skatalogowanych tak samo w Studium. |
|  |  |  | Wprowadzenie zapisu określającego maksymalną wysokość zabudowy dla obiektów rekreacji indywidualnej i dopuszczonej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej do 9 m.                                                                  | UT4 | UT4 |  | tak |  | tak | Zapisy mpzp określają wysokość budynków do 12 m. Nie przedstawiono uzasadnienia wprowadzenia dodatkowego ograniczenia w stosunku do wyłożonego projektu mpzp. Sama zgodność ze studium nie jest wystarczającym uzasadnieniem bowiem w takim przypadku plan miejscowy musiałby przenosić ustalenia ogólne na poziom szczegółowy pomijając uwarunkowania i różnorodność poszczególnych terenów skatalogowanych tak samo w studium. Organ sporządzający projekt planu nie zauważa potrzeby określania mniejszej wysokości budynków.                                                                                                                                                                                        |

|    |            |       |                                                                                                                                                                                           |                                    |           |  |     |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----|------------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------|--|-----|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2. | 07.07.2022 | S. P. | Wnioskuję o zmianę wysokości stawki służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu z zaproponowanych 30% na 1%.                        | PU                                 | PU        |  | tak |     | tak                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Zgodnie z przepisami naliczenie opłaty planistycznej może mieć miejsce jedynie w przypadku zbycia nieruchomości najpóźniej przed upływem 5 lat od daty wejścia w życie mpzp. Jeżeli minie ten okres lub nie ma miejsca wzrost wartości nieruchomości nie istnieją przesłani do naliczenia opłaty. Biorąc pod uwagę powyższe fakty i przedstawioną argumentację wnioskującego nie ma uzasadnienia zmiana stawki i ponowienie procedury planistycznej. Naliczenie opłaty planistycznej ma miejsce również jedynie w przypadku faktycznego wzrostu wartości nieruchomości. Teren ten objęty jest już ustaleniami mpzp, a nowy plan nie zmienia przeznaczenia. |
| 3. | 11.07.2022 | P. S. | Wnioskuję o możliwości zabudowy rekreacji indywidualnej, w projektowanej jednostce urbanistycznej MN7 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.                                     | 411                                | MN7       |  | tak |     | tak                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Dopuszczenia Studium nakazują na etapie mpzp ustalić jednoznaczne przeznaczenie. W przedmiotowej jednostce funkcjonalnej wskazano zgodnie z większością wniosków zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Wyłączenie z tego obszaru jednej działki z możliwością realizacji zabudowy rekreacji indywidualnej wprowadzi chaos przestrzenny w tym obszarze oraz może w przyszłości powodować konflikty społeczne.                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 4. | 18.07.2022 | T. K. | Zmianę zapisu § 11 poprzez usunięcie ustanowienia strefy ochrony archeologicznej dla stanowiska archeologicznego nr 73-61/34.                                                             | Stanowisko archeologiczne 73-61/34 | MN5, US2  |  | tak |     | tak                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Mpzp został uzgodniony z WKZ w tym szczegółowo również w zakresie określenia stanowisk archeologicznych i ich stref ochronnych. Uwzględnienie uwagi nie jest zatem możliwe ze względu na dokonane uzgodnienia.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|    |            |       | Zmianę w § 13 ust. 2 lit. a i ustalenie minimalnej powierzchni działek w terenach oznaczonych od MN1 do MN7 na 500 m <sup>2</sup> , a nie jak obecnie w projekcie na 600 m <sup>2</sup> . | MN1 – MN7                          | MN1 – MN7 |  | tak | tak | Ustalenia paragrafu 13 dotyczą wyłączenie procedury scalenia i podziału nieruchomości a nie podziału nieruchomości. Organ sporządzający dokument nie widzi uzasadnienia do zmiany tych parametrów biorąc pod uwagę nisko prawdopodobieństwo przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                    |           |  |     |  |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------|--|-----|--|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  | Zmianę obszaru oznaczonego w Załączniku nr 1 – mapie planu w skali 1:2000 jako US2 i MN5 poprzez powiększenie obszaru MN5 w kierunku linii brzegowej zalewu kosztem obszaru US2.                                                                                                 | US2, MN5           | US2, MN5  |  | tak |  | tak | Wbrew tezie przedstawionej w uwadze rozwiązanie takie nie jest zgodne ze Studium.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|  |  |  | Na działce nr 1.1–6 obręb Drzewica (arkusz 1 nr działki 6 obręb Drzewica) zmianę obszaru US2 poprzez jego ograniczenie do zaznaczonej na rysunku linii w kolorze czarnym, która zgodnie z opisem na legendzie Załącznika 1 stanowi granicę stanowiska archeologicznego 73-61/34. | 1–6 obręb Drzewica | US2       |  | tak |  | tak | Przedstawiona uwaga nie jest zgodna z ustaleniami Studium.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|  |  |  | Zmianę stawki określonej w § 17 ust. 5 tj. z proponowanej wysokości opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu i jej zmniejszenie z proponowanej 20% do 10%.                                                                      | MN1 – MN7          | MN1 – MN7 |  | tak |  | tak | Zgodnie z przepisami naliczenie opłaty planistycznej może mieć miejsce jedynie w przypadku zbycia nieruchomości najpóźniej przed upływem 5 lat od daty wejścia w życie mpzp. Jeżeli minie ten okres lub nie ma miejsca wzrost wartości nieruchomości nie istnieją przesłani do naliczenia opłaty. Biorąc pod uwagę powyższe fakty i prognozowane koszty przyjęcia mpzp nie ma uzasadnienia uwzględnienie uwagi. Poza tym Organy gminy mają swobodę w ustalaniu stawki w zakresie do 30% przyjęta stawka wykorzystuje maksymalną jedynie w 67%. |
|  |  |  | Wyłączenie z obszaru ZP1 działki nr 1.1–7 obręb Drzewica (arkusz 1 nr działki 7 obręb Drzewica). Całkowite ujęcie                                                                                                                                                                | 1–7 obręb Drzewica | ZP        |  | tak |  | tak | Uwzględnienie uwagi nie jest możliwe biorąc pod uwagę geometrię działki, jej wielkość (78 m <sup>2</sup> ) oraz położenie w bezpośredniej strefie brzegowej zbiornika.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|    |            |            |                                                                                                                                                                 |                   |     |  |            |  |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----|------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----|--|------------|--|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |            |            | przedmiotowej działki w obszarze „ZP – zieleni urządzonej” w sposób arbitralny narzuca sposób jej urządzenia, tym samym ograniczając jej wartość użytkową.      |                   |     |  |            |  |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 5. | 18.07.2022 | Z. J.      | Wnioskuje o wprowadzenie dla działki nr 44 obręb Drzewica możliwości zabudowy MNU w projektowanej jednostce urbanistycznej US2.                                 | 44 obręb Drzewica | US2 |  | <b>tak</b> |  | <b>tak</b> | Przedstawiona uwaga nie jest zgodna z ustaleniami Studium.                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 6. | 18.07.2022 | M. i Ł. J. | Ograniczenie do minimum terenu oznaczonego symbolem US2 w obszarze ww. nieruchomości.                                                                           | 14 obręb Drzewica | US2 |  | <b>tak</b> |  | <b>tak</b> | Zasięg terenu US2 został określony zgodnie z ustaleniami studium, tym samym jego zasięg został „ograniczony do minimalnego zakresu”.                                                                                                                                                                                                         |
|    |            |            | Rezygnację z zapisów mówiących o zakazie realizacji budynków dla terenu oznaczonego symbolem US2 (§ 26 pkt 3).                                                  | 14 obręb Drzewica | US2 |  | <b>tak</b> |  | <b>tak</b> | Ustalenia studium wskazują iż tereny US stanowią „niekubaturowe usługi sportu” zatem uwaga nie jest możliwa do uwzględnienia przy zachowaniu zgodności dokumentu ze Studium.                                                                                                                                                                 |
|    |            |            | Zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do 12 m (3 kondygnacje naziemnej dla terenu oznaczonego symbolem MN5 – czyli zgodnie z zapisami zawartymi w Studium. | 14 obręb Drzewica | MN5 |  | <b>tak</b> |  | <b>tak</b> | Ustalenia Planu wskazują we wszystkich terenach wysokość budynków mieszkalnych na 10 m i 2 kondygnacje, nie ma uzasadnienia dla zwiększania tych parametrów, tym bardziej w odniesieniu do terenu MN5 na którym nie występuje żadna zabudowa. Intencją planu jest właściwe zrównoważone umożliwienie zagospodarowania obszarów wokół zalewu. |

|    |            |       |                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |                   |  |            |  |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----|------------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|--|------------|--|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |            |       | Zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem MN5 przy jednoczesnym zmniejszeniu minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej do wartości 30%. | 14 obręb Drzewica | MN5               |  | <b>tak</b> |  | <b>tak</b> | Ustalenia Planu wskazują we wszystkich terenach takie same parametry dla powierzchni zabudowy, nie ma uzasadnienia dla zwiększania tych parametrów, tym bardziej w odniesieniu do terenu MN5 na którym nie występuje żadna zabudowa. Intencją planu jest właściwe zrównoważone umożliwienie zagospodarowania obszarów wokół zalewu. Ustalone w planie parametry na poziomie 30% powierzchni zabudowy umożliwiają już realizację intensywnej zabudowy podmiejskiej. |
|    |            |       | Zmniejszenie minimalnej szerokości dróg wewnętrznych do wartości określonej na 5 m §14 pkt 6.                                                                                                                                                      | 14 obręb Drzewica | Cały obszar planu |  | <b>tak</b> |  | <b>tak</b> | Nowe drogi wewnętrzne – w szczególności na terenach na których wprowadza się możliwość zabudowy powinny zapewniać odpowiedni dostęp (nie minimalny) służb ratowniczych i komunalnych.                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 7. | 19.07.2022 | A. Z. | Zmniejszenie szerokości terenów planowanych terenów obiektów sportu i rekreacji wzdłuż ulicy Stawowej (i jej przedłużenia) z 50 na 10 metrów.                                                                                                      | US                | US                |  | <b>tak</b> |  | <b>tak</b> | Ustalenia te wynikają z przyjętego Studium.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|    |            |       | Poszerzenie części terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jedno- i wielorodzinną (po zmniejszeniu ww. strefy).                                                                                                                           | US                | US                |  | <b>tak</b> |  | <b>tak</b> | Ustalenia te wynikają z przyjętego Studium                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                             |                   |                   |  |            |  |            |                                                                                                                                                                            |
|--|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|--|------------|--|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  | Zmianę terenów przeznaczonych tylko pod tereny obiektów sportu i rekreacji na tereny zagospodarowane zielenią niską lub tereny sportu i rekreacji (w tym dopuszczenie możliwości realizacji zabudowy o charakterze letniskowym i usługowym. | US                | US                |  | <b>tak</b> |  | <b>tak</b> | Ustalenia te wynikają z przyjętego Studium.                                                                                                                                |
|  |  |  | Dopuszczenie możliwości ogrodzenia działek.                                                                                                                                                                                                 | Cały obszar planu | Cały obszar planu |  | <b>tak</b> |  | <b>tak</b> | Ustalenia planu nie dotyczą możliwości lokalizowania ogrodzeń.                                                                                                             |
|  |  |  | Jako właściciel działki znajdującej się w obszarze planowanej ścieżki rowerowej zdecydowanie wnoszę o przedstawienie właścicielom działek sposobu utrzymania czystości na terenie planowanej ścieżki.                                       | Cały obszar planu | Cały obszar planu |  | <b>tak</b> |  | <b>tak</b> | Utrzymanie czystości na terenie planowanej ścieżki nie jest przedmiotem ustaleń mpzp.                                                                                      |
|  |  |  | Kiedy i czy w ogóle jest planowanie doprowadzenie przyłączy elektrycznych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych na terenach wokół zalewu; Kiedy jest planowana realizacja ciągów pieszo – jednych na terenach wokół zalewu.            | Cały obszar planu | Cały obszar planu |  | <b>tak</b> |  | <b>tak</b> | Realizacja infrastruktury zależy od działań podejmowanych przez władze gminy również w następstwie przyjęcia planu miejscowego – plan nie określa terminów jego wykonania. |

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr L/347/2022  
Rady Miejskiej w Drzewicy  
z dnia 29 września 2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 i 1846) Rada Miejska w Drzewicy rozstrzyga co następuje:

**§ 1.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zapisane w niniejszym planie obejmują w szczególności realizację:

- 1) dróg gminnych wraz z niezbędnymi urządzeniami drogowymi w liniach rozgraniczających tych dróg;
- 2) sieci wodociągowych i kanalizacyjnych oraz oświetlenia dróg gminnych w liniach rozgraniczających dróg lub poza nimi.

**§ 2. 1.** Realizacja inwestycji, określonych w § 1, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym dotyczącymi: prawa budowlanego, zamówień publicznych, samorządu gminnego, gospodarki komunalnej i ochrony środowiska.

2. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, niewyszczególnionych w § 1, jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

**§ 3.** Finansowanie 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 305 z późn. zm.), przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała się w uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej.

**§ 4. 1.** Zadania własne gminy w zakresie gminnych dróg publicznych oraz utrzymania czystości i porządku finansowane będą z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, w tym m.in. dotacji z funduszy ochrony środowiska, funduszy unijnych, kredytów, pożyczek lub na podstawie porozumień i umów z innymi podmiotami w oparciu o obowiązujące przepisy.

2. Zadania własne gminy z zakresu wodociągów, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, w tym m. in. dotacji z funduszy ochrony środowiska, funduszy unijnych, kredytów, pożyczek lub na podstawie porozumień i umów z innymi podmiotami w oparciu o obowiązujące przepisy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr L/347/2022

Rady Miejskiej w Drzewicy

z dnia 29 września 2022 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**