



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 26 października 2012 r.

Poz. 7131

UCHWAŁA Nr 207/XXI/2012

RADY MIEJSKIEJ W RADZYMINIE

z dnia 25 września 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Rżyska.

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 15 ust. 1, 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.), oraz art. 14 ust. 8, art. 15, art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, ze zm.) w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 130, poz. 871) zgodnie z Uchwałą Nr 146/XII/2007 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 30 listopada 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Rżyska, Rada Miejska uchwala, co następuje:

Dział I

Przepisy ogólne

Zakres obowiązywania planu

§ 1. Stwierdza się zgodność projektu planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzymin uchwalonego przez Radę Miejską w Radzyminie Uchwałą nr 470/XXXII/2009 z dnia 20 listopada 2009 roku oraz uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Rżyska zwany dalej planem.

§ 2.1. Obszar planu obejmuje cały obręb geodezyjny Rżyska.

2. Rysunek planu w skali 1:2000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i jest jej integralną częścią.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały i jest jej integralną częścią.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały i jest jej integralną częścią.

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

- 1) granica planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 5) ciągi zieleni o charakterze izolacyjnym i krajobrazowym;
- 6) strefy ochronne napowietrznych linii elektroenergetycznych 400 i 110 kV;
- 7) strefa ochronna gazociągu wysokiego ciśnienia;

- 8) ścieżki rowerowe;
- 9) kapliczki i krzyże objęte ochroną;
- 10) symbole przeznaczenia terenów funkcjonalnych określone odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je, ze względu na przyjęte zasady zagospodarowania, spośród innych terenów opisanych tym samym symbolem literowym: MNI1, MNI2, MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13, MN14, MN15, MN16, MN17, MN18, MN19, MN20, MN21, MN22, MN23, MN24, MN25, MN26, MN27, MN28, MN29, MN30, MN31, MN32, MN33, MN34, MN35, MN36, MN37, MN38, MN39, MN40, MN41, MN42, MN43, MN44, MN45, MN46, MN47, MN48, MN49, MN50, MN51, MN52, MN53, MN54, MNU1, MNU2, MNU3, MNU4, MNU5, MNU6, MNU7, MNU8, MNU9, MNU10, MNU11, MNU12, MNU13, MNU14, MNU15, MNU16, MNU17, MNU18, MNU19, MNU20, MNU21, MNU22, MNU23, MNU24, MNU25, MNU26, MNU27, MNU28, U1, U2, U3, U4, U5, U6, U7, U8, U9, U10, U11, U12, U13, US1, US2, ZL1, ZL2, ZL3, ZL4, ZL5, ZL6, ZL7, ZL8, ZL9, ZL10, ZL11, ZL12, ZL13, ZL14, ZL15, ZL16, ZL17, ZP1, ZP2, ZP3, ZP4, ZP5, ZP6, ZP7, ZP8, ZP9, ZP10, ZP11, ZP12, ZP13, ZP14, ZP15, ZP16, ZP17, ZP18, ZP19, ZP20, ZP21, R1, WR1, WR2, WR3, WR4, WR5, WR6, WR7, WR8, WR9, WR10, WR11, WR12, WR13, WR14, WR15, WR16, WR17, WR18, WR19, WR20, WR21, WR22, WR23, WR24, WR25, WR26, WR27, WR28, WR29, WR30, WR31, WR32, WR33, WR34, WR35, WR36, WR37, WR38, WR39, WR40, WR41, WR42, WR43, WR44, WR45, WR46, WR47, WR48, WR49, WR50, WR51, WR52, WR53, WR54, WR55, WR56, WR57, WR58, WR59, WR60, WR61, WR62, WR63, KS1, KDZ1, KDL1, KDL2, KDL3, KDL4, KDL5, KDL6, KDL7, KDL8, KDL9, KDL10, KDL11, KDL12, KDL13, KDL14, KDL15, KDL16, KDL17, KDL18, KDL19, KDL20, KDL21, KDL22, KDL23, KDL24, KDL25, KDL26, KDL27, KDL28, KDL29, KDL30, KDL31, KDL32, KDL33, KDL34, KDL35, KDL36, KDL37, KDL38, KDL39, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9, KDD10, KDD11, KDD12, KDD13, KDD14, KDD15, KDD16, KDD17, KDD18, KDD19, KDD20, KDD21, KDD22, KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW6, KDW7, KDW8, KDW9, KDW10, KDW11, KDW12, KDW13, KDW14, KDW15, KDW16, KDW17.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami o charakterze informacyjnym:

- 1) granica administracyjna gminy Radzymin;
- 2) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 3) granice terenów zdrenowanych;
- 4) granice obszarów oddziaływania istniejących rowów;
- 5) proponowane podziały działek;
- 6) numery ewidencyjne stanowisk archeologicznych;
- 7) linie rozgraniczające poza obszarem planu;
- 8) wybrane odległości elementów zagospodarowania podane w metrach.

§ 4.1. W niniejszej uchwale określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;

- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu.

2. W niniejszej uchwale nie określa się następujących elementów zagospodarowania przestrzennego:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ponieważ w obszarze planu nie występują obszary o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych, wskazane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzymin;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, takich jak tereny górnicze, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ponieważ takie tereny nie występują w granicach planu.

§ 5. Ilekcioć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) gromadzeniu odpadów – rozumie się przez to czasowe przetrzymywanie odpadów do czasu usunięcia ich przez odpowiednie jednostki;
- 2) klasie drogi – rozumie się przez to przyporządkowanie drodze odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z cech funkcjonalnych;
- 3) adaptacji zabudowy – należy przez to rozumieć możliwość zachowania istniejącej zabudowy w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością jej przebudowy; rozbudowa lub nadbudowa tej zabudowy jest możliwa wyłącznie przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu dotyczącymi terenu, na którym położona jest ta zabudowa;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać płaszczyzny elewacji noworealizowanych budynków; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy przebudowy i nadbudowy budynków istniejących; poza tę linię mogą wykraczać: balkony, schody zewnętrzne, gzymsy, daszki nad wejściem, pod warunkiem, że łączna powierzchnia wszystkich wymienionych elementów w rzucie nie będzie większa niż 10m²;
- 5) obiekcie obsługi technicznej – należy przez to rozumieć wszelkie zagospodarowanie, zabudowę oraz urządzenia służące do odprowadzania ścieków, dostarczania wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu, łączności publicznej, niezbędne dla prawidłowego zaspokajania potrzeb mieszkańców. Dla obiektów obsługi technicznej realizowanych na terenie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu należy wykazać, zgodnie z przepisami odrębnymi, brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 6) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wody powierzchniowe, który pozostaje niezabudowany powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowiący nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, nieutwardzony, pokryty trwałą roślinnością lub użytkowany rolniczo;
- 7) składowaniu odpadów – rozumie się przez to lokalizację miejsc lub obiektów nie związanych z gromadzeniem odpadów, a służących przetrzymywaniu odpadów na stałe;
- 8) symbolu przeznaczenia – należy przez to rozumieć symbol terenu funkcjonalnego określony odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 9) szkodliwym oddziaływaniu na środowisko – należy przez to rozumieć wszelkie, przekraczające dopuszczalne wielkości oddziaływania na środowisko, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania oraz zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 10) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczone liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia terenu zgodnie z rysunkiem planu;

- 11) uciążliwości - należy przez to rozumieć działanie uznawane za uciążliwe lub ponad normalne wg obowiązujących norm i przepisów odrębnych;
- 12) urządzeniu pomocniczym – należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, miejsca parkingowe, a także oznakowanie służące organizacji ruchu drogowego, ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenia służące informacji o terenie, a także ogólnodostępne aparaty telefoniczne;
- 13) usługach – należy przez to rozumieć wszelkie budynki lub budowle, które w całości lub części służą do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych.

Dział II

Ustalenia ogólne

Rozdział 1

Ustalenia ogólne dotyczące zasad użytkowania, zagospodarowania i zabudowy obszaru objętego ustaleniami planu

§ 6. Ustala się następujące przeznaczenie terenów funkcjonalnych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu i odpowiednio oznaczonych symbolami przeznaczenia:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej oznaczone symbolami MNI1, MNI2;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami MN o numerach od 1 do 54;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oraz adaptowaną zabudową zagrodową oznaczone symbolami MNU o numerach od 1 do 13;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczone symbolami MNU o numerach od 14 do 28;
- 5) tereny usług oznaczone symbolami U o numerach od 1 do 10;
- 6) tereny usług oświaty oznaczone symbolami U11, U12;
- 7) teren usług i stacji paliw oznaczony symbolem U13;
- 8) tereny sportu i rekreacji oznaczone symbolami US1, US2;
- 9) tereny lasów i zalesień oznaczone symbolami ZL o numerach od 1 do 17;
- 10) tereny zieleni urządzonej i parkowej oznaczone symbolami ZP o numerach od 1 do 21;
- 11) teren rolny oznaczony symbolem R1;
- 12) tereny rowów oznaczone symbolami WR o numerach od 1 do 63;
- 13) teren komunikacji samochodowej – parking urządzonej w poziomie terenu oznaczony symbolem KS1;
- 14) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KDZ1, KDL o numerach od 1 do 39, KDD o numerach od 1 do 22;
- 15) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami KDW o numerach od 1 do 17.

§ 7. Wszelkie zagospodarowanie i zabudowę należy wykonywać w sposób zapewniający prawidłową eksploatację obiektów obsługi technicznej, urządzeń melioracyjnych oraz obiektów ratownictwa.

§ 8. Na całym obszarze planu adaptuje się istniejącą zabudowę.

§ 9. Wyznacza się jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych: tereny dróg publicznych oznaczone symbolami przeznaczenia: KDZ1, KDL o numerach od 1 do 39, KDD o numerach od 1 do 22, tereny rowów oznaczone symbolami przeznaczenia WR o numerach od 1 do 63 jako obiektów i urządzeń służących regulacji przepływów i ochronie przed powodzią.

§ 10. Ustala się następujące zasady rozmieszczania reklam, w formie wolnostojących trwale związanych z gruntem urządzeń oraz znaków informacyjno-plastycznych:

- 1) lokalizacja tablic i urządzeń reklamowych w liniach rozgraniczających dróg wymaga uzgodnienia z ich zarządcą;

- 2) zakazuje się lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych o wysokości całkowitej większej niż 3,0m na terenach dróg publicznych;
- 3) zakazuje się lokalizowania reklam i znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni większej niż 0,1m² na elementach małej architektury.

§ 11. Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetonowych;
- 2) nakazuje się, aby ogrodzenia były ażurowe;
- 3) nakazuje się, aby podmurówki ogrodzeń były realizowane na równi z powierzchnią terenu, a w przypadku realizacji podmurówek wyższych niż poziom terenu nakazuje się wykonanie przerw lub otworów w podmurówce jako przejść dla drobnych zwierząt;
- 4) dopuszcza się realizację fundamentów punktowych;
- 5) maksymalna wysokość ogrodzeń nie może przekraczać 1,6m;
- 6) odległość ogrodzenia od rowu nie może być mniejsza niż 3m.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 12.1. Ustala się strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych oznaczone numerem ewidencyjnym właściwego stanowiska archeologicznego: 53-68/27, 53-68/28, oraz 53-68/29.

2. W obrębie stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych grunt, na którym będą prowadzone roboty ziemne lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, podlega ochronie w oparciu o przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 13. Nakazuje się zachowanie lokalizacji wszystkich zabytków małej architektury takich jak: kapliczki przydrożne, krzyże w ich obecnym miejscu usytuowania.

Rozdział 3

Ustalenia ogólne dla terenów i obiektów podlegających ochronie ze względu na wymagania przyrodnicze, ochrony środowiska, zdrowia i bezpieczeństwa ludzi

§ 14. Na terenach: MN41, MN42, MN43, MN44, MN45, MN46, MN47, MN48, MN49, MN50, MN51, MN52, MN53, MN54, U6, MNU8, MNU11, MNU12, MNU14, MNU22, MNU23, MNU24, MNU25, MNU26, MNU27, MNU28, R1, WR41, WR42, WR43, WR44, WR45, WR46, WR47, WR48, WR49, WR50, WR51, WR52, WR53, WR54, WR55, WR56, WR57, WR58, WR59, WR60, WR61, WR62, WR63, ZL14, ZL15, ZL16, ZL17, KDL15, KDL17, KDL19, KDL30, KDL31, KDL32, KDL33, KDL34, KDL35, KDL36, KDL37, KDL38, KDL39, KDD15, KDD16, KDD17, KDD18, KDD19, KDW17, położonych na obszarze Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu nakazuje się zastosowanie do ograniczeń zawartych w przepisach odrębnych.

§ 15.1. W celu zmniejszenia uciążliwości terenów komunikacji, podwyższenia standardów krajobrazowych oraz utrzymania lokalnych korytarzy ekologicznych wskazuje się lokalizację ciągów zieleni o charakterze izolacyjnym i krajobrazowym.

2. W miejscach, w których wskazano lokalizację ciągów zieleni o charakterze izolacyjnym i krajobrazowym ustala się następujące nakazy i zakazy:

- 1) nakazuje się zachowanie istniejącego drzewostanu, przy dopuszczeniu, po ocenie stanu drzewostanu, wycinki jednostek chorych lub samosiejek i uzupełnieniu ich poprzez wprowadzenie nasadzeń gatunków rodzimych i właściwych dla siedlisk, podnoszących walory użytkowe i przestrzenne skupisk zieleni;
- 2) nakazuje się wprowadzenie nowych szpalerów drzew, zgodnie z rysunkiem planu i wkomponowanie ich w projektowane zagospodarowanie;
- 3) nakazuje się, takie zagospodarowanie terenu przy zespołach zieleni, aby umożliwić migrację drobnych zwierząt;

- 4) nakazuje się uwzględnianie zespołów zieleni w projektach zagospodarowania nowych inwestycji poprzez uzupełnienia istniejących zespołów oraz tworzenie nowych;
- 5) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych i kontenerów na śmieci.

§ 16.1. W celu ochrony środowiska, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz zachowania zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, ustala się, że szkodliwe oddziaływanie na środowisko, wytwarzane przez inwestora, winno zamykać się na terenie działki budowlanej, na jakiej jest wytwarzane i do której inwestor posiada tytuł prawny.

2. W zagospodarowaniu terenów należy stosować normy dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zawarte w przepisach odrębnych. Dla terenów objętych planem ustala się dopuszczalne poziomy hałasu według następującej klasyfikacji rodzaju terenu zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) tereny oznaczone symbolami przeznaczenia MNI1, MNI2 oraz MN o numerach od 1 do 54 jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny oznaczone symbolami przeznaczenia MNU o numerach od 1 do 28 jako tereny mieszkaniowo-usługowe;
- 3) tereny oznaczone symbolami przeznaczenia U11, U12 jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) tereny oznaczone symbolami przeznaczenia US1, US2 jako tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

§ 17.1. Wskazuje się na rysunku planu granice terenów zdrenowanych oraz granice obszarów oddziaływania istniejących rowów.

2. W granicach tych terenów i obszarów likwidacje sieci drenarskiej lub istniejących rowów, które docelowo nie będą wykorzystywane, należy przeprowadzać w oparciu o przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.

§ 18.1. Wskazuje się na rysunku planu strefę ochronną gazociągu wysokiego ciśnienia.

2. Prace budowlane na terenie strefy ochronnej gazociągu wysokiego ciśnienia należy przeprowadzać w oparciu o przepisy odrębne, na warunkach określonych przez operatora gazociągu.

Rozdział 4

Ogólne zasady w zakresie obsługi komunikacyjnej

§ 19.1. Jako podstawową sieć komunikacji drogowej ustala się następujące tereny, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone zgodnie z rysunkiem planu następującymi symbolami przeznaczenia: KDZ1, KDL o numerach od 1 do 39, KDD o numerach od 1 do 22.

2. Jako sieć dróg służących do powiązań z zewnętrznym układem drogowym ustala się tereny dróg publicznych, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem przeznaczenia KDZ1, KDL1, KDL2, KDL3, KDL4, KDL6, KDL7, KDL10, KDL11, KDL14, KDL15, KDL17, KDL20, KDL21, KDL24, KDL28, KDL29, KDL31, KDL32, KDL33, KDL34, KDL36, i KDL39 oraz KDD3 i KDD18.

§ 20.1. Jako uzupełniającą sieć komunikacji ustala się tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolem przeznaczenia KDW o numerach od 1 do 17.

2. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-rowerowych i ścieżek rowerowych na terenach funkcjonalnych.

§ 21.1. Zjazdy na działki budowlane i włączenia dróg wewnętrznych powinny być realizowane z terenów oznaczonych symbolami: KDZ1, KDL o numerach od 1 do 39, KDD o numerach od 1 do 20.

2. Dopuszcza się remonty, modernizacje i przebudowy istniejących, w dniu uchwalenia planu, zjazdów i włączeń dróg wewnętrznych.

§ 22. Na terenach funkcjonalnych ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- 1) potrzeby parkingowe należy realizować wyłącznie na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) dla funkcji usługowych należy zapewnić minimalnie 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej;

- 3) dla mieszkalnictwa trzeba zapewnić minimalnie 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
- 4) miejsca parkingowe mogą być realizowane w postaci miejsc postojowych w garażu lub miejsc postojowych urządzonych w terenie.

Rozdział 5

Ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 23.1. Na obszarze planu, docelowo, zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie sieciami magistralnymi ze stacji wodociągowej.

2. Na obszarze planu, docelowo, ścieki sanitarne odprowadzane będą siecią kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków.

§ 24.1. Sieci infrastruktury technicznej powinny być, w miarę możliwości, prowadzone przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny dróg publicznych oraz przez tereny dróg wewnętrznych.

2. Budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach dróg publicznych należy realizować na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

3. W przypadkach budowy infrastruktury poza pasem drogowym należy przewidzieć, dla linii kablowych SN i NN oraz złącz kablowych NN, strefę ochronną o szerokości minimum 1m.

4. W obrębie strefy ochronnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 400 i 110kV, wyznaczonych na rysunku planu:

- 1) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 2) zakazuje się sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości 6,5m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego (w świetle koron);
- 3) dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej linii oraz jej wymianę;
- 4) prace budowlane, zalesienia i nasadzenia, lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem w oparciu o przepisy odrębne mogą wymagać warunków określonych przez operatora sieci elektroenergetycznej.

§ 25. Na terenach funkcjonalnych ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) wszystkie budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej umożliwiającej pobór energii elektrycznej, w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki;
- 2) sieć elektroenergetyczna, szczególnie średniego i niskiego napięcia, powinna być, w miarę możliwości technicznych i ekonomicznych, realizowana jako podziemna;
- 3) docelowo, wszystkie budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, muszą być podłączone do sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania; do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z ujęć własnych;
- 4) docelowo, wszystkie budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, muszą być podłączone do sieci kanalizacyjnej i posiadać przyłącze; do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się korzystanie ze szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych ekologicznych oczyszczalni ścieków, przy czym zbiorniki te muszą być zlikwidowane po wybudowaniu sieci kanalizacyjnej;
- 5) wszystkie budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi muszą posiadać źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją. Jako źródło energii cieplnej należy stosować gaz, energię elektryczną, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, drewno, odnawialne źródła energii lub inne ekologiczne źródła energii;
- 6) Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych, podjazdów i parkingów o pow. poniżej 200m² - bezpośrednio do gruntu, pod warunkiem zagospodarowania wód opadowych w granicach nieruchomości;

- 7) zrzuty wód opadowych z nawierzchni utwardzonych o powierzchni powyżej 200m², związanych z ruchem lub postojem samochodów oraz z usługami, muszą być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wyłotach, jeśli są odprowadzane do gruntu w jednym miejscu, zrzuty wód opadowych do kanalizacji muszą spełniać warunki określone przez gestora sieci;
- 8) przy realizacji nowej zabudowy nakazuje się uwzględnienie istniejących sieci infrastruktury technicznej. Przed rozpoczęciem inwestycji należy sprawdzić w terenie rzeczywiste położenie i przebiegi sieci, a projektowaną zabudowę dostosować do ich rozmieszczenia. W przypadku wystąpienia kolizji, przebudowę infrastruktury technicznej można dokonać w oparciu o przepisy odrębne.

§ 26. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) usuwanie odpadów w ramach zorganizowanego i o powszechnej dostępności systemu zbierania i usuwania odpadów stałych;
- 2) zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz wyznaczenia, na każdej działce budowlanej, miejsca do gromadzenia odpadów.

Rozdział 6

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 27. Działki powstałe w wyniku scalania i podziału nieruchomości winny spełniać parametry działek budowlanych, określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów funkcjonalnych.

§ 28. Ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielenia dojazdów i dróg wewnętrznych.

Dział III

Ustalenia szczegółowe

Rozdział 7

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej, oznaczonych symbolami przeznaczenia MNI1, MNI2

§ 29.1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia MNI1, MNI2 przeznacza się na realizację i utrzymanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej.

2. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNI1 i MNI2, realizację funkcji towarzyszącej, takiej jak: usługi, garaże, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

§ 30. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MNI1, MNI2** obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizacji usług, które mogą zostać zakwalifikowane, zgodnie z przepisami odrębnymi, do przedsięwzięć, które mogą potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej;
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania w formie terenów zieleni lub jako terenów rolnych, do czasu wykorzystania terenu zgodnie z planem;
- 3) składowania odpadów.

§ 31. Na terenach oznaczonych symbolami MNI1 i M NI2 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielkość nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) 800m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - b) 600m² dla zabudowy bliźniaczej,
 - c) 400m² dla zabudowy szeregowej,
- 2) maksymalny kąt położenia granicy nowowydzielanej działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego - 110°;

- 3) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki budowlanej:
- a) 18m dla zabudowy wolnostojącej,
 - b) 14m dla zabudowy bliźniaczej,
 - c) 1m dla zabudowy szeregowej,
- 4) dopuszcza się, dla działek nie przylegających bezpośrednio do drogi publicznej, stosowanie innego kąta położenia granic działek i innej szerokości frontu działek niż ustalone w pkt 2 i 3.

§ 32. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNI1 i MNI2 ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) usługi mogą być realizowane wyłącznie jako wbudowane w budynki mieszkalne oraz nie mogą stanowić więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku;
- 2) budynki gospodarcze i garażowe mogą być realizowane wyłącznie w połączeniu z budynkiem o funkcji podstawowej;
- 3) nowe budynki należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 4) na jednej działce może być zlokalizowany tylko jeden budynek mieszkalny;
- 5) jeden budynek mieszkalny nie może mieć więcej niż 2 lokale mieszkalne;
- 6) dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej dopuszcza się realizację budynków bezpośrednio na granicy działki;
- 7) główne połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek o pochyleniu od 30° do 45°;
- 8) pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni;
- 9) kolorystyka elewacji powinna zawierać się w paletcie kolorów pastelowych od bieli do brązu oraz odcieni szarości;
- 10) nie dopuszcza się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu;
- 11) nakazuje się realizację miejsc postojowych dla samochodów w liczbie określonej w § 22;
- 12) realizację ogrodzeń, ustala się zgodnie z zapisami w § 11;
- 13) nakazuje się zapewnić możliwość wydzielenia miejsc do właściwego gromadzenia odpadów.

§ 33. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNI1, MNI2 ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 45%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu do najwyższego położonego elementu dachu – 10m;
- 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy – 2;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku gospodarczego lub garażowego - 50m²;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej – 50%.

Rozdział 8

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem przeznaczenia MN o numerach od 1 do 54

§ 34.1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia MN o numerach od 1 do 54, przeznacza się na realizację i utrzymanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

2. Dopuszcza się, na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MN o numerach od 1 do 54, realizację funkcji towarzyszącej takiej jak: usługi, garaże, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

3. Dopuszcza się, na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MN o numerach od 1 do 54, realizację wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych.

§ 35. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MN o numerach od 1 do 54 obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizacji usług, które mogą zostać zakwalifikowane zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć, które mogą potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej;
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej, sadowniczej lub zagospodarowania w formie terenów zieleni, do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w czasie ważności pozwolenia na budowę;
- 3) lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej lub produkcyjnej, a w szczególności zabrania się dystrybucji, takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne, za wyjątkiem gazu rozprowadzanego podziemną siecią gazową bezpośrednio do odbiorców;
- 4) składowania odpadów.

§ 36. Na terenach oznaczonych symbolami MN o numerach od 1 do 54 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielkość nowo-wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż: 1000m²;
- 2) maksymalny kąt położenia granicy nowo-wydzielanej działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego - 110°;
- 3) minimalna szerokość frontu nowo-wydzielanej działki budowlanej - 20m;
- 4) dopuszcza się, dla działek nie przylegających bezpośrednio do drogi publicznej, stosowanie innego kąta położenia granic działek i innej szerokości frontu działek niż ustalone w pkt 2 i 3.

§ 37. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MN o numerach od 1 do 54 ustala się następujące, szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) funkcja usługowa może być realizowana wyłącznie jako wbudowana w budynek mieszkalny, pod warunkiem, że nie będzie stanowić więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku;
- 2) nowe budynki należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 3) na jednej działce może być zlokalizowany tylko jeden budynek mieszkalny;
- 4) jeden budynek mieszkalny nie może mieć więcej niż 2 lokale mieszkalne;
- 5) zakazuje się realizowania zabudowy bezpośrednio na granicy działki, za wyjątkiem budynków garażowych, bądź gospodarczych, w przypadku, kiedy realizowane są jednocześnie na sąsiednich działkach;
- 6) główne połączenie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek o nachyleniu od 30° do 45°;
- 7) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni;
- 8) nakazuje się realizację miejsc postojowych dla samochodów w liczbie określonej w § 22;
- 9) realizację ogrodzeń ustala się zgodnie z zapisami w § 11;
- 10) nakazuje się zapewnić możliwość wydzielenia miejsc do właściwego gromadzenia odpadów;
- 11) kolorystyka elewacji powinna zawierać się w paletcie kolorów pastelowych od bieli do brązu oraz odcieni szarości;
- 12) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu;

13) na terenach oznaczonych symbolami: MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN27, MN29, MN30, MN31, MN34, MN35, MN36, MN37, MN38, MN39, MN40, MN41, MN42, MN43, MN44, MN45, MN46, MN47, MN48, MN49, MN50, MN51, MN52, MN53, MN54, ustala się następujące zasady:

- a) zakazuje się realizacji budynków, w których którakolwiek kondygnacja jest zagłębiona poniżej poziomu terenu,
- b) realizację zabudowy należy przeprowadzać z uwzględnieniem trudnych warunków gruntowo-wodnych.

§ 38. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MN o numerach od 1 do 54 ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu do najwyższej położonego elementu dachu – 9m;
- 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy – 2, w tym druga kondygnacja jako wbudowana w dachu;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku gospodarczego lub garażowego - 50m²;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej - 60%.

Rozdział 9

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy jednorodzinnej z usługami oraz adaptowaną zabudową zagrodową oznaczonych symbolami przeznaczenia MNU o numerach od 1 do 13

§ 39.1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia MNU o numerach od 1 do 13 przeznacza się na realizację i utrzymanie zabudowy jednorodzinnej z usługami oraz adaptację i utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej.

2. Dopuszcza się, na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNU o numerach od 1 do 13, realizację funkcji towarzyszącej takiej jak: garaże, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

3. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNU o numerach od 1 do 13 dopuszcza się lokalizację usług agroturystycznych lub drobnej wytwórczości, nie powodujących uciążliwości.

§ 40. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNU o numerach od 1 do 13 wprowadza się zakaz:

- 1) lokalizacji usług, które mogą zostać zakwalifikowane, zgodnie z przepisami odrębnymi, do przedsięwzięć, które mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej;
- 2) lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;
- 3) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do zagospodarowania w formie terenów zieleni i tymczasowych obiektów służących organizacji budowy. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w czasie ważności pozwolenia na budowę;
- 4) lokalizowania wszelkiej działalności produkcyjnej oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne, za wyjątkiem gazu rozprowadzanego podziemną siecią gazową bezpośrednio do odbiorców;
- 5) składowania odpadów.

§ 41. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNU o numerach od 1 do 13 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielkość nowo-wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż: 1500m²;
- 2) maksymalny kąt położenia granicy nowo-wydzielanej działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego - 110°;

- 3) minimalna szerokość frontu nowo-wydzielanej działki budowlanej - 20m;
- 4) dopuszcza się, dla działek nie przylegających bezpośrednio do drogi publicznej, stosowanie innego kąta położenia granic działek i innej szerokości frontu działek niż ustalone w pkt 2 i 3.

§ 42. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNU o numerach od 1 do 13 ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) funkcja usługowa może być realizowana w formie usług wbudowanych w budynek mieszkalny lub w obiektach wolnostojących;
- 2) na jednej działce mogą być zlokalizowane maksymalnie 2 budynki, przy czym nie może być na jednej działce dwóch budynków mieszkalnych lub dwóch budynków usługowych, na działkach z adaptowaną zabudową zagrodową dopuszcza się inną liczbę budynków;
- 3) nowe budynki należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 4) jeden budynek mieszkalny nie może mieć więcej niż 2 lokale mieszkalne;
- 5) budynki gospodarcze i garażowe mogą być realizowane jako wolnostojące lub połączone z budynkiem o funkcji podstawowej;
- 6) główne połacie dachu, na jednym obiekcie budowlanym, muszą mieć jednakowy spadek o pochyleniu od 30° do 45°, przy czym dopuszcza się inne spadki w przypadku adaptacji istniejącej zabudowy zagrodowej;
- 7) nakazuje się realizację miejsc postojowych dla samochodów w liczbie określonej w § 22;
- 8) realizację ogrodzeń ustala się zgodnie z zapisami w § 11;
- 9) nakazuje się zapewnić możliwość wydzielenia miejsc do właściwego gromadzenia odpadów;
- 10) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu;
- 11) na terenach oznaczonych symbolami: MNU1, MNU12, MNU13 ustala się następujące zasady:
 - a) zakazuje się realizacji budynków, w których którakolwiek kondygnacja jest zagłębiona poniżej poziomu terenu,
 - b) realizację zabudowy należy przeprowadzać z uwzględnieniem trudnych warunków gruntowo-wodnych.

§ 43. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNU o numerach od 1 do 13, ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu do najwyższego położonego elementu dachu – 10m, a na działkach z adaptowaną istniejącą zabudową zagrodową dopuszcza się zachowanie istniejących wysokości;
- 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy – 2, w tym druga kondygnacja jako wbudowana w dachu, a na działkach z adaptowaną istniejącą zabudową zagrodową dopuszcza się zachowanie istniejącej liczby kondygnacji;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku gospodarczego lub garażowego - 50m², przy czym na działkach z adaptowaną istniejącą zabudową zagrodową, dopuszcza się większe powierzchnie tych budynków;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej – 50%.

Rozdział 10

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy jednorodzinnej z usługami oznaczonych symbolem przeznaczenia MNU o numerach od 14 do 28

§ 44.1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia MNU o numerach od 14 do 28 przeznaczają się na realizację i utrzymanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z usługami.

2. Dopuszcza się, na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNU o numerach od 14 do 28, realizację funkcji towarzyszącej, takiej jak: garaże, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

§ 45. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNU o numerach od 14 do 28 obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizacji usług, które mogą zostać zakwalifikowane, zgodnie z przepisami odrębnymi, do przedsięwzięć, które mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej;
- 2) lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;
- 3) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej, sadowniczej lub zagospodarowania w formie terenów zieleni, do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest, jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę;
- 4) lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej lub produkcyjnej, a w szczególności, zabrania się dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne, za wyjątkiem gazu rozprowadzanego podziemną siecią gazową bezpośrednio do odbiorców;
- 5) składowania odpadów.

§ 46. Na terenach oznaczonych symbolami MNU o numerach od 14 do 28 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielkość nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż: 1500m²;
- 2) minimalny kąt położenia granicy nowo-wydzielanej działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego - 70°;
- 3) minimalna szerokość frontu nowo-wydzielanej działki budowlanej - 20m;
- 4) dopuszcza się dla działek nie przylegających bezpośrednio do drogi publicznej, stosowanie innego kąta położenia granic działek i innej szerokości frontu działek niż ustalone w pkt 2 i 3.

§ 47. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNU o numerach od 14 do 28 ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) funkcja usługowa może być realizowana w formie usług wbudowanych w budynek mieszkalny lub w obiektach wolnostojących;
- 2) na jednej działce mogą być zlokalizowane maksymalnie 2 budynki, przy czym na jednej działce nie może być dwóch budynków mieszkalnych lub dwóch budynków usługowych, na działkach z adaptowaną istniejącą zabudową dopuszcza się inną liczbę budynków;
- 3) nowe budynki należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 4) jeden budynek mieszkalny nie może mieć więcej niż 2 lokale mieszkalne;
- 5) budynki gospodarcze i garażowe mogą być realizowane jako wolnostojące lub połączone z budynkiem o funkcji podstawowej;
- 6) główne połączenie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek o pochyleniu od 30° do 45°;
- 7) nakazuje się realizację miejsc postojowych dla samochodów w liczbie określonej w § 22;
- 8) realizację ogrodzeń ustala się zgodnie z zapisami w § 11;
- 9) nakazuje się zapewnić możliwość wydzielenia miejsc do właściwego gromadzenia odpadów;
- 10) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu;
- 11) na terenach oznaczonych symbolami: MNU19, MNU24, MNU25, MNU26, MNU27, MNU28, o ustala się następujące zasady:
 - a) zakazuje się realizacji budynków, w których którakolwiek kondygnacja jest zagłębiona poniżej poziomu terenu,
 - b) realizację zabudowy należy przeprowadzać z uwzględnieniem trudnych warunków gruntowo-wodnych.

§ 48. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNU o numerach od 14 do 28 ustala się następujące wskaźniki liczbowe, dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu do najwyższej położonego elementu dachu – 10m;
- 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy – 2, w tym druga kondygnacja jako wbudowana w dachu;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku gospodarczego lub garażowego - 50m²;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej – 50%.

Rozdział 11

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów usług oznaczonych symbolem przeznaczenia U o numerach od 1 do 13

§ 49.1. Tereny oznaczone symbolem przeznaczenia U o numerach od 1 do 13 przeznacza się na realizację i utrzymanie usług.

2. Dopuszcza się, na terenach oznaczonym symbolem przeznaczenia U o numerach od 1 do 13, realizację funkcji towarzyszącej takiej jak: garaże, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

3. Dopuszcza się, na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia U o numerach od 1 do 12, realizację dodatkowych funkcji takich jak: mieszkania wbudowane w budynki usługowe.

§ 50. Na terenach zabudowy usługowej, ze względu na zasady zagospodarowania, ustala się następujący podział:

- 1) tereny oznaczone symbolami przeznaczenia U o numerach od 1 do 10 przeznacza się na realizację i utrzymanie usług;
- 2) tereny oznaczone symbolem przeznaczenia U o numerach 11, 12 przeznacza się na realizację i utrzymanie usług oświaty;
- 3) teren oznaczony symbolem przeznaczenia U13 przeznacza się na realizację i utrzymanie usług i stacji paliw.

§ 51. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia U o numerach od 1 do 13 wprowadza się zakaz:

- 1) lokalizacji usług, które mogą zostać zakwalifikowane, zgodnie z przepisami odrębnymi, do przedsięwzięć, które mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej oraz lokalizacji stacji paliw na terenie U13;
- 2) lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;
- 3) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodnictwa, sadownictwa lub zagospodarowania w formie terenów zieleni, do czasu realizacji niniejszego planu. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w czasie ważności pozwolenia na budowę;
- 4) dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne - za wyjątkiem stacji paliw zlokalizowanej na terenie U13 i innych substancji niebezpiecznych, za wyjątkiem gazu rozprowadzanego podziemną siecią gazową bezpośrednio do odbiorców;
- 5) składowania odpadów.

§ 52. Na terenach oznaczonych symbolami U o numerach od 1 do 13 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielkość nowo-wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000m² na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U o numerach od 1 do 10,
 - b) 5000m² na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U11, U12, U13,

- 2) minimalny kąt położenia granicy nowo-wydzielonej działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego - 70°;
- 3) minimalna szerokość frontu nowo-wydzielonej działki budowlanej - 20m;
- 4) dopuszcza się, dla działek nie przylegających bezpośrednio do drogi publicznej, stosowanie innego kąta położenia granic działek i innej szerokości frontu działek niż ustalone w pkt 2 i 3.

§ 53. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia U o numerach od 1 do 13 ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nowe budynki należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 2) na terenach U o numerach od 1 do 12 dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej, jako wbudowanej w budynek usługowy, pod warunkiem, że nie będzie stanowić więcej niż 25% powierzchni użytkowej budynku;
- 3) na jednej działce budowlanej dopuszcza się tylko jeden budynek usługowy i jeden budynek gospodarczo-garażowy;
- 4) kolorystyka elewacji budynków powinna być dopasowana do otoczenia oraz ich formy i funkcji;
- 5) na terenach U o numerach od 1 do 10 połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek od 25° do 45°;
- 6) na terenach U11, U12, U13 połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek od 0° do 45°;
- 7) nakazuje się realizację miejsc postojowych dla samochodów w liczbie określonej w § 22;
- 8) realizację ogrodzeń ustala się zgodnie z zapisami w § 11;
- 9) nakazuje się zapewnić możliwość wydzielenia miejsc do właściwego gromadzenia odpadów;
- 10) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu;
- 11) na terenach oznaczonych symbolami: U1, U3, U4, U5, U6 ustala się następujące zasady:
 - a) zakazuje się realizacji budynków, w których którakolwiek kondygnacja jest zagłębiona poniżej poziomu terenu,
 - b) realizację zabudowy należy przeprowadzać z uwzględnieniem trudnych warunków gruntowo-wodnych.

§ 54. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia U o numerach od 1 do 13 ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy 40%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu do najwyższej położonego elementu dachu:
 - a) 10m na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U o numerach od 1 do 10 i U13,
 - b) 12m na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U11, U12,
- 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy:
 - a) 2, na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U o numerach od 1 do 10 i U13, w tym druga kondygnacja jako wbudowana w dachu,
 - b) 3, na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U11, U12, w tym trzecia kondygnacja jako wbudowana w dachu,
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku gospodarczego lub garażowego - 70m²;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej - 50%.

Rozdział 12

**Przeznaczanie i zagospodarowanie terenów sportu i rekreacji
oznaczonych symbolami przeznaczenia US1, US2**

§ 55.1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia US1 i US2 przeznaczają się na realizację i utrzymanie sportu i rekreacji.

2. Dopuszcza się, na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia US1 i US2, realizację funkcji towarzyszącej takiej jak: garaże, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia, mała architektura, zabudowa zagrodowa związana funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym oraz usługi związane z gastronomią i hotelarstwem.

3. Dopuszcza się, na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia US1 i US2, hodowlę koni w liczbie nie przekraczającej 10 DJP.

§ 56. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia US1 i US2 wprowadza się zakaz:

- 1) lokalizacji usług, które mogą zostać zakwalifikowane, zgodnie z przepisami odrębnymi, do przedsięwzięć, które mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej;
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodnictwa, sadownictwa lub zagospodarowania w formie terenów zieleni, do czasu realizacji niniejszego planu. Lokalizowanie obiektów tymczasowych, możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w czasie ważności pozwolenia na budowę;
- 3) dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i innych substancji niebezpiecznych, za wyjątkiem gazu rozprowadzanego podziemną siecią gazową bezpośrednio do odbiorców;
- 4) składowania odpadów.

§ 57. Na terenach oznaczonych symbolami US1 i US2 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielkość nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) 3000m² na terenach oznaczonych US1,
 - b) 5000m² na terenach oznaczonych US2,
- 2) minimalny kąt położenia granicy nowowydzielanej działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego - 70°;
- 3) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki budowlanej 20m;
- 4) dopuszcza się, dla działek nie przylegających bezpośrednio do drogi publicznej, stosowanie innego kąta położenia granic działek i innej szerokości frontu działek niż ustalone w pkt 2 i 3.

§ 58. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia US1 i US2 ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nowe budynki należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 2) dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej pod warunkiem, że będzie stanowić część zespołu zabudowy związanej z funkcją terenu;
- 3) usługi związane z gastronomią i hotelarstwem nie mogą stanowić więcej niż 40% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na jednej działce budowlanej;
- 4) połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć spadek od 0° do 45°;
- 5) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków;
- 6) nakazuje się realizację miejsc postojowych dla samochodów w liczbie określonej w § 22;
- 7) realizację ogrodzeń ustala się zgodnie z zapisami w § 11;
- 8) nakazuje się zapewnić możliwość wydzielania miejsc do właściwego gromadzenia odpadów;
- 9) dopuszcza się realizację obiektów do hodowli koni.

§ 59. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia US1 i US2 ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu do najwyższej położonego elementu dachu – 12m;
- 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy – 2;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej – 50%.

Rozdział 13

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów lasów i zalesień oznaczonych symbolami przeznaczenia ZL o numerach od 1 do 17

§ 60.1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia ZL o numerach od 1 do 17 przeznaczają się na realizację i utrzymanie funkcji związanej z gospodarką leśną.

2. Dopuszcza się na terenie ZL8 utrzymanie dotychczasowej funkcji związanej z działalnością rolną.

§ 61. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia od ZL1 do ZL17 wprowadza się zakaz:

- 1) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem użytkowania związanej z dotychczasową działalnością rolną na terenie ZL8;
- 2) realizacji zabudowy i zagospodarowania, poza obiektami służącymi gospodarce leśnej oraz obiektami obsługi technicznej, realizowanych jako inwestycje celu publicznego, dopuszczonych na gruntach leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) budowy utwardzonych dróg publicznych;
- 4) składowania odpadów.

§ 62. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia ZL o numerach od 1 do 17 ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) teren nie może być ogrodzony;
- 2) teren należy pozostawić w całości jako teren biologicznie czynny za wyjątkiem elementów zagospodarowania związanych bezpośrednio z gospodarką leśną.

Rozdział 14.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zieleni urządzonej i parkowej oznaczonych symbolami przeznaczenia ZP o numerach od 1 do 21

§ 63.1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia ZP o numerach od 1 do 21 przeznaczają się na realizację i utrzymanie zieleni urządzonej i parkowej.

2. Dopuszcza się, na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia ZP o numerach od 1 do 21, realizację funkcji towarzyszącej funkcji podstawowej takiej jak: mała architektura, urządzenia melioracyjne, drogi gospodarcze, ciągi piesze, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz, wyłącznie na terenach ZP13, ZP14, ZP15, ZP16, ZP20, ZP21, realizację usług związanych ze sportem, rekreacją, gastronomią i kulturą.

§ 64. Na terenach zieleni urządzonej i parkowej, ze względu na zasady zagospodarowania, ustala się następujący podział:

- 1) tereny oznaczone symbolami przeznaczenia ZP o numerach od 1 do 12 oraz ZP17, ZP18, ZP19 przeznaczają się na realizację i utrzymanie zieleni urządzonej i parkowej;
- 2) tereny oznaczone symbolami przeznaczenia ZP13, ZP14, ZP15, ZP16, ZP20, ZP21 przeznaczają się na realizację i utrzymanie zieleni urządzonej i parkowej z towarzyszącymi usługami.

§ 65. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia ZP o numerach od 1 do 21 wprowadza się zakaz:

- 1) lokalizacji usług, które mogą zostać zakwalifikowane, zgodnie z przepisami odrębnymi, do przedsięwzięć, które mogą potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej;

- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej, sadowniczej lub zagospodarowania w formie terenów zieleni, do czasu realizacji niniejszego planu;
- 3) dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne, za wyjątkiem gazu rozprzodzanego podziemną siecią gazową bezpośrednio do odbiorców;
- 4) składowania odpadów.

§ 66. Na terenach oznaczonych symbolami ZP13, ZP14, ZP15, ZP16, ZP20, ZP21 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielkość nowo-wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 6000m²;
- 2) minimalny kąt położenia granicy nowo-wydzielanej działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego - 70°;
- 3) minimalna szerokość frontu nowo-wydzielonej działki budowlanej 20m;
- 4) dopuszcza się, dla działek nie przylegających bezpośrednio do drogi publicznej, stosowanie innego kąta położenia granic działek i innej szerokości frontu działek niż ustalone w pkt 2 i 3.

§ 67. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia ZP o numerach od 1 do 21 ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) na terenach ZP o numerach od 1 do 12 oraz ZP17, ZP18, ZP19, zakazuje się realizacji budynków;
- 2) na terenach ZP13, ZP14, ZP15, ZP16, ZP20, ZP21 dopuszcza się realizację terenowych obiektów sportowych;
- 3) budynki pełniące funkcje usługowe, związane z dopuszczalnym przeznaczeniem terenu, na terenach ZP13, ZP14, ZP15, ZP16, ZP20, ZP21 nie mogą mieć wysokości większej niż 6m i powierzchni zabudowy większej niż 200m²;
- 4) na terenach ZP13, ZP14, ZP15, ZP16, ZP20, ZP21 kolorystyka elewacji budynków powinna być dopasowana do otoczenia oraz ich formy i funkcji;
- 5) na terenach ZP13, ZP14, ZP15, ZP16, ZP20, ZP21 dopuszcza się dachy o spadku od 0° do 45°;
- 6) nakazuje się realizację miejsc postojowych dla samochodów w liczbie określonej w § 22;
- 7) realizację ogrodzeń ustala się zgodnie z zapisami w § 11;
- 8) na terenach ZP13, ZP14, ZP15, ZP16, ZP20, ZP21 nakazuje się zapewnić możliwość wydzielenia miejsc do właściwego gromadzenia odpadów;
- 9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) 90% - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia ZP o numerach od 1 do 12 oraz ZP17, ZP18, ZP19,
 - b) 70% - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia ZP13, ZP14, ZP15, ZP16, ZP20, ZP21, przy czym podany procent liczony jest od powierzchni terenu funkcjonalnego z pominięciem części terenu zajętego pod terenowe obiekty sportowe,
- 10) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem „ścieżka rowerowa” nakazuje się realizację ścieżki rowerowej zgodnie z zasadami określonymi w § 90.

Rozdział 15

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu rolnego oznaczonego symbolem przeznaczenia R1

§ 68.1. Teren oznaczony symbolem przeznaczenia R1 przeznacza się na realizację funkcji związanej z działalnością rolną.

2. Dopuszcza się, na terenie oznaczonym symbolem R1, realizację funkcji towarzyszącej takiej jak: infrastruktura techniczna, dojeżdża i dojazd.

§ 69. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia R1 wprowadza się zakaz:

- 1) lokalizacji usług, które mogą zostać zakwalifikowane, zgodnie z przepisami odrębnymi, do przedsięwzięć, które mogą potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej;
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 3) dystrybucji, takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne, za wyjątkiem gazu rozprowadzanego podziemną siecią gazową bezpośrednio do odbiorców;
- 4) realizacji budynków;
- 5) realizację ogrodzeń ustala się zgodnie z zapisami w § 11;
- 6) składowania odpadów.

Rozdział 16

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów rowów oznaczonych symbolami przeznaczenia WR o numerach od 1 do 63

§ 70.1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia WR o numerach od 1 do 63 przeznacza się na realizację i utrzymanie funkcji związanych z rowami służącymi odprowadzeniu wód z terenów przeznaczonych pod zabudowę.

2. Dopuszcza się wykorzystanie terenu do realizacji kładek, przepustów i przejazdów służących powiązaniom komunikacyjnym pomiędzy terenami przyległymi w sposób niekolidujący z podstawową funkcją terenu.

§ 71. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia WR o numerach od 1 do 63, wprowadza się zakaz wprowadzania wszelkich urządzeń, budynków i budowli niezwiązanych funkcjonalnie z przeznaczeniem terenów, za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej.

§ 72. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia WR o numerach od 1 do 63 ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) na terenach rowów nakazuje się realizację systemu odprowadzającego nadmiar wód gruntowych z obszaru planu oraz służącego jako odbiornik wód opadowych lub roztopowych;
- 2) system odprowadzający nadmiar wód gruntowych może być złożony z następujących urządzeń: rowów odkrytych, rurociągów o średnicy nie mniejszej niż 300mm oraz przepustów na rowach;
- 3) poszczególne urządzenia muszą być realizowane w kolejności zapewniającej ciągłość systemu;
- 4) dopuszcza się realizację przejazdów, przejść i obiektów małej architektury pod warunkiem zachowania przepływu wód w systemie odprowadzającym nadmiar wód;
- 5) dopuszcza się wykonywanie niezbędnych prac z zakresu: regulacji, utrzymania skarp, obwałowań przeciwpowodziowych oraz wycinki drzew i krzewów oraz innych działań związanych z ochroną przeciwpowodziową;
- 6) dopuszcza się realizację rowów, których część realizowana jest poza terenami WR, na terenach dróg publicznych lub wewnętrznych.

Rozdział 17

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu komunikacji samochodowej – parkingu w poziomie terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia KS1

§ 73.1. Teren oznaczony symbolem przeznaczenia KS1 przeznacza się na realizację i utrzymanie parkingu urządzonego w poziomie terenu.

2. Dopuszcza się realizację funkcji towarzyszącej takiej jak: infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

§ 74. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia KS1 wprowadza się zakaz:

- 1) lokalizacji usług, które mogą zostać zakwalifikowane, zgodnie z przepisami odrębnymi, do przedsięwzięć, które mogą potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej;

- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania w formie terenów zieleni do czasu wykorzystania terenu zgodnie z planem;
- 3) lokalizacji budynków;
- 4) składowania odpadów.

§ 75. Na terenie oznaczonym symbolem KS1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielkość nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 2000m²;
- 2) minimalny kąt położenia granicy nowowydzielanej działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego - 70°;
- 3) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki budowlanej 30m;
- 4) dopuszcza się, dla działek nie przylegających bezpośrednio do drogi publicznej, stosowanie innego kąta położenia granic działek i innej szerokości frontu działek niż ustalone w pkt 2 i 3.

§ 76. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia KS1 ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się realizację nawierzchni utwardzonej dla powierzchni dojazdów oraz parkowania pojazdów;
- 2) nakazuje się oświetlenie terenu parkingu;
- 3) realizację ogrodzeń ustala się zgodnie z zapisami w § 11;
- 4) nakazuje się zapewnić możliwość wydzielenia miejsc do właściwego gromadzenia odpadów.

§ 77. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia KS1 ustala się, dla każdej działki budowlanej, minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 10%.

Rozdział 18

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami przeznaczenia KDZ1, KDL o numerach od 1 do 39, KDD o numerach od 1 do 22

§ 78.1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia KDZ1, KDL o numerach od 1 do 39, KDD o numerach od 1 do 22 przeznaczają się na realizację dróg publicznych.

2. Na terenach wszystkich dróg publicznych zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń i zabudowy nie związanej z przeznaczeniem terenu za wyjątkiem:

- 1) urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego;
- 2) obiektów obsługi technicznej;
- 3) urządzeń systematycznej regulacji wód oraz urządzeń przeciwpowodziowych w tym rowów;
- 4) reklam spełniających wymagania określone w § 10.

§ 79. Na terenach dróg publicznych, ze względu na zasady zagospodarowania, ustala się następujący podział:

- 1) teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony symbolem przeznaczenia KDZ1;
- 2) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolami przeznaczenia KDL o numerach od 1 do 39;
- 3) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolami przeznaczenia KDD o numerach od 1 do 22.

§ 80. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KDZ1, KDL o numerach od 1 do 39, KDD o numerach od 1 do 22, scalenia i podziały działek muszą uwzględniać linie rozgraniczające wskazane na rysunku planu oraz przepisy odrębne.

§ 81. Na terenach dróg publicznych, które są oznaczone symbolem „ścieżka rowerowa”, należy lokalizować ścieżki rowerowe, zgodnie z zasadami określonymi w § 90.

§ 82. Na terenach wszystkich dróg publicznych zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania w formie terenów zieleni lub jako terenów rolnych, nie wymagających zagospodarowania terenu związanego z prowadzeniem jakichkolwiek robót budowlanych.

§ 83. Dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia KDZ1 ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających - 20 m, dopuszcza się zmiany tej szerokości zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokość jezdni nie mniejsza niż 7,0 m, dopuszcza się mniejszą szerokość jezdni na warunkach określonych w przepisach odrębnych lub jeśli ruch będzie jednokierunkowy;
- 3) drogi powinny być wyposażone w chodniki lub ciągi pieszo-rowerowe;
- 4) dopuszcza się zachowanie zjazdów do istniejącej zabudowy;

§ 84. Dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia KDL o numerach od 1 do 39 ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających - 12 m; dopuszcza się zmiany tej szerokości zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokość jezdni nie mniejszą niż 6,5 m; dopuszcza się mniejszą szerokość jezdni na warunkach określonych w przepisach odrębnych lub jeśli ruch będzie jednokierunkowy;
- 3) drogi powinny być wyposażone w chodniki lub ciągi pieszo-rowerowe;
- 4) w miejscach graniczących z terenami oznaczonymi symbolem WR dopuszcza się realizację rowu, którego część realizowana jest na terenie WR.

§ 85. Dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia KDD o numerach od 1 do 20 ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających - 10m; dopuszcza się zmiany tej szerokości zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokość jezdni nie mniejszą niż 4,5m; dopuszcza się mniejszą szerokość jezdni na warunkach określonych w przepisach odrębnych lub jeśli ruch będzie jednokierunkowy;
- 3) drogi powinny być wyposażone w chodniki;
- 4) w miejscach graniczących z terenami oznaczonymi symbolem WR dopuszcza się realizację rowu, którego część realizowana jest na terenie WR.

§ 86. Dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia KDD o numerach 21 i 22 ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających - 4m; dopuszcza się zmiany tej szerokości zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) należy realizować jezdnię bez wyodrębniania chodników;
- 3) nakazuje się urządzenie terenu w sposób umożliwiający ruch pieszy i rowerowy, przy czym dopuszcza się także urządzenie w sposób umożliwiający również ruch kołowy pojazdów uprzywilejowanych.

Rozdział 19

Zagospodarowanie i zabudowa dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami terenów KDW o numerach od 1 do 17, dróg wewnętrznych realizowanych na terenach funkcjonalnych oraz ścieżek rowerowych wyznaczonych na rysunku planu

§ 87.1. Tereny oznaczone symbolami KDW o numerach od 1 do 17 przeznacza się na realizację i utrzymanie dróg wewnętrznych.

2. Podłączenia dróg wewnętrznych z drogami publicznymi, oznaczonymi symbolami KDZ1, KDL o numerach od 1 do 38, KDD o numerach od 1 do 22 należy traktować jako zjazdy publiczne.

3. Na terenach oznaczonych symbolami terenu KDW o numerach od 1 do 17 zakazuje się realizacji wszelkich urządzeń, budowli i budynków, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego funkcjonalnie z przeznaczeniem terenów za wyjątkiem:

- 1) urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego;
- 2) obiektów obsługi technicznej;
- 3) urządzeń systematycznej regulacji wód oraz urządzeń przeciwpowodziowych w tym rowów.

§ 88. Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami terenu KDW o numerach od 1 do 17 ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokości terenu zgodnie z liniami rozgraniczającymi;
- 2) jezdnie muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 89. Na terenach dróg wewnętrznych realizowanych, w zależności od potrzeb, na terenach funkcjonalnych ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna szerokości terenu w liniach rozgraniczających - 6m;
- 2) jezdnie muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się drogi bez wyodrębnienia jezdni i chodników;
- 4) drogi wewnętrzne realizowane jako cele publiczne muszą być oświetlone, zachować ciągłość i pozostać ogólnodostępne;
- 5) dopuszcza się realizację rowów lub ich części w szczególności będących kontynuacją rowów realizowanych na terenach WR.

§ 90. Dla ścieżek rowerowych, realizowanych na terenach wskazanych na rysunku planu symbolem „ścieżka rowerowa”, ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna szerokość ścieżki rowerowej nie może być mniejsza niż – 1,5m;
- 2) minimalna szerokość ścieżki rowerowej, jeśli jest realizowana jako ciąg pieszo – rowerowy, tj. ścieżki rowerowej, z której mogą korzystać również piesi, nie powinna być mniejsza niż – 2,5m;
- 3) dopuszcza się, na terenach dróg publicznych, realizację ścieżki rowerowej jako wydzielonego pasa ruchu dla rowerów;
- 4) nakazuje się oświetlenie ścieżek rowerowych na terenie zabudowanym.

Dział IV

Przepisy przejściowe i końcowe

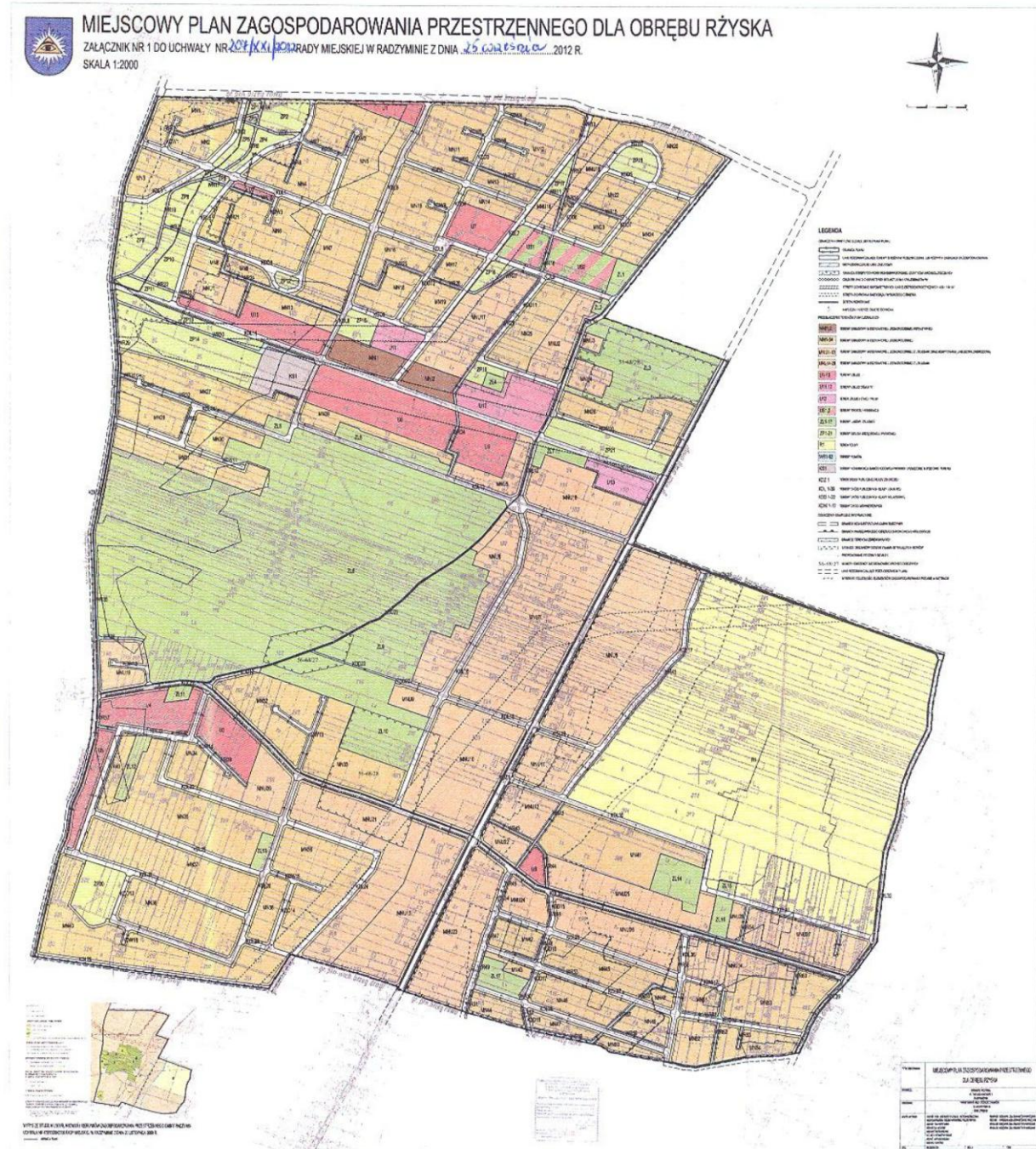
§ 91. Uchwała się, dla terenów objętych ustaleniami planu, stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu, w wysokości:

- 1) 10% dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia U o numerach od 1 do 10 oraz U13,
- 2) 5% - dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia MNI1, MNI2, MN o numerach od 1 do 54, MNU o numerach od 1 do 13, MNU o numerach od 14 do 28, US1, US2, KS1.
- 3) 0% - dla pozostałych terenów objętych opracowaniem planu, ze względu na przewidywany brak wzrostu wartości nieruchomości.

§ 92. Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Radzymin.

§ 93. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej:
mgr inż. Marek Brodziak



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr 207/XXI/2012
Rady Miejskiej w Radzyminie
z dnia 25 września 2012r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717) Rada Miejska w Radzyminie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag w projekcie planu, wniesionych do projektu planu:

L.p.	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga (numer ewidencyjny działki)	Przeznaczenie w planie (symbol) według projektu wyłożonego do publicznego wglądu	Treść uwagi	Rozstrzygnięcie uwag	
				Stanowisko Burmistrza	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej
Uwagi nieuwzględnione złożone podczas pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w terminie przewidzianym na ich składanie					
1.	Dz. ew. nr 283, 284	KDL22	Likwidacja drogi KDL22 wzdłuż działki 283 i 284 i zastąpienie jej kilkoma drogami poprzecznymi	Uwaga nieuwzględniona w części północnej przedmiotowych działek ponieważ droga KDL jest niezbędna w celu prawidłowego skomunikowania tej części obszaru planu	Uwaga nieuwzględniona zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza
2.	Dz. ew. nr 381/3	KDL30	Brak zgody na przebieg drogi KDL30 przez działkę ew. nr 381/3	Uwaga nieuwzględniona w części północnej przedmiotowej działki ponieważ pozostawiono fragment drogi KDL. gdyż jest ona niezbędna w celu prawidłowego skomunikowania tej części obszaru planu	Uwaga nieuwzględniona zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza
3.	Dz. ew. nr 426	KDL40; KDD19; WR63; WR62; MN59	Brak zgody na podział działki ew. nr 426 przez drogi i rowy melioracyjne	Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej przebiegu przez działkę KDD ze względu na to, że droga ta jest niezbędna w celu prawidłowego skomunikowania tej części obszaru planu oraz przebiegu fragmentu rowu melioracyjnego WR ze względu na odpowiednie odwodnienie obszaru	Uwaga nieuwzględniona zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza
4.	Dz. ew. nr 410	MN50; MN47;KDL36; WR47; WR48	Usunięcie rowu biegnącego wzdłuż drogi KDL38 z działki ew. nr 410.	Uwaga nieuwzględniona ze względu na fakt, że wyznaczone w planie rowy melioracyjne służą odpowiedniemu odwodnieniu obszaru	Uwaga nieuwzględniona zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza
	Dz. ew. nr 321, 410	MN50; MN47;KDL36; WR48; WR47; MN41; MNU/MR13	Zmiana przeznaczenia działek ew. nr 321 i 410 na funkcję rolną.	Uwaga nieuwzględniona ze względu na niezgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzymin	Uwaga nieuwzględniona zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza
5.	Dz. ew. nr 244, 275	ZL4; KDW12; KDL22; KDL25; WR39; MNU5; MN35; MN39;	Likwidacja drogi na działce ew. nr 244 oraz likwidacja dróg i rowu na działce ew. nr 275	Uwaga nieuwzględniona ze względu na fakt, że wyznaczone w planie rowy melioracyjne służą odpowiedniemu odwodnieniu obszaru a drogi pełnią istotną rolę w skomunikowaniu tej części obszaru planu	Uwaga nieuwzględniona zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza
6.	Dz. ew. nr 412	WR56; WR53; WR48; KDL38; MN47; MN50; MN53	Przeniesienie rowu lub drogi znajdującego się wzdłuż działki ew. nr 412 na inną działkę	Uwaga nieuwzględniona ze względu na fakt, że wyznaczone w planie rowy melioracyjne służą odpowiedniemu odwodnieniu obszaru a drogi pełnią istotną rolę w skomunikowaniu tej części obszaru planu	Uwaga nieuwzględniona zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza
7.	Dz. ew. nr 384	MNU13; R1; WR60	Przeznaczenie całej działki 384 pod zabudowę	Uwaga nieuwzględniona w zakresie przeznaczenia północnej części działki pod zabudowę ze względu na niezgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzymin	Uwaga nieuwzględniona zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza
8.	Dz. ew. nr 429, 431	MN58; MN59; MN60; KDL40; KDD19; MNU/MR14; WR62	Brak zgody na zmianę przeznaczenia obecnych działek rolnych. Zmiana zaprojektowanego przez działkę przebiegu dróg publicznych	Uwaga nieuwzględniona w zakresie pozostawienia przeznaczenia rolnego przedmiotowych działek ze względu na niezgodność ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzymin	Uwaga nieuwzględniona zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza
Uwaga nieuwzględniona złożona podczas drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w terminie przewidzianym na ich składanie					
9.	Dz. ew. nr 412	KDL36; KDD16; WR48; WR53; MN45; MN42; MN48	Brak zgody na lokalizację drogi i rowu wzdłuż przedmiotowej działki	Uwaga nieuwzględniona ze względu na fakt, że wyznaczona droga pełni istotną rolę w celu prawidłowego skomunikowania terenu natomiast rowy melioracyjne są niezbędne w celu odpowiedniego odwodnienia obszaru planu.	Uwaga nieuwzględniona zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza
10.	Dz. ew. nr 371/1 i 372	MNU8; R1	Naniesienie na plan drogi KDL pomiędzy przedmiotowymi działkami oraz przedłużenie tej drogi	Uwaga nieuwzględniona w zakresie przedłużenia drogi KDL w kierunku wschodnim ze względu na brak uzasadnienia wytyczania dróg publicznych na terenach rolnych nie przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową	Uwaga nieuwzględniona zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza
11.	Dz. ew. nr 371/1 i 372	MNU8; R1	Naniesienie na plan drogi KDL pomiędzy przedmiotowymi działkami oraz ewentualnie przedłużenie tej drogi	Uwaga nieuwzględniona w zakresie przedłużenia drogi KDL w kierunku wschodnim ze względu na brak uzasadnienia wytyczania dróg publicznych na terenach rolnych nie przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową	Uwaga nieuwzględniona zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr 207/XXI/2012
Rady Miejskiej w Radzyminie
z dnia 25 września 2012r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy i innej infrastruktury oraz zasadach ich finansowania,
zgodnie z przepisami o finansach publicznych Rada Miejska w Radzyminie rozstrzyga co następuje:

Lp.	INWESTYCJE Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZ- NEJ		SPOSÓB REALIZACJI			ZASADY FINANSOWANIA	
			Forma: 1 – zadania krótkookresowe 2 – zadanie wieloletnie	Tryb zamówień	Odpowiedzialni za realizację i współpracujący: 1- burmistrz, 2 - wykonawca, 3 - pracownik urzędu wg właściwości 4 - inne	Prognozowane źródła finansowania: 1 - dochody własne, 2 - dotacje, 3 - kredyty, pożyczki komercyjne, 4 - kredyty, pożyczki preferencyjne, 5 - środki UE, 6 - nadwyżki budżetu z lat poprzednich, 7 - inne	Uczestniczący w finansowaniu zadania: 1 - Gmina 2 - właściciele nieruchomości 3 - instytucje i fundusze pomocowe 4 - inni
1.	Drogi publiczne	Wykup terenów	1, 2	Zgodnie z ustawami o gospodarce nieruchomościami i prawo zamówień publicznych	1, 3, 4	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7	1
2.		Budowa	2	Zgodnie z ustawą prawo zamówień publicznych	1, 2, 3, 4	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7	1, 3
3.	Rowy	Wykup terenów	1, 2	Zgodnie z ustawami o gospodarce nieruchomościami i prawo zamówień publicznych	1, 3, 4	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7	1
4.		Budowa	2	Zgodnie z ustawą prawo zamówień publicznych	1, 2, 3, 4	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7	1, 3
5.	Inne	Wodociągi	1, 2	Zgodnie z ustawą prawo zamówień publicznych	1, 2, 3, 4	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7	1, 3
6.		Kanalizacja	1, 2	Zgodnie z ustawą prawo zamówień publicznych	1, 2, 3, 4	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7	1, 3
7.		Oświetlenie ulic	1, 2	Zgodnie z ustawą prawo zamówień publicznych	1, 2, 3, 4	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7	1, 3
8.		Elektro-energetyka	1, 2	Zgodnie z obowiązującymi przepisami	4	7	2, 4
9.		Gazownictwo	1, 2	Zgodnie z obowiązującymi przepisami	4	7	2, 4
10.		Ciepłownictwo	1, 2	Zgodnie z obowiązującymi przepisami	4	7	2, 4