

**UCHWAŁA NR XVII/93/16  
RADY GMINY MNISZKÓW**

z dnia 25 kwietnia 2016 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mniszków dla obszaru położonego w obrębie Syski**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust.1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r. poz. 199, 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830, 1890), w związku z uchwałą Nr IV/14/15 Rady Gminy Mniszków z dnia 19 lutego 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mniszków dla obszaru położonego w obrębie Syski, po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla ww. obszaru nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mniszków zatwierdzonego uchwałą nr XXXII/189/13 Rady Gminy Mniszków z dnia 22 października 2013 r., Rada Gminy Mniszków uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Mniszków dla obszaru położonego w obrębie Syski zwany dalej „planem”.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mniszków, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Mniszków o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Mniszków 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, stanowiące załącznik nr 3.

3. Szczegółowe granice obszaru objętego planem, oznaczone są na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Mniszków, o ile z jej treści nie wynika inaczej;
- 2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe;
- 3) **studium** – należy przez to rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mniszków zatwierdzone uchwałą Nr XXXII/189/13 Rady Gminy Mniszków z dnia 22 października 2013 r.;
- 4) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, będący przedmiotem niniejszej uchwały;
- 5) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000 w granicach określonych w §1 ust.3, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 6) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 7) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, ograniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym, dla którego ustalono przepisy szczegółowe;
- 9) **podstawowym przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które powinno przeważać na tym terenie – stanowić powyżej 50% powierzchni terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi; z dopuszczeniem odstępstwa, tj. aby przeznaczenie podstawowe nie przeważało na danym terenie, wynikającego ze specyfiki zagospodarowania i zgodnego z ustaleniami szczegółowymi – warunkami zabudowy i zagospodarowania ustalonymi dla tego terenu;
- 10) **dopuszczalnym przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć określone rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe na danym terenie;
- 11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej teren z wyłączeniem takich elementów architektonicznych, jak: schody, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, detale wystroju architektonicznego; ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą usytuowania budowli, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 12) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku lub jego części, określoną w przepisach odrębnych;
- 13) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęta przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym, z uwzględnieniem powierzchni rzutów paneli fotowoltaicznych na powierzchni terenu;
- 14) **minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku, mierzonych w zewnętrznym obrysie rzutów wszystkich budynków położonych na działce budowlanej, do powierzchni tej działki budowlanej;
- 15) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynną (rozumianą zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych) na działce budowlanej w stosunku do powierzchni całej działki budowlanej;
- 16) **strefie ochronnej od sieci uzbrojenia** – strefie ograniczonego użytkowania – należy przez to rozumieć część obszaru położoną w określonej odległości od sieci uzbrojenia, która jest wyznaczona na rysunku planu i w której obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zjawisko lub stan dokuczliwy dla otoczenia, utrudniający życie, polegający na emitowaniu hałasu, drgań, zanieczyszczeń, nieprzyjemnych zapachów i podobnych;
- 18) **ogrodzeniach ażurowych** – należy przez to rozumieć takie ogrodzenia, w których powierzchnia materiałów, z których wykonano przęsła stanowi maksimum 30% całej powierzchni przęsła;
- 19) **kolorach jaskrawych** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, rażący w oczy, agresywnie działający w otaczającej przestrzeni;
- 20) **sztyldzie** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 21) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji komunikacyjnej, samorządowej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 22) **tablicy reklamowej** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 23) **wielkopowierzchniowej tablicy reklamowej** – należy przez to rozumieć tablicę reklamową o powierzchni eksponującej reklamę powyżej 5,0 m<sup>2</sup>;
- 24) **paliwach ekologicznych** – należy przez to rozumieć stosowanie czystych ekologicznie paliw spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji;
- 25) **biogazowni rolniczej** – należy przez to rozumieć zespół instalacji służących produkcji biogazu rolniczego z surowców pochodzących z rolnictwa i produkcji rolno – spożywczej, w procesie fermentacji metanowej; na zespół instalacji biogazowni składają się m.in. obiekty produkcyjne, składy, magazyny, obiekty budowlane, w tym budowle rolnicze wraz z urządzeniami i infrastrukturą niezbędną do obsługi procesu technologicznego produkcji biogazu rolniczego;

26) **zbiornikach do magazynowania pofermentu (produktów pofermentacyjnych)** – należy przez to rozumieć zbiorniki na płynne produkty powstałe w wyniku procesu fermentacji towarzyszącej produkcji biogazu rolniczego.

§ 3. 1. Integralną częścią ustaleń planu, stanowiących treść uchwały, są ustalenia zawarte na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Rysunek planu, o którym mowa w ust. 1 określa podstawowe przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz warunki ich zabudowy i zagospodarowania w zakresie określonym w oznaczeniach tego rysunku.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym podstawowym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania;
- 3) podstawowe przeznaczenie terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefa lokalizacji zieleń izolacyjnej;
- 6) klasyfikacja dróg publicznych i wewnętrznych;
- 7) strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 8) strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 4. Dla obszaru objętego planem ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające teren o ustalonym przeznaczeniu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) szczególnie warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 8) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwalonym planem;
- 10) granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 5. Dla obszaru objętego planem nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne dla całego obszaru**

§ 6. W granicach obszaru objętego planem ustala się **przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające** teren produkcyjno – usługowy oznaczony symbolem **1P-U** oraz tereny dróg: publicznej oznaczonej symbolem **1KD-L** oraz wewnętrznej oznaczonej symbolem **2KDW-D**.

§ 7. W granicach obszaru objętego planem ustala się następujące **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** :

- 1) w przypadku realizacji ogrodzenia wzdłuż drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDW-D, obowiązuje jego sytuowanie w linii rozgraniczającej tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1P-U oraz 2KDW-D, dopuszcza się wycofanie ogrodzenia w strefie wjazdu lub wjazdów (maksymalna łączna długość odcinka – 20,0m);
- 2) dla ogrodzenia obowiązuje:
  - a) maksymalna wysokość ogrodzenia razem z cokołem 2,2 m,
  - b) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń z przęsłami z płyt betonowych, dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia ażurowe oraz użycie słupów i cokołu ogrodzenia jako prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych,
  - c) dopuszcza się zastosowanie cokołu o maksymalnej wysokości 0,6 m, pod warunkiem wprowadzenia rozwiązań technicznych umożliwiających migrację małych zwierząt (np. otwory na poziomie gruntu);
- 3) w zakresie lokalizowania tablic reklamowych i tablic informacyjnych obowiązuje:
  - a) zakaz sytuowania tablic reklamowych, tablic informacyjnych, szyldów w miejscach i w sposób utrudniający czytelność informacji drogowskazowej,
  - b) zakaz lokalizacji reklam emitujących zmienne światło m.in. typu LED,
  - c) zakaz lokalizacji wielkopowierzchniowych reklam, za wyjątkiem reklam producenta.

**§ 8.1. W granicach obszaru objętego planem ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i krajobrazu :**

- 1) obowiązuje zakaz stosowania urządzeń i technologii powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 2) obowiązuje wyposażenie instalacji biogazowni w urządzenia ograniczające emisję odorów do powietrza;
- 3) obowiązuje zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczalnej funkcji nie może przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, a znajdujące się na terenie pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami;
- 5) przy budowie biogazowni obowiązuje zastosowanie nowoczesnych rozwiązań technicznych i technologicznych (np. kogeneracji) spełniających wymogi tzw. najlepszej dostępnej techniki BAT;
- 6) rozwiązania konstrukcyjne i materiałowe budowli i urządzeń budowlanych wchodzących w skład instalacji biogazowni muszą uwzględniać wymogi przepisów odrębnych, w tym m.in. w zakresie trwałości budowli rolniczych, bezpieczeństwa pożarowego i zabezpieczenia przed wybuchem, higieny i zdrowia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących budowli rolniczych i ich usytuowania;
- 7) ze względu na położenie obszaru w granicach GZWP – Zbiornik Niecki łódzkiej (nr 401) oraz Zbiornik Opoczna (nr 410) użytkowanie i zagospodarowanie nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego, należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczalnej funkcji; zakazuje się prowadzenia prac trwale i niekorzystnie naruszających panujące na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie stosunki gruntowo – wodne;
- 8) w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania odbioru wód powierzchniowych na terenach rolnych, w przypadku stwierdzenia w obszarze objętym planem melioracji wodnych szczegółowych nie ujętych w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor zobowiązany jest we własnym zakresie do rozwiązania kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód;
- 9) dla biogazowni rolniczej obowiązuje:
  - a) strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu ustalona na rysunku planu,

- b) zakaz odprowadzania i składowania gnojowicy w odkrytych lagunach oraz składowania pofermentu w odkrytych lagunach,
  - c) magazynowanie i przygotowywanie substratów (biomasy) w obiektach magazynowych (np. silosach) o nieprzepuszczalnych ścianach oraz dnie, a pofermentu w zbiornikach o nieprzepuszczalnych ścianach oraz dnie, z izolacją wodoszczelną dna wykonaną z trwałych materiałów izolacyjnych,
  - d) wykorzystanie pofermentu będącego ubocznym produktem do nawożenia pól lub przetwarzanie w dalszym procesie w formie produktu wyżej przetworzonego,
  - e) realizacja zieleni izolacyjnej usytuowanej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16 pkt 4 lit. n;
- 10) realizacja i eksploatacja biogazowni rolniczej wymaga prowadzenia monitoringu skutków oddziaływania na środowisko przyrodnicze, ze szczególnym uwzględnieniem stanu wód gruntowych oraz zanieczyszczeń powietrza, uciążliwości dla terenów zabudowy;
- 11) obszar nie podlega ochronie akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) na obszarze objętym planem nie występują: zinwentaryzowane strefy ochronne ujęć wód powierzchniowych i podziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszarowe formy ochrony przyrody, tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, a także udokumentowane złoża w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Dla realizacji zasad w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego formułuje się w Rozdziale 3 szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów wyodrębnionych na rysunku planu.

**§ 9.** W granicach obszaru objętego planem ustala się następujące **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** :

- 1) na obszarze objętym planem nie występują zabytki nieruchome ani zabytki archeologiczne wpisane do rejestru zabytków ani włączone do gminnej ewidencji zabytków;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

**§ 10.** Na obszarze objętym planem obowiązują następujące **zasady kształtowania przestrzeni publicznych** oraz rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują tereny uznane w studium za obszary przestrzeni publicznych i nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb ich kształtowania;
- 2) tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym stanowi teren drogi publicznej oznaczony symbolem IKD-L i wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

**§ 11.** Na obszarze objętym planem ustala się **parametry i wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy** :

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy;
- 2) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) minimalną liczbę miejsc do parkowania;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy;
- 6) kąt nachylenia połaci dachowych.

**§ 12.** Na obszarze objętym planem ustala się następujący **sposób oraz termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**:

- 1) do czasu zagospodarowania terenu zgodnie ze sposobem ustalonym w planie pozostawia się go w dotychczasowym użytkowaniu – grunty rolne;
- 2) tymczasowych zasad zagospodarowania i użytkowania terenu nie ustala się.

**§ 13.** Na obszarze objętym planem ustala się **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** : dla projektowanych obiektów o wysokości równej i większej od 50,0 m nad poziomem terenu, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych w zakresie zgłoszenia do właściwych organów nadzoru nad lotnictwem cywilnym i wojskowym, celem ustalenia rodzaju oznakowania lub rezygnacji z oznakowania przeszkodowego.

**§ 14.** W granicach obszaru objętego planem ustala się następujące **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji** i obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru będzie realizowana poprzez istniejące drogi: publiczną i wewnętrzną:
  - a) drogę gminną nr 107105E (KD) oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KD- L łączącą się z drogą powiatową DP 1501E relacji Mniszków – Zajączków,
  - b) drogę wewnętrzną – zakładową oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KDW- D, zapewniającą połączenie z drogami gminnymi:
    - nr 107104 relacji: Zajączków – granica gminy Sławno,
    - nr 107105 relacji: Syski – granica gminy Sławno;
- 2) sposób zagospodarowania pasów drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dróg wymienionych w pkt 1 formułuje się w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 4;
- 3) dla wyodrębnionego w planie terenu oraz wchodzących w jego skład działek obowiązuje obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej - zakładowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDW-D.

**§ 15. 1.** W granicach obszaru objętego planem ustala się następujące **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** :

- 1) zaopatrzenie w wodę:
  - a) zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych, technologicznych, gospodarczych i przeciwpożarowych z istniejącej sieci wodociągowej, zasilanej ze zbiorowego systemu zaopatrzenia w wodę poprzez projektowane przyłącze,
  - b) przy rozbudowie sieci wodociągowej należy uwzględnić wymogi dotyczące przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w szczególności lokalizację hydrantów przeciwpożarowych, dopuszcza się budowę zbiornika przeciwpożarowego, jeśli konieczność jego realizacji wyniknie na etapie projektu budowlanego;
- 2) odprowadzanie ścieków sanitarnych:
  - a) odprowadzanie ścieków komunalnych do szczelnego zbiornika bezodpływowego lokalizowanego na terenie nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, pod warunkiem zapewnienia wywozu zgromadzonych nieczystości przez koncesjonowanych przez gminę przedsiębiorców do wskazanej oczyszczalni,
  - b) obowiązuje zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) odprowadzanie wód opadowych:
  - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych według rozwiązania indywidualnego: powierzchniowo i / lub w lokalnym układzie sieciowym,
  - b) obowiązuje maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki budowlanej przez naturalną i wymuszoną retencję, przy projektowaniu wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej należy uwzględnić potrzebę i możliwości zatrzymania wód opadowych w miejscu opadu i maksymalne spowolnienia ich odprowadzania do odbiorników np. przez budowę zbiornika retencyjnego,
  - c) wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane na grunt bez oczyszczania,
  - d) wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych muszą być oczyszczone przed wprowadzeniem do odbiornika z piasku, błota, i zanieczyszczeń ropopochodnych na odpowiednich urządzeniach podczyszczających (tj. osadnik zawieszin, separator ropopochodny), lokalizowanych w granicach odwadnianego terenu, dopuszcza się wtórne wykorzystanie wód w procesie technologicznym biogazowni,

e) wody opadowe z bunkrów na kiszonkę muszą być zagospodarowane w ramach procesu technologicznego;

4) zaopatrzenie w energię elektryczną:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez wykorzystanie istniejącej sieci elektroenergetycznej 15 kV i w zależności od potrzeb budowę stacji transformatorowej 15/0,4 kV oraz budowę nowych fragmentów sieci elektroenergetycznej (średniego i niskiego napięcia),

b) w przypadku lokalizacji stacji transformatorowej 15/0,4 kV dopuszcza się wydzielenie działki o minimalnych wymiarach odpowiednio 7,0m x 5,0m, dla stacji wewnątrzowej oraz 3,0m x 2,0m dla stacji słupowej,

c) do usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy,

d) dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV obowiązuje wyróżniona na rysunku planu strefa ochronna – pas technologiczny o szerokości 15,0 m (7,5 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadłe do osi), określona szerokość strefy jest maksymalna i może być zmniejszona w indywidualnych przypadkach po przeprowadzeniu pomiarów zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) w strefie ochronnej, o której mowa w pkt 4 lit. d obowiązuje zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi,

f) w przypadku skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV nie obowiązują wyznaczone na rysunku planu strefy ochronne,

g) dopuszcza się indywidualne źródła energii elektrycznej oraz stosowanie źródeł odnawialnych np. ogniw fotowoltaicznych lub innych (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych),

h) dopuszcza się wykorzystanie energii elektrycznej wytworzonej w procesie technologicznym biogazowni;

5) zaopatrzenia w gaz: dopuszcza się wykorzystanie gazu powstającego w procesie technologicznym oraz budowę sieci i urządzeń związanych z przesyłem tego gazu;

6) zaopatrzenie w energię ciepłą:

a) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych oraz dla potrzeb przygotowania ciepłej wody użytkowej w oparciu o indywidualne (lokalne) źródła ciepła, z wykorzystaniem energii cieplnej wytworzonej w procesie technologicznym biogazowni lub innych paliw ekologicznych, w tym energii elektrycznej, gazu płynnego oraz innych nośników (w tym stałych) spalanych w urządzeniach spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji,

b) wyklucza się stosowanie technologii i paliw powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;

7) zaopatrzenia w łącza telefoniczne i teleinformatyczne:

a) zgodnie z możliwościami technicznymi niezależnych operatorów,

b) obsługa abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy,

c) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych,

d) ustalenia dotyczące maksymalnej wysokości projektowanej zabudowy lokalizowanej w ramach poszczególnych terenów o różnym podstawowym przeznaczeniu zawarte w Rozdziale 4 nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;

8) w zakresie gospodarki odpadami:

a) ustala się obowiązek zbiórki odpadów komunalnych w miejscach wyznaczonych w obrębie nieruchomości zgodnie z obowiązującym w gminie regulaminem utrzymania porządku i czystości,

b) ustala się obowiązek wyposażenie terenu w stanowiska selektywnego gromadzenia materiałów i odpadów, odpowiednio do ich rodzajów i możliwości wykorzystania lub unieszkodliwienia oraz bieżące przekazywanie odpadów niebezpiecznych firmom uprawnionym do ich unieszkodliwiania.

2. Lokalizację sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów ustala się w obrębie terenów dróg, z zachowaniem wzajemnych odległości i odległości od obiektów budowlanych wynikających z przepisów odrębnych.

3. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe – warunki zabudowy i zagospodarowania terenów**

**§ 16.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1P-U**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowę produkcyjno-usługową w formie biogazowni rolniczej służącej do wytwarzania i przesyłu energii elektrycznej i/lub biogazu (biometanu) i / lub energii cieplnej wraz z niezbędnym do jej obsługi zapleczem technicznym, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- b) obiekty administracyjne, socjalne, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- c) place manewrowe, składowe, parkingi, magazyny, wiaty związane z funkcjonowaniem biogazowni, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- d) zieleni, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym rurociągi pomiędzy biogazownią a istniejącym w sąsiedztwie zakładem produkcyjnym, służące do przesyłu wytworzonego biogazu (biometanu) i / lub energii cieplnej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- f) inne odnawialne źródła energii, np. panele fotowoltaiczne, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) warunki scalania oraz podziału nieruchomości:

- a) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalenia i ponownego podziału nieruchomości w trybie określonym w przepisach odrębnych,
- b) dla działki budowlanej przeznaczonej do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami w pkt 1 obowiązują:
  - minimalna powierzchnia działki budowlanej – 3000 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość frontu działki – 40,0 m,
  - kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) działki w stosunku do pasa drogowego – 65°– 90°,
- c) dopuszcza się wydzielenie działki dla potrzeb lokalizacji stacji transformatorowej zgodnie z ustaleniami w § 15 pkt 4 lit. b,
- d) warunki ustalone w pkt. 2 lit. b nie dotyczą działek wydzielonych dla potrzeb dróg wewnętrznych oraz wynikających z poprawy funkcjonowania istniejącego zagospodarowania;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 3000 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniami zawartymi w § 16 pkt 2 lit. c, d;

4) warunki zagospodarowania terenu:

- a) zagospodarowanie w formie biogazowni rolniczej o maksymalnej mocy 1MWe służącej do produkcji energii elektrycznej, a także do wytworzenia ciepła dla potrzeb własnych oraz zaopatrywania w ciepło i/lub biogaz (biometan) poprzez przewody rurowe, istniejącego w bezpośrednim sąsiedztwie zakładu produkcyjnego,
- b) dopuszcza się, aby zagospodarowanie zgodne z ustalonym w pkt 1 lit. od b do f stanowiło ponad 50% powierzchni terenu, a zagospodarowanie zgodne z ustalonym w pkt 1 lit. a stanowiło poniżej 50% powierzchni terenu,
- c) dla przeznaczenia wymienionego w pkt 1 lit. a, f ustala się wyróżnioną na rysunku planu strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, o której mowa w przepisach odrębnych,
- d) wokół instalacji służącej do produkcji biogazu rolniczego obowiązuje ustalenie strefy bezpieczeństwa dostosowanej do parametrów budowli i urządzeń budowlanych wchodzących w skład tej instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących budowli rolniczych i ich usytuowania, zasięg tej strefy musi się zawierać w strefie, o której mowa w pkt 4 lit. c,



- e) dla lokalizacji budowli i urządzeń budowlanych wchodzących w skład instalacji biogazowni tj. zbiorniki do magazynowania pofermentu, komory fermentacyjne i zbiorniki gazu rolniczego obowiązuje uwzględnienie odległości, w tym względem pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, ustalonych w przepisach odrębnych dotyczących budowli rolniczych i ich usytuowania,
  - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80%,
  - g) intensywność zabudowy: minimalna – 0,02, maksymalny – 0,8,
  - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
  - i) obowiązują ogrodzenia ażurowe zgodnie z ustaleniami w § 7 pkt 2,
  - j) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania w minimalnej ilości:
    - dla samochodów osobowych: 1 stanowisko na 2 zatrudnionych,
    - dla samochodów ciężarowych: 1 stanowisko na każde 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - k) w ramach terenu obowiązuje wyznaczenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wg wskaźników ustalonych w przepisach odrębnych,
  - l) odległości stanowisk postojowych – miejsc do parkowania od instalacji służącej do produkcji biogazu rolniczego muszą wynosić co najmniej 10,0 m,
  - m) dopuszcza się wydzielenie dodatkowych dróg wewnętrznych i ciągów wewnętrznych spełniających następujące warunki:
    - dla dróg wewnętrznych – dojazdowych minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m,
    - dla ciągów pieszo – jezdnych minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m,
  - n) w strefie lokalizacji zieleni izolacyjnej usytuowanej w północnej części terenu i zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu posiadającej szerokość: 8,0 m wzdłuż zachodniej granicy działki nr ew. 117/4 oraz 10,0 m wzdłuż pozostałych granic, obowiązuje realizacja zieleni izolacyjnej:
    - w formie szpaleru zieleni zimozielonej o minimalnej szerokości 5,0 m, w strefie wjazdu lub wjazdów z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDW-D dopuszcza się na odcinku o maksymalnej długości 20,0 m rezygnację z realizacji szpaleru zieleni,
    - w pozostałej części strefy (z wyłączeniem wjazdów) w formie zieleni innej (krzewy i/ lub trawniki lub zieleń zimozielona),
  - o) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w § 14, pkt.1, 3,
  - p) obowiązują warunki w zakresie obsługi technicznej ustalone w § 15,
  - q) teren nie jest normowany akustycznie wg przepisów odrębnych;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, z wyłączeniem dróg wewnętrznych, obiektów obsługi wjazdów, ochrony oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) dla zabudowy produkcyjno-usługowej i towarzyszącej ustala się:
    - maksymalna wysokość zabudowy 12,0 m z wyłączeniem: obiektów ściśle związanych z technologią produkcyjną, dla których dopuszcza się maksymalną wysokość – 25,0m oraz elementów instalacji odgromowej, dla których dopuszcza się maksymalną wysokość – 50,0m,
    - kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 30°, nie dotyczy budowli związanych z technologią produkcji np. silosów,
  - c) dla obiektów obsługi wjazdów, ochrony obiektów i infrastruktury technicznej obowiązują:
    - maksymalna wysokość zabudowy – 5,0 m,
    - maksymalna powierzchnia zabudowy – 20,0 m<sup>2</sup>,
    - kąt nachylenia połaci dachowych od 0 ° do 20°,

d) dla elewacji budynków oraz dachów wyklucza się stosowanie bieli oraz jaskrawych kolorów kontrastujących z otoczeniem, z wyłączeniem barw zastrzeżonych prawnie dla firmy.

#### **Rozdział 4.**

##### **Ustalenia szczegółowe – warunki dla terenów układu komunikacyjnego**

§ 17. Ustala się następujące zasady zagospodarowania dróg w obszarze objętym planem: wyznacza się tereny dróg:

- 1) publicznej KD - klasy lokalnej (L);
- 2) wewnętrznej KDW - klasy dojazdowej (D).

§ 18. Ustala się następujące zasady zagospodarowania dróg publicznych:

- 1) wyznacza się drogę klasy lokalnej oznaczoną na rysunku planu symbolem **1KD-L**;
- 2) dla terenu, o którym mowa w pkt 1 ustala się:
  - a) drogę publiczną, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
  - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
  - c) północną linię rozgraniczającą w odległości 11,0 m od południowej granicy działki nr ew. 215/2 (drogi gminnej nr 107105 E).

§ 19. Ustala się następujące zasady zagospodarowania dróg wewnętrznych:

- 1) wyznacza się drogę klasy dojazdowej oznaczoną na rysunku planu symbolem **2KDW-D**;
- 2) dla terenu, o którym mowa w pkt 1 ustala się:
  - a) drogę wewnętrzną, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
  - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających – 20,0 m.

#### **Rozdział 5.**

##### **Ustalenia końcowe**

§ 20. Określa się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości służącą pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199, 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830, 1890):

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem 1P-U – 20%,
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KD-L, 2KDW-D nie określa się stawki procentowej, o której mowa w § 20.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mniszków.

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



Przewodniczący Rady Gminy

**Waldemar Nojek**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XVII/93/16

Rady Gminy Mniszków

z dnia 25 kwietnia 2016 r.

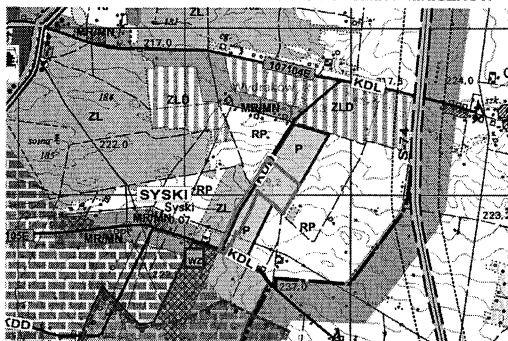
**Rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania  
przestrzennego gminy Mniszków**



# GMINA MNISZKÓW - OBSZAR MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPO

RYSUNEK PLANU - zał. nr 1 do uchwały Nr XVII/93/16

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MNISZKÓW



SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

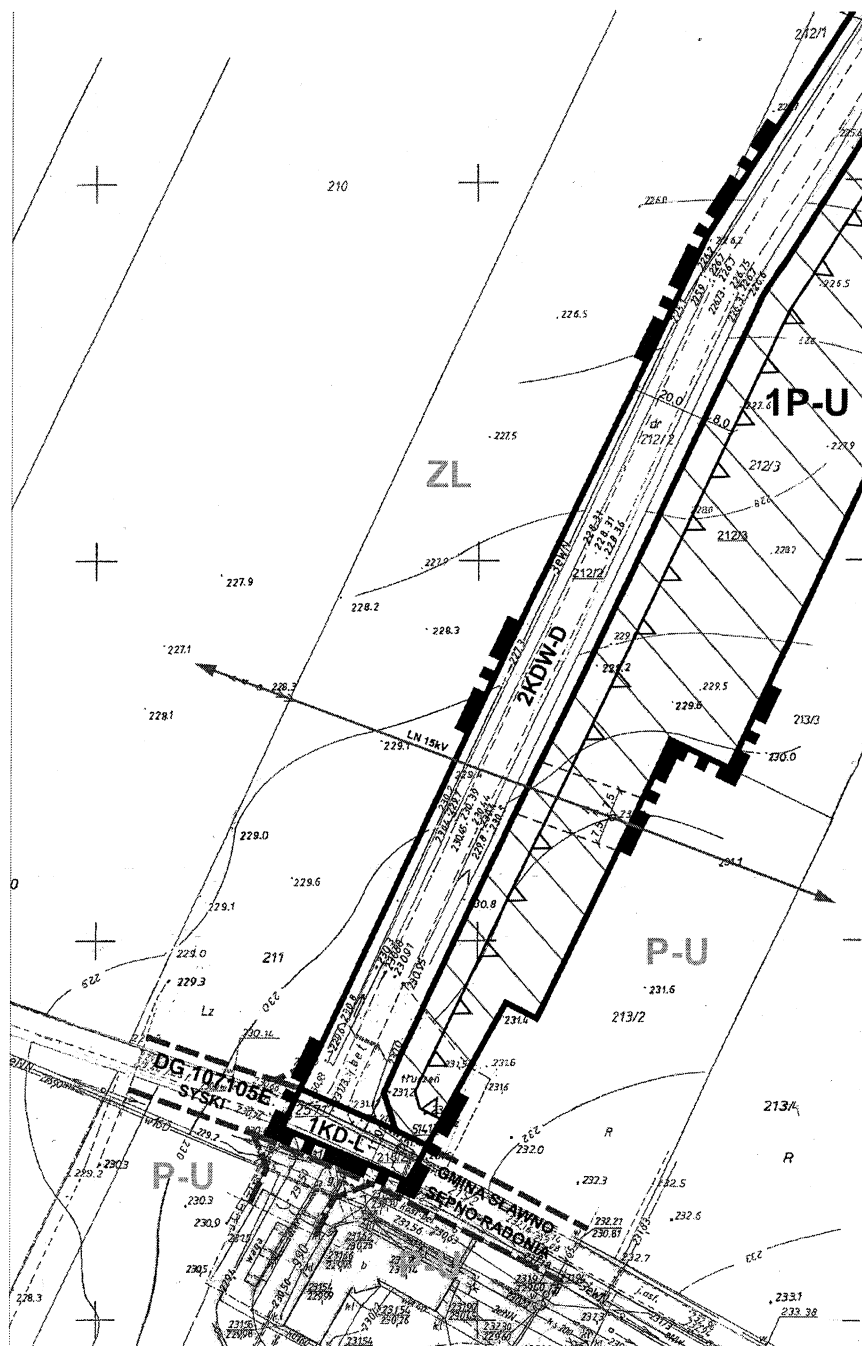
SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA

SYSKA I SYSKA



część 1



część 2



skala 1:1000

woj. łódzkie  
pow. opoczyński  
gmina... *Muszkowice*  
nręb... *Sybil*

MAPA WIDOKOWA ORAZ NADZÓR TECHNICZNY  
PROJEKTOWY I KARTOGRAFICZNY W SKALACH 1:1000  
DŁUGOŚĆ PRZEKROJU SPORÓDZIŁO SIĘ WYKONANO  
PRZY UŻYCIU WYPOSAŻENIA GEODEZYJNEGO

Podpisz się zgodnie z art. 10 § 1 pkt 1) ustawy z dnia 17.05.1994 r. o geodezji i kartografii	
Organ prowadzący publiczne zasoby geodezyjne i kartograficzne	STAROSTA OPOCZYŃSKI
Nazwa materiału zastępczego	<i>Mapa sat. Google</i>
Identyfikator ewidencyjny materiału zastępczego	<i>133.021.044; 133.021.045; 133.021.042; 133.021.041</i>
Data wykonania kopii	<i>05. GRU 2014</i> <i>661.6630.1534.2014</i>
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	<i>[Podpis]</i>



182

PODZIAŁ RZECZ  
W WYDZIALE GEODEZJI  
I KARTOGRAFII




„WMW - projekt” s.c. 90 - 006 Łódź, ul. Piotrkowska 116 m. 49	
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POROZUMIENY W OBRĘBIE SYBIL	
PRZEDMIOT WYKONANIA PRZEDSIĘWZIĘCIA	
AUTOR: dr inż. D. MARCINKA - WIKLAS LpW 00 000 0000 100000	KOOPERACJA: inż. M. JERZYŃCZYK MAP 000000 000000
SKALA 1:1000	DATA WYKONANIA 2014

**OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE**


**GRANICE I PODZIAŁY WEWNĘTRZNE**

-  GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PODSTAWOWYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA


**PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENÓW**

-  P-U ZABUDOWA PRODUKCYJNO - USŁUGOWA
-  KD DROGI PUBLICZNE
-  KDW DROGI WEWNĘTRZNE


**ZABUDOWA**


-  NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY

**ZIELEŃ**



-  STREFA LOKALIZACJI ZIELENI IZOLACYJNEJ

**KOMUNIKACJA**

-  KD KLASYFIKACJA DRÓG PUBLICZNYCH
- L - LOKALNA



-  KDW KLASYFIKACJA DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- D - DOJAZDOWA


**INNE**

-  STREFA OCHRONNA OD ISTNIEJĄCEJ NAPIĘCIOWEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 15 kV
-  STREFA OCHRONNA ZWIĄZANA Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE, ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU



**OZNACZENIA INFORMACYJNE**

**GRANICE I PODZIAŁY WEWNĘTRZNE**

-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PODSTAWOWYM PRZEZNACZENIU POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM
-  ISTNIEJĄCE GRANICE DZIAŁEK

-  215/2 NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK

**PRZEZNACZENIE TERENÓW**

-  P-U ZABUDOWA PRODUKCYJNO-USŁUGOWA
-  R TERENY ROLNE

-  ZL LASY

**INNE**

-  ISTNIEJĄCA NAPIĘCIOWA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15 kV

część 4

Przewodniczący Rady Gminy

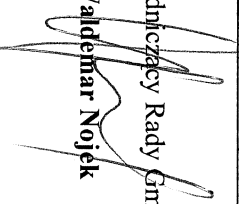
*[Podpis]*  
Waldemar Nojek



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVII/93/16  
Rady Gminy Mniszków  
z dnia 25 kwietnia 2016 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Mniszków o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójtą w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Mniszków załącznik do uchwały Nr XVII/93/16 z dnia 25 kwietnia 2016 r.	Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona		
1.	-	-	-	-	-				-

Przewodniczący Rady Gminy  
  
Waldemar Nojek

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVII/93/16

Rady Gminy Mniszków

z dnia 25 kwietnia 2016 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Mniszków 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**

Jako podstawę prawną przyjęto:

- ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm)
- ustawę z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446)
- ustawę z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 513 z późn. zm.)
- ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.)
- ustawę z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 885 z późn. zm.)

Celem opracowania jest określenie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zlokalizowanych na obszarze objętym planem, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

Opracowanie sporządzono po analizie obowiązujących w zakresie budżetu gmin ustaw i przepisów wykonawczych do nich, jak i sporządzonych materiałów planistycznych, a w szczególności w oparciu o prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mniszków.

Realizacja ustaleń planu będzie wiązała się z kosztami wykupu gruntu o powierzchni ok. 85 m<sup>2</sup> pod drogę gminną oznaczoną na rysunku planu symbolem KD-L, w celu uzyskania parametrów drogi niezbędnych do dostosowania tej drogi do ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Gmina wskutek uchwalenia miejscowego planu nie poniesie żadnych dodatkowych kosztów związanych z realizacją infrastruktury technicznej na obszarze planu, wszystkie inwestycje lub zmiany zagospodarowania na terenie produkcyjno-usługowym będą realizowane na koszt inwestora.

Środki finansowe na wykup gruntu pod określony w planie teren komunikacji KD-L będą pochodzić ze środków własnych gminy ustalanych w poszczególnych budżetach gminy na dany rok. Głównym źródłem finansowania będzie znaczący wzrost przychodów z tytułu podatku od nieruchomości oraz opłaty eksploatacyjnej, pochodzącej z obszaru przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Prognozowane wydatki związane z realizacją ww. projektu winny stanowić podstawę do podjęcia prac nad ujęciem ich w Wieloletnich Programach Inwestycyjnych Gminy Mniszków.

Przewodniczący Rady Gminy

Waldemar Nojek

## UZASADNIENIE

Niniejsze uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mniszków dla obszaru położonego w obrębie Syski, sporządza się na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.) w związku ze zmianą ww. ustawy poprzez zapisy ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, które weszły w życie 16 listopada 2015 r.

Przedmiotowa uchwała, do której sporządza się niniejsze uzasadnienie, dotyczy zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy drodze gminnej nr 107105E, w sąsiedztwie istniejącego zakładu produkcyjnego prowadzącego działalność w oparciu o eksploatację obszaru i terenu górniczego „Zajączków”.

Granice ww. obszaru szczegółowo określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

Niniejsza uchwała podejmowana jest w ramach procedury planistycznej, która została zainicjowana uchwałą Nr IV/14/15 Rady Gminy Mniszków z dnia 19 lutego 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mniszków dla obszaru położonego w obrębie Syski.

Celem sporządzenia ww. planu jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie zasad jego zagospodarowania umożliwiających realizację zabudowy produkcyjno-usługowej w formie biogazowni rolniczej o maksymalnej mocy 1MWe służącej do produkcji energii elektrycznej, a także wytworzenia ciepła dla potrzeb własnych oraz zaopatrywania w ciepło i/lub biogaz (biometan) poprzez przewody rurowe istniejącego w bezpośrednim sąsiedztwie zakładu produkcyjnego.

Należy podkreślić, że niewielkie stabilne źródła energii o mocy w granicach 0,5-2,0 MW (takim jest biogazownia), produkujące energię niezależnie od zmiennych warunków atmosferycznych – wiatr, nasłonecznienie, lokalizowane w systemie rozproszonym w pobliżu końcówek sieci podnoszą stabilność systemu energetycznego, a także obniżają koszty przesyłu, w tym koszty związane z utrzymaniem i rozbudową sieci przesyłowych. Jednocześnie działanie biogazowni opiera się na surowcach lokalnych (transport z odległych terenów zasadniczo obniża jej atrakcyjność ekonomiczną) i poprzez efekt synergii aktywizuje okoliczne gospodarstwa stabilizując ich dochody w układzie długookresowym, a także dostarcza do tych gospodarstw wysokojakościowy nawóz naturalny w formie pofermentu.

Obszar, którego dotyczy przedmiotowa uchwała nie jest objęty obowiązującym planem.

Zakres sporządzonego miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Treść merytoryczna uwzględnia wnioski złożone przez instytucje oraz wymogi obowiązujących przepisów.

Ustalone w planie przeznaczenie uwzględnia kierunkowe docelowe zagospodarowanie określone w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mniszków zatwierdzonym uchwałą nr XXXII/189/13 Rady Gminy Mniszków z dnia 22 października 2013 r.

W ww. dokumencie obszar objęty planem wchodzi w skład terenu o przeznaczeniu produkcyjno-usługowym,

który ma swoją kontynuację zarówno w kierunku północnym (niezainwestowanym) jak i południowym (zainwestowanym). Jest to kompleks terenów przemysłowych obejmujący istniejącą kopalnię, zakład produkcji piasków szklarskich i formierskich oraz stanowiące ich uzupełnienie tereny rozwojowe.

Planowana inwestycja – biogazownia rolnicza, ze względu na swój charakter, w pełni wpisuje się w politykę państwa określoną w dokumentach: „Kierunki rozwoju biogazowni rolniczych w Polsce w latach 2010 – 2020” oraz „Polityka energetyczna Polski do 2025 roku”, która zawiera pakiet działań, mających na celu zapewnienie bezpieczeństwa energetycznego, konkurencyjności gospodarki, jej efektywności energetycznej oraz ochrony środowiska. Wśród wymienionych celów strategicznych polityki państwa jest wspieranie rozwoju odnawialnych źródeł energii i uzyskanie 7,5% udziału energii, pochodzącej z tych źródeł, w bilansie energii pierwotnej do roku 2010 oraz 14% do roku 2020.

Zgodnie z powyższym w ramach obszaru objętego planem wyróżnia się:

- tereny zabudowy produkcyjno-usługowej (1P-U), w ramach którego występują:
  - strefa produkcyjno-magazynowa z lokalizacją biogazowni (północna część obszaru),
  - strefa transportowa z rurociągami do przesyłu ciepła i/lub biogazu (biometanu),obydwie z możliwością lokalizacji innych odnawialnych źródeł energii – paneli fotowoltaicznych,
- tereny komunikacji:
  - droga publiczna – klasy lokalnej (1KD-L),
  - droga wewnętrzna – klasy dojazdowej (2KDW-D).

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z:

- art. 1 ust. 2, 3 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Zasady ochrony ładu przestrzennego, zasobów kulturowych i środowiskowych określono w § 7 – § 9 tekstu planu. W związku z tym, że planowana inwestycja należy do urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyznaczono strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, która pokrywa się z liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem 1P-U. Szczegółowe analizy dotyczące ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych oraz elementów środowiska kulturowego, bezpieczeństwa ludności zostały przeprowadzone w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

W jej ramach przeprowadzono szczegółową analizę możliwości lokalizacji biogazowni pod kątem wymogów zawartych w Rozporządzeniu Ministerstwa Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 7 października 1997 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie. Wyniki analizy potwierdziły, że ustalenia planu całkowicie gwarantują lokalizację biogazowni w bezpiecznej odległości zarówno w odniesieniu do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, jaki i związanych z prowadzeniem gospodarstw rolnych czy innych wymienionych w ww. rozporządzeniu.

Powyższe potwierdziły uzyskane pozytywne opinie organów uczestniczących w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko na podstawie Ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie,

udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 353) – Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego.

Plan przyjmuje ochronę zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia, między innymi poprzez: ustalenie strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, obowiązek ustalenia strefy bezpieczeństwa zawierającej się w obrębie wymienionej wcześniej strefy, ustalenie strefy zieleni izolacyjnej, ustalenie strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także inne szczegółowe warunki dotyczące sposobu zagospodarowania terenu 1P-U.

Plan uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest określenie wartości stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości dla poszczególnych terenów, służącej pobraniu opłaty tzw. renty planistycznej.

Podstawę do ustalenia linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu stanowiła analiza stanu własności i granic poszczególnych nieruchomości.

Ustalenia planu nie będą wpływać na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Plan zabezpiecza potrzeby interesu publicznego poprzez wyznaczenie terenów komunikacji – drogi publicznej wraz z ustaleniem jej klasyfikacji i parametrów (§ 14, § 18 tekstu planu).

Plan ustala zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym w zakresie: zaopatrzenia ludności w wodę, odprowadzania ścieków, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w energię elektryczną, zaopatrzenia w energię ciepłą, zaopatrzenia w gaz, zaopatrzenia w sieć telefoniczną i teleinformatyczną, gospodarki odpadami (§ 15 tekstu planu).

Procedura planistyczna związana ze sporządzeniem planu prowadzona była w sposób jawny i przejrzysty, z zapewnieniem udziału społeczeństwa (ogłoszenie, obwieszczenie, zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz wyłożeniu do publicznego wglądu – w formie tradycyjnej oraz przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, wyłożenie do publicznego wglądu, umożliwienie składania wniosków i uwag do planu z wykorzystaniem komunikacji elektronicznej).

Przy ustalaniu przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i korzystania z poszczególnych terenów wzięto pod uwagę interes publiczny i prywatny.

Ustalenia planu uwzględniają uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Przy ustalaniu lokalizacji nowej zabudowy wzięto pod uwagę wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią, ochronę środowiska i walorów kulturowych oraz walory ekonomiczne.

Obszar objęty planem położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie terenu zurbanizowanego, bezpośrednio przy istniejących drogach. Planowana inwestycja będzie powiązana technologicznie z już istniejącym sąsiednim zakładem, umożliwi jego lepsze funkcjonowanie i zwiększy konkurencyjność. Położenie terenu planowanej inwestycji w odniesieniu do istniejących uwarunkowań, w tym sąsiedztwa, odległości w jakiej znajdują się siedliska ludzkie wskazuje na prawidłowy wybór miejsca do realizacji tego typu przedsięwzięcia.

Funkcjonowanie planowanego zagospodarowania nie wymaga rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

- art. 15 ust. 1 pkt 2, 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Ustalenia niniejszego miejscowego planu są zgodne z analizą, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zatwierdzoną uchwałą Nr XIV/76/16 Rady Gminy Mniszków z dnia 29 stycznia 2016 r., w której uwzględniając stopień zaawansowania procedury wskazano potrzebę zakończenia prac nad sporządzaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mniszków dla obszaru położonego w obrębie Syski zainicjowanego Uchwałą Nr IV/14/15 rady Gminy Mniszków z dnia 19 lutego 2015 r.

Oceniając wpływ niniejszego planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy należy podkreślić, iż ustalenia planu będą skutkować wydatkami i dochodami do budżetu gminy związanymi z doprowadzeniem do normatywnej szerokości w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 1KD-L na bardzo nieznacznym fragmencie, z renty planistycznej, podatku od gruntów i budynków po zmianie funkcji terenu.

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania określa załącznik nr 3 do uchwały, której dotyczy niniejsze uzasadnienie, a oszacowanie prognozowanych wydatków i wpływów do budżetu gminy zawiera prognoza skutków finansowych.

Przedmiotowy miejscowy plan jest sporządzony w trybie określonym w art. 17 ww. ustawy, co dokumentuje sporządzona dokumentacja planistyczna.

Przewodniczący Rady Gminy

  
**Waldemar Nojek**