

WÓJT GMINY GOSTYNIN

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY OBSZAR CZĘŚCI WSI HUTA NOWA, CZĘŚCI WSI ZUZINÓW I CZĘŚCI WSI ALEKSANDRYNÓW, GMINA GOSTYNIN

AUTOR PLANU:
Pracownia Projektowania Architektonicznego i Urbanistycznego
ul. Zubrzyckiego 54, 09 – 410 Plock

w składzie:

Generalny projektant - mgr inż. arch. Alicja Krymowa – upr. urb. Nr 607/88
upr. bud. Nr 113/80

Zespół projektowy:

mgr inż. Alicja Pejta-Jaworska
upr. urb. 1500
mgr inż. Andrzej Szymczak
mgr inż. Tadeusz Skrzypczyński
świadectwo MGPIB nr 322
inż. Andrzej Krymow

Gostynin – październik – 2011r.

UCHWAŁA NR 100/XIII/2011
RADY GMINY GOSTYNIN
z dnia 27 października 2011 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar części wsi Huta Nowa, części wsi Zuzinów i części wsi Aleksandrynów, gmina Gostynin.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą Nr 105/XX/2008 Rady Gminy Gostynin z dnia 21 lipca 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru części wsi Huta Nowa, części wsi Zuzinów i części wsi Aleksandrynów gminy Gostynin

Rada Gminy Gostynin po stwierdzeniu że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowani przestrzennego gminy Gostynin uchwała co następuje:

CZĘŚĆ I

PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1

Zakres spraw regulowanych uchwałą i objaśnienie użytych w uchwale określeń

§1 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany dalej w treści uchwały „planem”, obejmuje obszar o powierzchni: 180 ha położony we wsi Huta Nowa, 118 ha położony we wsi Zuzinów i 16 ha położony we wsi Aleksandrynów.

2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.
3. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym integralny załącznik do niniejszej uchwały i przebiegają następująco:
 - na północy – 20m od linii brzegowej w głąb jeziora Głównki (Zuzinowskiego), granica gruntów ALP Nadleśnictwa Gostynin, północne granice działek nr ew. 58/2 i 64 (obręb Aleksandrynów), 20m od linii brzegowej w głąb jeziora Przytomne;
 - na wschodzie – granica gruntów ALP Nadleśnictwa Gostynin, fragment jeziora Przytomne, granica administracyjna wsi Huta Nowa;
 - na południu – granica administracyjna wsi Huta Nowa, południowe granice działek rolnych i leśnych tj. północne granice terenów niezabudowanych, nieużytków, południowa linia brzegowa rzeki Rakutowki i rowu melioracyjnego;
 - na zachodzie – granica administracyjna gminy Gostynin i gminy Baruchowo.
4. Załącznikami do uchwały są:
 - a) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały - załącznik nr 1,

- b) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu - załącznik nr 2,
- c) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania - załącznik nr 3.

§2 1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest podniesienie poziomu warunków życia mieszkańców oraz stworzenie możliwości rozwoju gminy poprzez:

- 1) określenie zasad ochrony środowiska na obszarach cennych przyrodniczo,
- 2) tworzenie warunków dla prowadzenia i lokalizacji działalności oraz inwestycji umożliwiających wielofunkcyjny rozwój gminy,
- 3) poprawę ładu przestrzennego i określenie zasad zagospodarowania,
- 4) ustalenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji,
- 5) minimalizację sytuacji kolizyjnych wynikających z przeznaczenia terenów dla różnych funkcji.

§3 1. W planie ustala się:

- 1) granice obowiązywania ustaleń planu,
- 2) przeznaczenie terenów oraz przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w tym linii zabudowy: obowiązujących i maksymalnych nieprzekraczalnych, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy,
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego,
- 7) zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie,
- 8) granice Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Jezioro Przytomne” i Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Jezioro Zuzinowskie”,
- 9) granice terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,
- 10) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej,
- 12) zasady i warunki podziału nieruchomości,
- 13) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 14) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 15) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wynikających z uchwalenia planu,

2. W planie nie ustala się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych takich jak: tereny górnicze, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- 2) szczegółowych zasad i warunków scalania nieruchomości,
- 3) granic obszarów wymagających scaleń,
- 4) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej,
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

- 6) granic terenów przeznaczonych pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
- 7) granic obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji.
- 8) granic terenów służących organizacji imprez masowych.

§4 Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą uchwałą, stanowiącą akt prawa miejscowego,
- 2) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć, przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 3) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu i opisanych w § 1 ust. 3. niniejszej uchwały,
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu z określoną funkcją, oznaczoną na rysunku planu specjalnym symbolem - cyframi i literami,
- 5) **terenie ogólnodostępnym** – należy przez to rozumieć teren (lub jego część), który – bez względu na podmiot nim władający – ze względu na pełnioną funkcję jest dostępny dla wszystkich na zasadach określonych w Rozdziale 3 uchwały,
- 6) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania, o przebiegu oznaczonym na rysunku planu,
- 7) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego,
- 8) **działce inwestycyjnej** – należy przez to rozumieć działkę lub zespół działek zainwestowanych lub przeznaczonych do zainwestowania objętych jednym (również realizowanym etapowo) zamierzeniem inwestycyjnym,
- 9) **liniach podziału na działki budowlane** – rozumie się przez to linie podziału wyznaczone stosownie do wartości kartometrycznych na rysunku planu,
- 10) **liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć ustaloną obowiązującą lub maksymalną nieprzekraczalną granicę usytuowania ściany budynku lub fragmentu ściany budynku bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi lub innego elementu podlegającego ustaleniom planu,
- 11) **powierzchni terenu biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, pokrytej roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50 % sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m²,
- 12) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi: handlu detalicznego, gastronomii, nieuciążliwego rzemiosła usługowego (poza warsztatami obsługi samochodów i stacjami paliw), administracji i bezpieczeństwa publicznego, łączności, informacji, nauki i oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury

i rozrywki, wypoczynku, rekreacji i sportu, biur komercyjnych, banków i innych o analogicznym do powyższych charakterze i stopniu uciążliwości, których normalne funkcjonowanie:

- a) nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym obiektem,
- b) nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów, nie powoduje nieodwracalnych zmian środowiska przyrodniczego w obrębie zajmowanej działki,
- c) ani w żaden inny oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowanie nieestetycznych odpadów na otwartej przestrzeni,

13) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość liczoną od istniejącego poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu,

14) głównej kalenicy dachu – należy przez to rozumieć najwyższą część dachu utworzoną na przecięciu połaci dachowych,

15) maksymalnej intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek procentowy powierzchni zabudowy wszystkich budynków znajdujących się na danej działce do powierzchni działki,

16) ulicy, pasie ulicznym – należy przez to rozumieć pas terenu prawnie wydzielony liniami rozgraniczającymi, przebiegający przez tereny istniejącego i projektowanego zainwestowania miejskiego, przeznaczony do ruchu lub postoju pojazdów i do ruchu pieszych wraz ze znajdującymi się w jego ciągu obiektami inżynierskimi, jezdnią, placami, zatokami postojowymi oraz chodnikami, drzewami, krzewami i urządzeniami technicznymi, związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu, a ponadto przeznaczonych do prowadzenia ciągów nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu i obsługi komunikacyjnej otoczenia w zakresie zależnym od klasy, kategorii i funkcji ulicy,

17) drogach wewnętrznych – należy przez to rozumieć wszystkie drogi na terenie planu, które nie są drogami publicznymi,

18) wymaganiach parkingowych – należy przez to rozumieć wymaganą minimalną ilość miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej.

19) reklamie – należy przez to rozumieć grafikę umieszczaną na materialnym podłożu na konstrukcji nośnej lub formę przestrzenną niosącą przekaz informacyjno-reklamowy (zawierającą informację o towarach, usługach lub pożądanym zachowaniach).

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§5 1. Ustala się podział obszaru na tereny o następującym **przeznaczeniu**:

- 1) tereny zieleni objęte formą ochrony przyrody, oznaczone symbolem **ZN**,
- 2) kompleksy terenów bagiennych, podmokłych i rolnych planowane do objęcia prawną formą ochrony przyrody, oznaczone symbolem **ZNp**,
- 3) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone symbolem **RM**,
- 4) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z agroturystyką, oznaczone symbolem **RMA**,
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **MN**,

- 6) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej sezonowej o charakterze rekreacji indywidualnej, oznaczone symbolem **MNS**,
- 7) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone symbolem **MNU**,
- 8) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **U**,
- 9) tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolem **US**,
- 10) tereny parkingów, oznaczone symbolem **KP**,
- 11) tereny rolne, oznaczone symbolem **R**,
- 12) tereny lasów, oznaczone symbolem **ZL**,
- 13) tereny dolesień, oznaczone symbolem **ZLD**,
- 14) tereny wód powierzchniowych, oznaczone symbolem **WS**,
- 15) tereny infrastruktury technicznej: urządzenia elektroenergetyczne, oznaczone symbolem **E**,
- 16) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolem **KD** w klasach:
 - a) ulicy zbiorczej - **KDZ**
 - b) ulicy dojazdowej - **KDD**
- 17) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem **KDW**,

2. Na terenach o których mowa w pkt 1 dopuszcza się lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§6 1. Na terenie objętym planem ustala się:

- 1) wprowadzanie nowych elementów zabudowy mieszkaniowej w nawiązaniu do gabarytów i wystroju elewacji obiektów w ich otoczeniu na terenach zainwestowanych **RM, RMA, MN, MNS i MNU**,
 - 2) nakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych od frontu działki,
 - 3) nakaz utrzymania ustalonego planem wskaźnika intensywności zabudowy oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej,
 - 4) realizacja ogrodzeń od strony dróg w liniach rozgraniczających dróg oraz w zewnętrznych granicach Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego,
 - 5) od strony dróg publicznych zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
 - 6) nakaz kształtowania układu zabudowy przy uwzględnianiu wskazanego na rysunku planu przebiegu ustalonych obowiązujących i maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - 7) zakaz zabudowy tymczasowej na działkach zlokalizowanych wzdłuż ulic **KDZ i KDD**,
 - 8) zakaz lokalizowania na obszarze planu elektrowni wiatrowych,
 - 9) kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem wód opadowych na sąsiednie tereny,
 - 10) dopuszczenie realizacji zieleni wysokiej w liniach rozgraniczających ulicy **KDZ i KDD**,
 - 11) zakaz eksploatacji kruszyw i dokonywania zmian w ukształtowaniu powierzchni terenu.
2. Ponadto obowiązują ustalenia z zakresu zasad zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy określone w Rozdziale 3.

Zasady w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego

§7 1. Na terenie objętym planem ustala się:

1) ochronę terenów i obiektów, na podstawie przepisów odrębnych:

a) dla terenu planu położonego w granicach Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego - obowiązują przepisy szczególne, tj.: Rozporządzenie nr 56 *Wojewody Mazowieckiego z dnia 17 maja 2005 roku „w sprawie Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego w części położonej w województwie mazowieckim”* (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 120, poz. 3562), m.in.:

- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27.04.2001r. prawo ochrony środowiska,
- zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego, ruchu wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
- zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciw osuwiskowym lub budowa, odbudowa, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,
- zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych jeśli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej,
- zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych za wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej,

b) dla fragmentu zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Jezioro Przytomne” i zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Jezioro Zuzinowskie”, oznaczonych symbolem **ZN** - obowiązują przepisy odrębne, tj. rozporządzenie nr 220 *Wojewody Mazowieckiego z dnia 10 lipca 2001 roku „w sprawie wprowadzenia zespołów przyrodniczo-krajobrazowych na terenie województwa mazowieckiego”* (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 162, poz. 2402),

c) dla istniejących pomników przyrody (lipa „Urszula” w Zuzinowie nr rejestru 232; dąb „Przytomny” w Zuzinowie nr rejestru 233; dwie lipy drobnolistne w Zuzinowie nr rejestru 361), oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym obowiązują przepisy prawne Rozporządzenia Nr 20 i Rozporządzenia Nr 21 *Wojewody Mazowieckiego z dnia 9 maja 2007r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu gostynińskiego* (Dz. Urz. Woj. Mazow. Nr 89, poz. 2103 i 2104),

2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.) nie dotyczy to realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest obowiązkowe i przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na

- przyrodę parku krajobrazowego (art. 17 ust. 1 pkt. 3 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. 2009 Nr 151, poz. 1220 ze zm.),
- 3) zakaz o którym mowa w ust. 1 pkt. 2) nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) położonych na terenach objętych niniejszym planem,
 - 4) zakaz przekształcania pasów przybrzeżnych jezior,
 - 5) dopuszczenie poziomu hałasów dla „terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, szpitale i domy opieki społecznej, pod budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, przeznaczonych na cele uzdrowiskowe i rekreacyjno-wypoczynkowe poza miastem” – zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. *ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r. "Prawo ochrony środowiska" (Dz.U. Nr 62, poz. 627 z 2001r.)* oraz przepisami wykonawczymi,
 - 6) realizację zieleni wzdłuż głównego ciągu komunikacyjnego i granic działek,
 - 7) ochronę i utrzymanie istniejących skupisk zieleni, zadrzewień, rowów, oczek wodnych oraz ochronę ukształtowania powierzchni terenu,
 - 8) obowiązuje maksymalna adaptacja istniejącego drzewostanu, wycinkę drzew ograniczyć do terenu niezbędnego dla budowy i prawidłowego korzystania z budynku,
 - 9) kształtowanie zieleni urządzonej: drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi (dominujący udział drzew liściastych) oraz stosowanie gatunków odpornych na zanieczyszczenia,
 - 10) zachowanie cieków wodnych, rowów melioracyjnych i rowów melioracyjnych szczegółowych oraz pozostawienie pasa wolnego od zabudowy i ogrodzeń o szerokości min. 3m od górnej krawędzi skarpy rowów,
 - 11) nakaz zachowania przynajmniej 50 % (RM i MN), 70 % (RMA, MNS), 50% (US) oraz 30% (MNU, U) terenu każdej działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
 - 12) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii: gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, ekogroszek lub odnawialne źródła energii,
 - 13) prowadzenie uporządkowanej gospodarki ściekowej i odpadami stałymi, stosownie do obowiązujących regulacji gminnych,
 - 14) podjęcie działań na rzecz zmniejszenia odpływu i ustabilizowania poziomu wód gruntowych i powierzchniowych (np. rozbudowa małej retencji),
 - 15) bezpieczne dla środowiska udostępnianie atrakcji przyrodniczych,
 - 16) wprowadzenie systemu lokalnego monitoringu stanu środowiska, cennych gatunków i ekosystemów,
 - 17) zachowanie linii zabudowy min. 30m od gruntów leśnych Lasów Państwowych,

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego

§8 1. Ustala się następujące zasady:

- 1) w stosunku do objętych ochroną konserwatorską stanowisk archeologicznych wpisanych do krajowej ewidencji stanowisk archeologicznych na obszarach i w granicach oznaczonych na rysunku planu symbolem „arch” obowiązuje:
 - a) uzgadnianie z organem właściwym do ochrony zabytków wszelkich planowanych inwestycji: obiektów kubaturowych, inwestycji drogowych i infrastruktury technicznej, eksploatacji kruszyw i innych związanych z robotami ziemnymi, naruszającymi strukturę gruntu poniżej warstwy humusu przed uzyskaniem pozwolenia na budowę; uzgodnień dokonuje Inwestor.
- 2) ochronę, utrzymanie i zachowanie w należyтым stanie istniejących kapliczek i krzyży przydrożnych.

- a) w wypadku kolizji w/w obiektów z jezdniami ulic ustala się przeniesienie ich z pasa ulicznego w bezpośrednie bezkolizyjne sąsiedztwo.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§9 1. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) koordynacja w czasie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu z wyprzedzającą lub równoczesną realizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 2) budowa i rozbudowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tereny ulic, warunek ten nie dotyczy przyłączy; dopuszcza się realizację lokalnych sieci infrastruktury poza liniami rozgraniczającymi ulic, przy zachowaniu przepisów szczególnych.
- 3) w stosunku do istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów ustala się możliwość ich rozbudowy lub przebudowy w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem.
- 4) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w systemie wodociągu gminnego, dopuszcza się możliwość budowy własnych studni.
- 5) rozwiązanie gospodarki ściekowej w oparciu o:
 - a) zbiorną sieć kanalizacji sanitarnej na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej sezonowej, usługowej i zagrodowej z odprowadzeniem ścieków poprzez sieć kanalizacji;
 - b) dopuszcza się do czasu budowy zbiorczej sieci kanalizacyjnej utylizację ścieków w oparciu o przydomowe oczyszczalnie ścieków lub w oparciu o szczelne zbiorniki na ścieki i okresowe wywożenie na oczyszczalnię ścieków,
 - c) wskazane na rysunku planu lokalizacje pompowni ścieków mają charakter orientacyjny. Szczegółowe rozwiązania nastąpią na etapie projektu technicznego. Dopuszcza się możliwość wydzielenia działki dla pompowni, co nie wymaga zmiany planu.
- 6) odprowadzenie wód opadowych z dachów i z powierzchni utwardzonych bezpośrednio do gruntu, z pasów ulicznych powierzchniowo do gruntu poprzez istniejące i profilowane rowy, w ramach systemu kanalizacji deszczowej lub bezpośrednio do gruntu,
 - a) wody opadowe odprowadzane do zbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska,
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, istniejącej i projektowanej, kablowej lub napowietrznej na warunkach technicznych ustalonych przez zarządcę sieci z zachowaniem następujących warunków:
 - a) dla odbiorców zasilanych niskim napięciem poprzez istniejącą lub projektowaną sieć elektroenergetyczną i przyłącza niskiego napięcia z zastosowaniem skrzynek łączowo - pomiarowych usytuowanych w linii ogrodzenia lub poza nią w granicach działki w liniach lub poza liniami rozgraniczającymi drogę,
 - b) w przypadku wzrostu zapotrzebowania mocy lub potrzeby rezerwowego zasilania odbiorców, wymagających zwiększonej pewności zasilania, powiązania projektowanej sieci z istniejącą realizować na podstawie odrębnych projektów w oparciu o warunki przyłączenia wydane przez zarządcę sieci,
 - c) budowę i przebudowę sieci energetycznej napowietrznej lub kablowej przewidzieć w pasie drogowym tak, aby były zachowane odpowiednie odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu. Dopuszcza się prowadzenie linii

kablowych po obu stronach pasa drogowego, na warunkach określonych przez zarządcę sieci. W przypadku niezachowania odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu dopuszcza się prowadzenie linii energetycznych po trasach uzgodnionych z zarządcą sieci,

- d) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami energetycznymi, wnioskodawca poniesie koszty niezbędnej przebudowy, po zawarciu z zarządcą sieci. stosownej umowy określającej warunki tej przebudowy,
- e) minimalna dopuszczalna odległość rzutów poziomych od skrajnego nie uziemionego przewodu napowietrznej linii energetycznej 15kV do projektowanych budynków i budowli (nazwana strefą bezpieczeństwa) powinna wynosić 6m od skrajnego przewodu linii; w strefie tej obowiązuje:
 - zakaz zabudowy mieszkaniowej i innej zabudowy o charakterze chronionym,
 - dopuszcza się lokalizacje innych obiektów budowlanych w uzgodnieniu z zarządcą sieci.
- 8) zabezpieczenie w łącza telefoniczne z sieci administrowanej przez różnych operatorów.
- 9) rozwiązanie gospodarki odpadami komunalnymi w oparciu o selektywną zbiórkę odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych i wywóz na składowisko odpadów komunalnych,
- 10) zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych technologii i nośników energii. Dopuszcza się budowę kominków.
- 11) zaopatrzenie w gaz przewodowy w systemie gazociągów. Dopuszcza się stosowanie zbiorników indywidualnych na gaz płynny.

§10 1. Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) nie ustala się szczegółowych zasad podziału nieruchomości dla terenów lasów i terenów rolniczych, podziałów należy dokonywać zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) dopuszcza się wydzielenie działek dla infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe) i dróg wewnętrznych o wielkości niezbędnej dla ich prawidłowego funkcjonowania, na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.
- 3) w planie nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
- 4) szczegółowe zasady podziału nieruchomości określone w ustaleniach szczegółowych w rozdziale 3 dotyczą nowych wydzieleni.
- 5) podane w ustaleniach szczegółowych minimalne powierzchnie działek nie dotyczą podziałów mających na celu regulacje granic i dla poprawy warunków zagospodarowania działki sąsiedniej, posiadającej powierzchnię mniejszą niż ustalona dla podstawowego przeznaczenia.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych

§11 1. Ustala się następujące zasady w zakresie klasyfikacji ulic:

- 1) **1KDZ** - tereny komunikacji kołowej, droga powiatowa, ulica zbiorcza:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 20m,
 - b) ulica jednojezdniowa, dwupasmowa, szerokość jezdni min. 6,0m,
 - c) ograniczona bezpośrednia obsługa terenów przyległych;

- 2) **KDD (od 1KDD do 18KDD)** - tereny komunikacji kołowej, drogi gminne, ulice dojazdowe:
 - a) rozstaw linii rozgraniczających – od 10m do 15m, wg oznaczenia na rysunku planu,
 - b) ulice jednojezdniowe, dwupasmowe, szerokość jezdni min. 5,0m,
 - c) bezpośrednia obsługa terenów przyległych;
- 3) **KDW (od 1KDW do 44KDW)** - drogi wewnętrzne:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających min. 5m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
2. Ustala się następujące zasady w zakresie zagospodarowania pasów drogowych i ulicznych wymienionych w ust. 1:
 - 1) zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) w stosunku do budynków istniejących na terenie pasa drogowego, stosuje się odpowiednio przepisy o drogach publicznych,
 - 3) możliwość prowadzenia ścieżek rowerowych i pieszych w liniach rozgraniczających ulicy **KDZ**,
 - 4) dopuszcza się sytuowanie ścieżek rowerowych wzdłuż pasów drogowych poza liniami rozgraniczającymi ulic z zachowaniem przepisów szczególnych,
 - 5) ogrodzenia od strony dróg publicznych należy sytuować w liniach rozgraniczających dróg,
 - 6) przy budowie dróg i ich modernizacji należy zapewnić warunki do migracji zwierząt ze szczególnym uwzględnieniem płazów i gadów.
3. Ustala się obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach zabudowanych i przewidzianych do zainwestowania zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1) ustalone obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy odnoszą się do nowoprojektowanej i rozbudowywanej istniejącej zabudowy. Istniejąca zabudowa może być utrzymana, rozbudowywana, przebudowywana, nadbudowywana w dotychczasowych liniach zabudowy po uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi.
4. Ustala się następujące zasady parkowania:
 - 1) dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic o rozstawie min. 12m;
 - 2) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
 - a) dla terenów usług – minimum 30 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej budynków lub na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - b) dla zabudowy rolniczej, mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej min. 2 miejsca parkingowe, (wliczając garaż) na lokal mieszkalny.
 - 3) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w ust. 4. pkt 2) właściciele posesji zapewniają na terenach swoich działek.

CZĘŚĆ II PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 3

Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

§12 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZN (od 1ZN do 11ZN)** ustala się:

- 1) tereny Zespołu Przyrodniczo – Krajobrazowego Jeziora Przytomne i tereny Zespołu Przyrodniczo – Krajobrazowego Jeziora Zuzinowskiego, dla których obowiązują

ustalenia zawarte w rozporządzeniu nr 220 *Wojewody Mazowieckiego z dnia 10 lipca 2001 roku* w tym zakaz:

- a) niszczenia, uszkodzenia i przekształcania obiektów,
 - b) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem obiektów związanych z bezpieczeństwem przeciwpowodziowym,
 - c) uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby,
 - d) wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości,
 - e) zaśmiecania obiektów i terenów wokół nich,
 - f) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeśli służą innym celom niż ochrona przyrody i zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz gospodarki rybackiej,
 - g) likwidowania małych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodnobłotnych,
 - h) wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych,
- 2) obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:
- a) realizacja działań zwiększających retencję wody, m.in. ochrona oczek wodnych, odtwarzanie zalewisk, zadrzewianie, zakrzewianie, zalesianie,
 - b) dopuszczenie urządzania ścieżek przyrodniczo-edukacyjnych, platform widokowych i innych urządzeń służących bezpiecznemu udostępnianiu atrakcji przyrodniczych,
 - c) utrzymanie łąk i pastwisk ekstensywnych,
 - d) zachowanie odpowiedniej linii zabudowy od kompleksów leśnych,

§13 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZNp** (od **1ZNp** do **5ZNp**) ustala się:

- 1) kompleksy terenów bagiennych, podmokłych i rolnych planowane do objęcia prawną formą ochrony przyrody, na których obowiązuje zakaz:
 - a) wszelkiej zabudowy kubaturowej za wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych przepisami odrębnymi,
 - b) niszczenia, uszkodzenia i przekształcania obiektów,
 - c) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z bezpieczeństwem przeciwpowodziowym,
 - d) uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby,
 - e) wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości,
 - f) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeśli służą innym celom niż ochrona przyrody i zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz gospodarki rybackiej,
 - g) likwidowania małych zbiorników wodnych, rowów, starorzeczy oraz obszarów wodnobłotnych,
 - h) wylewania gnojowicy,

§14 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RM** (od **1RM** do **17RM**) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa, w gospodarstwach rolnych hodowlanych i ogrodniczych,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych i agroturystyki; obsługa rolnictwa, jako towarzysząca zabudowie zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
- 1) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulicy zbiorczej **1KDZ**, ulic dojazdowych **KDD** i dróg wewnętrznych **KDW**,

- 2) ustalone obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - 3) linie zabudowy od granic działek sąsiednich zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - 4) nakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i usługowych od frontu działki,
 - 5) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i przekształceń w ramach dopuszczalnych funkcji,
 - 6) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej stosownie do ustaleń § 7 ust. 1 pkt 11),
 - 7) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
- 1) realizacja funkcji usługowej jako wbudowanej w ramach jednego obiektu lub w oddzielnym budynku,
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do 2 kondygnacji nadziemnych, (do 9m),
 - 3) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży - 1 kondygnacja nadziemna, plus ewentualnie poddasza (do 7m),
 - 4) geometria dachu: układ połaci dachowych dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 25° do 45°, kierunek głównej kalenicy dachu frontowych budynków mieszkalnych równoległy do ulic, dla pozostałych budynków kalenica dowolna,
 - 5) dopuszcza się kalenicę dowolną dla istniejącej zabudowy przewidzianej do przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,
 - 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,3.
4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
- 1) dopuszcza się możliwość podziałów działek na następujących warunkach:
 - a) minimalna powierzchnia działki o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej - 900m²,
 - b) minimalna powierzchnia działki o funkcji mieszkaniowo - usługowej - 1500m²,
 - c) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20m,
 - d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 90°,
 - e) drogi wewnętrzne jako dojazdy do działek budowlanych o rozstawie w liniach rozgraniczających - min. 5m,
 - f) pokazane na rysunku planu postulowane linie podziału nieruchomości mogą zostać uściślone,

§15 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RMA** (od **1RMA** do **2RMA**) zlokalizowanego na obszarze i w sąsiedztwie Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego Jeziora Przymotne ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych w powiązaniu z agroturystyką w ramach wyznaczonych na rysunku planu lokalizacji,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych, na terenie oznaczonym symbolem **1RMA**,
 - 3) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa sezonowa o charakterze rekreacji indywidualnej na terenie oznaczonym symbolem **1RMA** (bez prawa podziału terenu),
2. Zasady zagospodarowania terenu:
- 1) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulicy dojazdowej,
 - 2) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, remontu i przekształceń w ramach dopuszczalnych funkcji
 - 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej stosownie do ustaleń § 7 ust. 1 pkt 11),

3. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) realizacja funkcji usługowej jako wbudowanej w istniejące obiekty lub w oddzielnych budynkach,
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasza użytkowe (do 9 m),
 - 3) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży - 1 kondygnacja nadziemna, plus ewentualne poddasze (do 7m),
 - 4) geometria dachu: układ połaci dachowych dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 25° do 45°, kierunek głównej kalenicy dachu dowolny w zharmonizowaniu z dachami istniejących na działce budynków,
 - 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,3,

§16 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN** (od **1MN** do **37MN**) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych,
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulicy zbiorczej, ulic dojazdowych i dróg wewnętrznych,
 - 2) ustalone obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - 3) nakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i usługowych od frontu działki,
 - 4) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej stosownie do ustaleń § 7 ust. 1 pkt 11),
 - 5) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do terenu, dla którego inwestor posiada tytuł prawny,
 - 6) zabudowa mieszkaniowa realizowana jako wolnostojąca,
 - 7) funkcja usługowa łączona z funkcją mieszkaniową jako wbudowana w obiekt główny lub jako obiekty wolnostojące,
 - 8) adaptacja istniejącej zabudowy z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i przekształceń w ramach dopuszczalnych funkcji i z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy ustalonych w ust. 3.
 - 9) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
 3. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do 2 kondygnacji nadziemnych, (do 9m),
 - 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych 1. kondygnacja nadziemna, plus ewentualnie poddasze (do 7m),
 - 3) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych od 10 do 16m,
 - 4) geometria dachu: układ połaci dachowych dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 25° do 45°, kierunek głównej kalenicy dachu frontowego budynku równoległy do ulicy zbiorczej **1KDZ** i ulic dojazdowych **KDD**, dowolny przy drogach wewnętrznych **KDW**, dla pozostałych budynków dowolny.
 - 5) dopuszcza się kalenicę dowolną dla istniejącej zabudowy przewidzianej do przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,
 - 6) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,
 - 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,3.
 4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki dla funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 900m²,
- 2) minimalna powierzchnia działki o funkcji usługowej - 1500m²,
- 3) szerokość frontu nowowydzielanej działki nie mniejsza niż 20m,
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 90°,
- 5) pokazane na rysunku planu postulowane linie podziału nieruchomości mogą zostać uściślone,
- 6) drogi wewnętrzne jako dojazdy do działek budowlanych o rozstawie w liniach rozgraniczających - min. 5m.

§17 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNS** (od **1MNS** do **39MNS**) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna sezonowa o charakterze rekreacji indywidualnej,
2. Zasady zagospodarowania terenu:
- 1) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulicy zbiorczej, ulic dojazdowych i dróg wewnętrznych,
 - 2) ustalone obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - 3) nakaz lokalizacji budynków o charakterze rekreacji indywidualnej od frontu działki,
 - 4) obowiązuje maksymalna adaptacja istniejącego drzewostanu, wycinkę drzew ograniczyć do terenu niezbędnego dla budowy i prawidłowego korzystania z budynku,
 - 5) dopuszcza się kalenicę dowolną dla istniejącej zabudowy przewidzianej do przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,
 - 6) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej stosownie do ustaleń § 7 ust. 1 pkt 11),
 - 7) zabudowa realizowana jako wolnostojąca,
 - 8) zakaz sytuowania ciągłych cokołów w ogrodzeniu od strony lasów.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalna wysokość budynków letniskowych do 2 kondygnacji nadziemnych, (do 9m);
 - 2) szerokość elewacji frontowej do 15m,
 - 3) geometria dachów: układ połączeń dachowych dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 25° do 45°, kierunek głównej kalenicy dachu budynku frontowego równoległy do ulicy zbiorczej 1KDZ i ulic dojazdowych KDD, dowolny na pozostałych terenach.
 - 4) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,
 - 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,2,
 - 6) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych (barakowozy, kontenery).
4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki dla funkcji mieszkaniowej sezonowej 1500m² z wyjątkiem terenów, oznaczonych symbolami **26MNS** i **27MNS**, dla których minimalną powierzchnią działki ustala się na 750m²,
 - 2) szerokość frontu nowo wydzielanej działki nie mniejsza niż 20m,
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 90°,
 - 4) pokazane na rysunku planu postulowane linie podziału nieruchomości mogą zostać uściślone w projekcie podziału,
 - 5) ustala się konieczność dostosowania powierzchni istniejących działek do powierzchni minimum 1500m², z wyjątkiem terenów, oznaczonych symbolami 26MNS i 27MNS, dla których minimalną powierzchnią działki ustala się na 750m²,

- 6) ustala się szerokość dróg wewnętrznych jako dojazdów do działek budowlanych o rozstawie w liniach rozgraniczających - min. 5m.

§18 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNU** (od **1MNU** do **2MNU**) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi;
2. Zasady zagospodarowania terenu:
- 1) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulicy zbiorczej **1KDZ** i dróg wewnętrznych **KDW**,
 - 2) ustalone obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - 3) nakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych od frontu działki,
 - 4) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej stosownie do ustaleń § 7 pkt 11),
 - 5) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny za wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych przepisami odrębnymi,
 - 6) funkcja usługowa łączona z funkcją mieszkaniową jako wbudowana w obiekt główny lub jako obiekty wolnostojące,
 - 7) adaptacja istniejącej zabudowy z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i przekształceń w ramach dopuszczalnych funkcji i z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy ustalonych w ust. 3,
 - 8) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowo-usługowej do 2 kondygnacji nadziemnych, (do 9m),
 - 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych 1. kondygnacja nadziemna, plus ewentualnie poddasze (do 7m),
 - 3) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych do 16m,
 - 4) geometria dachu: układ połaci dachowych dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 25° do 45°, kierunek głównej kalenicy dachu frontowego budynku: równoległy do ulicy zbiorczej **1KDZ**, dowolny dla pozostałych budynków,
 - 5) dopuszcza się kalenicę dowolną dla istniejącej zabudowy przewidzianej do przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,
 - 6) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,
 - 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,5.
4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
- 1) dopuszcza się możliwość podziałów terenu,
 - 2) minimalna powierzchnia działki dla funkcji zabudowy mieszkaniowo-usługowej - 900m²,
 - 3) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20m,
 - 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 90°,
 - 5) ustala się szerokość dróg wewnętrznych jako dojazdów do działek budowlanych o rozstawie w liniach rozgraniczających - min. 5m,
 - 6) pokazane na rysunku planu postulowane linie podziału nieruchomości mogą zostać uściślone,

§19 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa dla właściciela lub zarządzającego nieruchomością,
2. Zasady zagospodarowania terenu:
- 1) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulicy zbiorczej **1KDZ** i drogi wewnętrznej **KDW**,
 - 2) ustalone maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej stosownie do ustaleń § 7 ust. 1 pkt 11),
 - 4) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny za wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych przepisami odrębnymi,
 - 5) adaptacja istniejącej zabudowy z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i przekształceń w ramach dopuszczalnych funkcji i z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy ustalonych w ust 3,
 - 6) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, (do 9m),
 - 2) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych o wysokości do 7m, tj. 1 kondygnacja nadziemna, plus ewentualnie poddasze,
 - 3) szerokość elewacji frontowych: nieprzekraczająca 16m,
 - 4) geometria dachu: układ połaci dachowych dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 25° do 45°, główna kalenica dachu dowolna,
 - 5) dopuszcza się kalenicę dowolną dla istniejącej zabudowy przewidzianej do przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,
 - 6) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,
 - 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4.
4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
- 1) dopuszcza się możliwość podziału terenu,
 - 2) minimalna powierzchnia działki dla funkcji zabudowy usługowej: 500m²,
 - 3) szerokość frontu działki: min. 20m,
 - 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 90°,
 - 5) pokazane na rysunku planu postulowane linie podziału nieruchomości mogą zostać uściślone,
 - 6) drogi wewnętrzne jako dojazdy do działek budowlanych o rozstawie w liniach rozgraniczających min. 5m.

§20 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **US** (od **1US** do **7US**) w tym położonych na terenie Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego Jeziora Przytomne ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi w zakresie sportu, rekreacji, turystyki (plaże, boiska, pola namiotowe i obiekty małej architektury);
2. Zasady zagospodarowania terenu:
- 1) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulic dojazdowych **KDD** i dróg wewnętrznych **KDW**,
 - 2) ustalone maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

- 3) w pasie 100m od jezior obowiązuje zakaz lokalizowania wszelkiej zabudowy oraz ogrodzeń, możliwa jedynie budowa obiektów służących turystyce wodnej,
 - 4) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej stosownie do ustaleń § 7 ust. 1 pkt 11),
 - 5) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi.
3. Zasady kształtowania zabudowy dla terenów poza granicami Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego:
- 1) maksymalna wysokość budynków do 2 kondygnacji nadziemnych, (do 8m),
 - 2) układ połaci dachowych: dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 45°, kierunek głównej kalenicy dachu dowolny,
 - 3) dopuszcza się kalenicę dowolną dla istniejącej zabudowy przewidzianej do przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,
 - 4) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,
 - 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1.

§21 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: ogólnodostępne tereny zespołu parkingowego,
2. Zasady zagospodarowania terenu:
- 1) zakaz zabudowy kubaturowej za wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych przepisami odrębnymi.

§22 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **R** (od **1R** do **12R**) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolne,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: tereny zalesień, na glebach o klasach bonitacyjnych V i VI,
 - 3) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia terenu za wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych przepisami odrębnymi i siedlisk rolniczych, związanych z gruntami rolnymi, bez możliwości lokalizacji ferm hodowlanych.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
- 1) obsługa komunikacyjna z ulic zbiorczych, lokalnych, dojazdowych i dróg wewnętrznych,
 - 2) linie zabudowy od granic działek sąsiednich zgodnie z obowiązującymi przepisami,
3. Zasady kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej do 2 kondygnacji nadziemnych (do 10m),
 - 2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży - 1 kondygnacja nadziemna, plus ewentualnie poddasza (do 7m),
 - 3) geometria dachów: układ połaci dachowych dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 25° do 45°, główne kalenice dachów budynków dowolne,
4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
- 1) obowiązują ustalenia zawarte w **§10**.

§23 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL** (od **1ZL** do **11ZL**) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasów,
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz zabudowy kubaturowej za wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych przepisami odrębnymi,
 - 2) dopuszcza się budowę obiektów służących racjonalnej gospodarce leśnej,
 - 3) dopuszcza się urządzenie ścieżek przyrodniczo-edukacyjnych, ciągów spacerowych, platform widokowych i innych urządzeń służących bezpiecznemu udostępnianiu atrakcji przyrodniczych,

§24 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **ZLD** (od **1ZLD** do **15ZLD**) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dolesień,
- 2) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia terenu za wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych przepisami odrębnymi,
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz wszelkiej zabudowy za wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych przepisami odrębnymi,
 - 2) dopuszcza się budowę obiektów służących racjonalnej gospodarce leśnej,
 - 3) dopuszcza się urządzenie ścieżek przyrodniczo-edukacyjnych, ciągów spacerowych, platform widokowych i innych urządzeń służących bezpiecznemu udostępnianiu atrakcji przyrodniczych.
 - 4) uprawa leśna w odległości co najmniej:
 - a) 1,5m od granicy sąsiedniej działki użytkowanej jako grunt leśny,
 - b) 3m od granicy sąsiedniej działki użytkowanej jako grunt rolny, stanowiącej własność innego podmiotu,
 - c) 12m od istniejących i projektowanych obiektów kubaturowych.

§25 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS** (od **1WS** do **6WS**) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych;
2. zasady zagospodarowania:
 - 1) utrzymanie stabilnego poziomu wód powierzchniowych poprzez budowę budowli i urządzeń piętrzących, upustowych i regulacyjnych,
 - 2) lokalizację urządzeń pomiarowych służby hydrologiczno – meteorologicznej, stopni wodnych oraz innych urządzeń melioracyjnych służących do korzystania z wody,
 - 3) lokalizację urządzeń sportów wodnych: kąpielisk, pomostów, zjeżdżalni, przystani itp., dotyczy terenu oznaczonego symbolem **2WS** w bezpośrednim sąsiedztwie z terenami oznaczonymi symbolami: **2US**, **5US**, **7US**, wg oznaczenia na rysunku planu,
 - 4) zachowanie cieków, rowów melioracyjnych i rowów melioracyjnych szczegółowych oraz pozostawienie pasa wolnego od zabudowy i ogrodzeń o szerokości min. 3m od górnej krawędzi skarpy rowów.

§ 26 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **E** ustala się teren infrastruktury technicznej:

- a) przeznaczenie podstawowe – teren stacji transformatorowej, z uwzględnieniem

- przepisów szczególnych,
- b) nie dopuszcza się innych funkcji niż funkcja podstawowa,
 - c) zmiana lokalizacji stacji transformatorowych nie powoduje konieczności zmiany miejscowego planu.

CZĘŚĆ III

PRZEPISY KOŃCOWE

Rozdział 4

Ustalenia przejściowe i końcowe

§27 1. Ustala się następujący sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się możliwość wykorzystania terenu w sposób dotychczasowy,
- 2) dla istniejących obiektów, kolidujących z ustaleniami planu (w zakresie przeznaczenia terenu, usytuowania na działce, formy zabudowy, gabarytów, kształtu dachu itp.) dopuszcza się użytkowanie zgodne z dotychczasowym przeznaczeniem.

§28 Jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowaną uchwaleniem niniejszego planu ustala się w wysokości

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN : 10%,
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem MNS, MNU, US : 15%,
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem U: 20%,

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

Przewodniczący Rady Gminy