

WÓJT GMINY GOSTYNIN

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY OBSZAR CZĘŚCI WSI STRZAŁKI I CZĘŚCI WSI OSADA, GMINA GOSTYNIN

AUTOR PLANU:

**Pracownia Projektowania Architektonicznego i Urbanistycznego
ul. Zubrzyckiego 54, 09 – 410 Płock**

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

świadcstwo MGPIB nr 322

inż. Andrzej Krymow

Gostynin – wrzesień – 2011r.

**UCHWAŁA NR 85/XII/2011
RADY GMINY GOSTYNIN
z dnia 29 września 2011 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obejmującego obszar części wsi Strzałki i części wsi Osada 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. Nr 142 poz. 1591 z 2001 r. z późniejszymi zmianami) oraz 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) oraz w związku z Uchwałą Nr 104/XX/2008 Rady Gminy Gostynin z dnia 21 lipca 2008r. i Uchwałą Nr 232/XXXVIII/2010 Rady Gminy Gostynin z dnia 10 marca 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru części wsi Strzałki i części wsi Osada 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 obejmujący obszar części wsi Strzałki i części wsi Osada gmina Gostynin zwany dalej "planem", obejmuje obszar o powierzchni: ok. 135ha położony we wsi Strzałki i ok. 80ha położony we wsi Osada.

2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.
3. Granice obszaru objętego uchwałą, oznaczone są na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym integralny załącznik do niniejszej uchwały i przebiegają następująco:
 - na północy – granica administracyjna gm. Gostynin i miasta Gostynin;
 - na wschodzie – granica polno-leśna wsi, wschodnia linia brzegowa rowu melioracyjnego, istniejąca wschodnia linia rozgraniczająca drogi gminnej;
 - na południu – granica administracyjna wsi Osada i Lipa;
 - na zachodzie – zachodnie granice działek nr ew. 13, 360/13, 12, 19/3, zachodnia linia rozgraniczająca drogi gminnej - działka nr ew. 339/2, zachodnia linia brzegowa rowu melioracyjnego, zachodnia istniejąca linia rozgraniczająca drogi gminnej - działka nr ew. 340, części działek nr ew. 62, 61, istniejąca zachodnia linia rozgraniczająca drogi powiatowej.
4. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały - załącznik nr 1,
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu - załącznik nr 2,
 - 3) 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) tworzenie warunków dla prowadzenia i lokalizacji działalności oraz inwestycji umożliwiających wielofunkcyjny rozwój gminy,
- 2) poprawę ładu przestrzennego i określenie zasad zagospodarowania,
- 3) ustalenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji,
- 4) minimalizację sytuacji kolizyjnych wynikających z przeznaczenia terenów dla różnych funkcji.

§3 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w tym linie zabudowy: obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
- 6) zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie,
- 7) granice terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej,
- 9) zasady i warunki podziału i łączenia nieruchomości,
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 12) stawki procentowe, stanowiące podstawę do określenia opłaty 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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 5) granic terenów przeznaczonych pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
- 6) granic obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji.
- 7) granic terenów służących organizacji imprez masowych.

§4 1. **Ileć w uchwale jest mowa o:**

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą uchwałą, stanowiącą akt prawa miejscowego,
- 2) **przepisach odrębnych** – 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 określonym przeznaczeniem, oznaczoną liniami rozgraniczającymi na rysunku planu 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 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,
- 10) **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,
- 11) **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;
- 12) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość liczoną od istniejącego poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu,
- 13) **głównej kalenicy dachu** – należy przez to rozumieć najwyższą część dachu utworzoną na przecięciu połaci dachowych,

- 14) **maksymalnej intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek procentowy powierzchni zabudowy wszystkich budynków znajdujących się na danej działce do powierzchni działki,
- 15) **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,
- 16) **drogach wewnętrznych** – należy przez to rozumieć wszystkie drogi na terenie planu, które nie są drogami publicznymi,
- 17) **wymaganiach parkingowych** – należy przez to rozumieć wymaganą minimalną ilość miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej,
- 18) **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 zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnictwa, oznaczone symbolem **RM**,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **MN**,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone symbolem **UMN**,
- 4) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i rzemiosła, oznaczone symbolem **P**,
- 5) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **U**,
- 6) tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolem **US**,
- 7) tereny urządzonej zieleni parkowej, oznaczone symbolem **ZP**,
- 8) tereny rolne, oznaczone symbolem **R**,
- 9) tereny lasów, oznaczone symbolem **ZL**,
- 10) tereny dolesień, oznaczone symbolem **ZLD**,
- 11) tereny parkingów, oznaczone symbolem **KP**,
- 12) tereny wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych wraz z zielenią łągową, oznaczone symbolem **WS**,
- 13) tereny dróg publicznych **KD** w klasach:
 - a) ulic zbiorczych - **KDZ**
 - b) ulic lokalnych - **KDL**
 - c) ulic dojazdowych - **KDD**
- 14) tereny dróg wewnętrznych **KDW**

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

§ 6 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Na terenie objętym planem ustala się:

- 1) dopuszczenie wprowadzania nowych elementów zabudowy mieszkaniowej w nawiązaniu do gabarytów i wystroju elewacji obiektów w ich otoczeniu na terenach **RM i MN**,
- 2) nakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych od frontu działki,
- 3) nakaz utrzymania ustalonej planem intensywności zabudowy oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- 4) realizację ogrodzeń od strony dróg w liniach rozgraniczających dróg,
- 5) od strony dróg publicznych zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
- 6) nakaz kształtowania układu zabudowy poprzez uwzględnienie wskazanego na rysunku planu przebiegu ustalonych obowiązujących i maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 7) zakaz zabudowy tymczasowej na działkach zlokalizowanych wzdłuż ulic zbiorczych - **KDZ** i lokalnych - **KDL**,
- 8) kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem wód opadowych na sąsiednie tereny,
- 9) zakaz sytuowania wolnostojących urządzeń reklamowych na terenach **RM, MN**,
- 10) realizację zieleni wysokiej w liniach rozgraniczających ulic **KDZ** i **KDD**,
- 11) zakaz eksploatacji kruszyw i dokonywania zmian w ukształtowaniu powierzchni terenu.

2. Ponadto obowiązują ustalenia z zakresu zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy określone w Rozdziale 3.

§ 7 Zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego

1. Ustala się:

- 1) ochronę i kształtowanie środowiska na przedmiotowym terenie objętym prawną formą ochrony przyrody - Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Skrzy Lewej, na podstawie przepisów odrębnych,
- 2) w granicach objętych planem wprowadza się zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) zakaz, o którym mowa w pkt a), nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znaczącego negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu.
- 3) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu,
- 4) realizację zieleni wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych i granic działek,
- 5) w pobliżu cieków wodnych stosować grodenie żywopłotowe zaporowe dla zachowania funkcji przyrodniczych,
- 6) ochronę i utrzymanie istniejących skupisk zieleni, zadrzewień, rowów, oczek wodnych oraz ochronę ukształtowania powierzchni terenu,
- 7) kształtowanie zieleni urządzonej: drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi (dominujący udział drzew liściastych) oraz stosowanie gatunków odpornych na zanieczyszczenia,

- 8) zachowanie cieków wodnych, rowów melioracyjnych i rowów melioracyjnych szczegółowych oraz pozostawienie pasa wolnego od zabudowy i ogrodzeń o szerokości min. 1,5m od górnej krawędzi skarpy rowów,
- 9) nakaz zachowania przynajmniej 20% (na terenach **P**), 30% (na terenach **UMN** i **U**) oraz 50% (na terenach **RM**, **MN** i **US**) powierzchni każdej działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
- 10) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii: gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki lub odnawialne źródła energii,
- 11) prowadzenie gospodarki ściekowej i odpadami stałymi, stosownie do obowiązujących regulacji gminnych,
- 12) w przypadku lokalizacji lub powiększenia przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko należy, w porozumieniu z odpowiednim organem do spraw ochrony środowiska, wykonać raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, z wykazaniem rozwiązań technicznych minimalizujących skutki tego oddziaływania.

§ 8 Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego

1. Ustala się:

- 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 dla 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.
 - b) przeprowadzenie na koszt inwestora lub właściciela nieruchomości archeologicznych badań wykopaliskowych (Dz. U. Nr 16, poz. 1568 z dn. 17.09.2003).
- 2) ochronę, utrzymanie i zachowanie w należytym 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.

§ 9 Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Na obszarze planu ustala się:

- 1) koordynację w czasie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu z wyprzedzającą lub równoczesną realizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 2) budowę i rozbudowę 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 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 docelowo w oparciu o:
- a) zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i zagrodowej z odprowadzeniem ścieków poprzez sieć kanalizacji;
 - b) dopuszcza się do czasu budowy zbiorczej sieci kanalizacyjnej utylizację ścieków 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 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,
- 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,
 - 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) minimalna dopuszczalna odległość rzutów poziomych od skrajnego nie uziemionego przewodu napowietrznej linii energetycznej 15 kV do projektowanych budynków i budowli (nazwana strefą bezpieczeństwa) powinna wynosić 5m. 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 łączy 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 docelowo w systemie gazociągów. Dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników na gaz.

§10 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) szczególne 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 regulację granic i dla poprawy warunków zagospodarowania działki sąsiedniej, posiadającej powierzchnię mniejszą niż ustalona dla podstawowego przeznaczenia.

§11 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych:

- 1) **KDZ** (od **1KDZ** do **2KDZ**) - tereny komunikacji kołowej, drogi powiatowe, ulice zbiorcze:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 20m,
 - b) ulica jednojezdniowa, dwupasmowa, szerokość jezdni min. 6,0m,
 - c) ograniczona bezpośrednia obsługa terenów przyległych;
 - 2) **KDL** (od **1KDL** do **3KDL**) - tereny komunikacji kołowej, drogi gminne, ulice lokalne:
 - a) rozstaw linii rozgraniczających – 12m i 15m, wg oznaczenia na rysunku planu,
 - b) ulice jednojezdniowe, dwupasmowe, szerokość jezdni min. 6,0m,
 - c) bezpośrednia obsługa terenów przyległych;
 - 3) **KDD** (od **1KDD** do **17KDD**) - tereny komunikacji kołowej, drogi gminne, ulice dojazdowe:
 - a) rozstaw linii rozgraniczających – 10m i 12m, wg oznaczenia na rysunku planu,
 - b) ulice jednojezdniowe, dwupasmowe, szerokość jezdni min. 5,0m,
 - c) bezpośrednia obsługa terenów przyległych;
 - 4) **KDW** - drogi wewnętrzne:
 - a) (od **1KDW** do **12KDW**) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) pozostałe o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniej niż 5m.
2. Ustala się następujące zasady 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 ulic **KDZ** i **KDL**,
 - 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 ulic,
 - 6) przy budowie ulic 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) 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 zabudowy usługowej – minimum 30 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej budynków lub na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - b) dla terenów zabudowy produkcyjnej i magazynowej – minimum 20 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych plus stanowiska dla samochodów ciężarowych,
 - c) dla terenów zabudowy rolniczej i mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsca parkingowe (wliczając garaż) na lokal mieszkalny.

CZĘŚĆ II PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 3

Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

§12 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 uzupełniające: 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 ulic zbiorczych, lokalnych, dojazdowych i dróg wewnętrznych,
 - 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 9),
 - 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 10m),
 - 3) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży - 1 kondygnacja nadziemna, plus ewentualnie poddasza (do 7m),
 - 4) geometria dachów: układ połaci dachowych dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 25° do 45°, główna kalenica frontowych budynków mieszkalnych i

- usługowych równoległa do ulic, dla pozostałych budynków kalenica dowolna (nie dopuszcza dachów kopertowych),
- 5) dopuszcza się kalenicę dowolną dla istniejącej zabudowy przewidzianej do przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,
 - 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla funkcji uzupełniającej do 0,3.
4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia działki o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej - 900m²,
 - 2) minimalna powierzchnia działki o funkcji mieszkaniowo - usługowej - 1500m²,
 - 3) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20m,
 - 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 90°,
 - 5) drogi wewnętrzne jako dojazdy do działek budowlanych o rozstawie w liniach rozgraniczających min. 5m,
 - 6) pokazane na rysunku planu postulowane linie podziału nieruchomości mogą zostać uściślone,

§13 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN** (od **1MN** do **52MN**) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych,
2. Zasady zagospodarowania terenu:
- 1) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulic zbiorczych, lokalnych, dojazdowych i dróg wewnętrznych,
 - 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 ust. 1 pkt 9),
 - 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 10m),
 - 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 w granicach od 10 do 16m,
 - 4) geometria dachów: układ połaci dachowych dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 45°, główna kalenica dachu budynku frontowego: równoległa do ulic **KDZ, KDL, KDD**, kalenica dowolna przy drogach wewnętrznych **KDW** (nie dopuszcza się dachów kopertowych),

- 5) dopuszcza się kalenicę dowolną dla istniejącej zabudowy przewidzianej do przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,
 - 6) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,
 - 7) zakaz stosowania ciągłych cokołów w ogrodzeniach na terenach przyległych do lasów,
 - 8) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,3.
4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia działki dla funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 900m²,
 - 2) minimalna powierzchnia działki o funkcji usługowej - 1500m²,
 - 3) szerokość frontu 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.

§14 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UMN** (od **1UMN** do **10UMN**) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami;
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulicy zbiorczej, lokalnej i ulic dojazdowych,
 - 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 ust. 1 pkt 9),
 - 5) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
 - 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 pkt 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 10m),
 - 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych o wysokości 1 kondygnacji nadziemnej plus ewentualnie poddasze (do 7m),
 - 3) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych w granicach od 10 do 16m,
 - 9) geometria dachów: układ połaci dachowych dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 25° do 45°, główna kalenica dachu budynku frontowego: równoległa do ulic **KDZ**, **KDL**, **KDD**, dla pozostałych budynków kalenica dowolna (nie dopuszcza się dachów kopertowych),
 - 4) dopuszcza się kalenicę dowolną dla istniejącej zabudowy przewidzianej do przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,
 - 5) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,

- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,5.
4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki dla funkcji zabudowy mieszkaniowo-usługowej - 1200m²,
 - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 25m,
 - 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,
 - 5) drogi wewnętrzne jako dojazdy do działek budowlanych o rozstawie w liniach rozgraniczających min. 5m.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjna, składowa, magazynowa i rzemieślnicza;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa w zakresie usług rzemieślniczych i mieszkaniowa dla właściciela lub zarządzającego nieruchomością,
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulicy zbiorczej, lokalnej i ulic dojazdowych,
 - 2) ustalone obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej stosownie do ustaleń § 7 ust. 1 pkt 9),
 - 4) funkcja podstawowa łączona z funkcją uzupełniającą jako wbudowana w obiekt główny lub jako obiekty wolnostojące,
 - 5) adaptacja istniejącej zabudowy z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i przekształceń w ramach dopuszczalnych funkcji i z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy ustalonych w pkt 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 12m),
 - 2) szerokość elewacji frontowej budynków nieprzekraczająca 25m,
 - 3) geometria dachu: układ połączeń dachowych dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 25° do 45°, główna kalenica dachu budynku frontowego: równoległa do frontu działki, dla pozostałych budynków kalenica dowolna (nie dopuszcza się dachów kopertowych),
 - 4) dopuszcza się kalenicę dowolną dla istniejącej zabudowy przewidzianej do przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,
 - 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,5.
4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki dla funkcji zabudowy produkcyjno-magazynowej i usługowej - 2000m²,
 - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30m,
 - 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,
 - 5) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdów min. 5m.

§16 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U** (od **1U** do **6U**) 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 ulic: zbiorczej, lokalnych i dojazdowej,
 - 2) ustalone obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej stosownie do ustaleń § 7 ust.1 pkt 9),
 - 4) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
 - 5) adaptacja istniejącej zabudowy z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i przekształceń w ramach dopuszczalnych funkcji i z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy ustalonych w pkt 3.
 - 6) funkcja mieszkaniowa łączona z funkcją usługową, wbudowana w budynki usługowe nieprzekraczająca 30 % powierzchni użytkowej obiektu,
 - 7) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi.
 3. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy usługowej do 2 kondygnacji nadziemnych (do 10m),
 - 2) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych o wysokości do 7m, tj. 1 kondygnacja nadziemna, plus ewentualnie poddasze,
 - 3) szerokość elewacji frontowych: nieprzekraczająca 20m,
 - 4) geometria dachu: układ połaci dachowych dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 25° do 45°, główne kalenice dachów równoległe do ulicy KDZ (budynku frontowego) pozostałych budynków kalenica dowolna (nie dopuszcza się dachów kopertowych),
 - 5) dopuszcza się kalenicę dowolną dla istniejącej zabudowy przewidzianej do przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,
 - 6) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,
 - 7) stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych w tradycyjnej kolorystyce,
 - 8) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5.
 4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki dla funkcji zabudowy usługowej: 500m²,
 - 2) szerokość frontu działki: min. 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,
 - 5) drogi wewnętrzne jako dojazdy do działek budowlanych o rozstawie w liniach rozgraniczających min. 5m.

§17 1. Dla terenów sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku planu symbolem **US** (od **1US** do **2US**) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi w zakresie sportu, rekreacji, turystyki (w tym baza noclegowa z gastronomią);
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa bezpośrednio związana z funkcją podstawową: pola namiotowe, obiekty małej architektury, zieleń urządzone oraz zabudowa mieszkaniowa dla właściciela lub zarządzającego nieruchomością.
2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulic zbiorczych, lokalnych, dojazdowych i dróg wewnętrznych,
 - 2) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 50%,
 - 3) zakaz realizacji obiektów tymczasowych,
 - 4) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi,
3. Zasady kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalna wysokość budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych (do 10m),
 - 2) układ połaci dachowych – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 45°, o układzie głównej kalenicy dowolnym do drogi **3KDL** (nie dopuszcza się dachów kopertowych),
 - 3) dopuszcza się kalenicę dowolną dla istniejącej zabudowy przewidzianej do przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,
 - 4) obowiązuje staranna architektura, dostosowana gabarytami i formą do regionalnych tradycji zabudowy i krajobrazu,
 - 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,5.

§18 1. Na terenach oznaczonych symbolem **ZP** (od **1ZP** do **5ZP**) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: ogólnodostępne tereny urządzonej zieleni parkowej,
 - 2) przeznaczenie zakazane: wszelka zabudowa kubaturowa za wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych przepisami odrębnymi,
 - 3) dopuszcza się obiekty małej architektury, place zabaw i ciągi piesze.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
- 1) obowiązuje zachowanie istniejących rowów melioracyjnych i zdrowego drzewostanu,
 - 2) zagospodarowanie terenu zielenią uzupełniającą wysoką i niską oraz wprowadzenie elementów małej architektury,
 - 3) obowiązuje dla poszczególnych terenów wykonanie projektów technicznych z wyznaczeniem ścieżek pieszych i rowerowych, elementów małej architektury, śmietników i odpowiednio dobranych nasadzeń (drzewa krzewy i zieleń niska),

§19 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **R** (od **1R** do **6R**) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolne,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zalesień na glebach o klasach bonitacyjnych V i VI,
 - 3) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia 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) zakaz budowy ogrodzeń za wyjątkiem ogrodzenia terenu siedliska.
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 (nie dopuszcza się dachów kopertowych),
4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - 1) obowiązują ustalenia zawarte w §10.

§20 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL** (od **1ZL** do **7ZL**) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasów;
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz zabudowy kubaturowej,
 - 2) dopuszcza się budowę obiektów służących racjonalnej gospodarce leśnej,
 - 3) zakaz budowy ogrodzeń.

§21 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **ZLD** (od **1ZLD** do **3ZLD**) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zalesień,
- 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) zakaz budowy ogrodzeń,
 - 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.

§22 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.

§23 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS** (od **1WS** do **17WS**) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych wraz z zielenią łęgową;
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 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) zachowanie cieków i rowów melioracyjnych oraz pozostawienie pasa wolnego od zabudowy i ogrodzeń o szerokości min. 1,5m od górnej krawędzi skarpy rowów.

CZĘŚĆ III
PRZEPISY KOŃCOWE

Rozdział 4
Ustalenia przejściowe i końcowe

§24 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) Obiekty istniejące niezgodne z planem (w zakresie przeznaczenia terenu, usytuowania na działce, formy zabudowy, gabarytów, kształtu dachu itp.), mogą być użytkowane zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem.

§25 1. Ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowaną uchwaleniem niniejszego planu w wysokości:

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

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

Przewodniczący Rady Gminy