

6941

UCHWAŁA Nr XL/275/2009

RADY MIEJSKIEJ W ŁOCHOWIE

z dnia 30 września 2009 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu wsi Budziska.

Na podstawie art. 15, art. 20 ust 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) na podstawie, którego następuje publikacja i ustalenie daty wejścia życie uchwały, oraz art. 18 ust. 2. pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), oraz w związku z wykonaniem uchwały nr XXXVI/270/2002 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 27 lutego 2002r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu wsi Budziska, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów, zatwierdzonym uchwałą nr XLIII/413/2006 Rady Miejskiej w Łochowie, z dnia 6 września 2006r. Rada Miejska w Łochowie, na wniosek Burmistrza miasta Łochowa uchwała, co następuje:

§ 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenu wsi Budziska, zwany dalej planem.

§ 2.

Granice obszaru objętego planem.

1. Określa załącznik graficzny do uchwały nr XXXVI/270/2002 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 27 lutego 2002r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu wsi Budziska.

2. Wyznaczają je:

- 1) od południa – północna granica administracyjna z wsią Gwizdały w gminie Łochów na odcinku od działki nr ew. 581 do działki nr ew. 110, wzdłuż linii prostej łączącej punkt na wschodniej granicy działki nr ew. 412; wzdłuż północnej granicy działek o nr ew. 389 i 388, dalej po linii prostej, będącej przedłużeniem północnej granicy działek o nr ew. 389 i 388, poprzez kompleks leśny, do istniejącej drogi stanowiącej granicę administracyjną ze wsią Jasiorówka w gminie Łochów;

- 2) od zachodu – zachodnia granica działek nr ew. 110, 111 i 112, linia prosta stanowiąca przedłużenie tych granic w kierunku północnym, do przecięcia z wschodnią granicą działki nr ew. 412, wschodnia linia rozgraniczająca istniejącej drogi, stanowiącej granicę administracyjną z wsią Jesiorówka w gminie Łochów, na odcinku od zachodniej granicy działki nr ew. 381/3, do skrzyżowania z istniejącą drogą oddzielającą grunty PGL Nadleśnictwo Łochów, Uroczysko Stefanin I;

- 3) od wschodu – linia prosta będąca przedłużeniem wschodniej granicy działki nr ew. 757 do drogi stanowiącej granicę administracyjną z osadą Łochów w gminie Łochów, prosta prostopadła do drogi do wsi Barchów przecinająca działkę nr ew. 676, przez fragment południowej granicy tej działki, do istniejącego rowu, wzdłuż rowu do wschodniej granicy działki nr ew. 542, dalej po prostej równoległej do wschodnich granic działek nr ew. 537/3, 537/2 i 537/1, do drogi stanowiącej granicę administracyjną ze wsią Gwizdały;

- 4) od północy – południowa linia rozgraniczająca drogi oddzielającej grunty PGL Nadleśnictwa Łochów Uroczysko Stefanin, na odcinku od południowej granicy działki nr ew. 385/3, do skrzyżowania tej drogi z drogą krajową nr 62 (ulicą Wyszowską), dalej wzdłuż północnej granicy działki nr ew. 805, wzdłuż wschodnich granic działek nr ew. 805 i 804/3 (wzdłuż istniejącego rowu), wzdłuż północnych granic działek o nr ew. 758, 760, 761 i fragmentu wschodniej granicy działki nr ew. 765 (punkt wyznaczony na przedłużeniu w kierunku północnym wschodniej granicy działki nr ew. 753/3).

§ 3.

Integralnymi częściami uchwały są załączniki:

- rysunek planu, wykonany na wtórniku mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;

- rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Łochowie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Łochowie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji zapisanych w planie z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3.

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 4.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) działce budowlanej – należy przez to rozumieć wydzielony lub dopuszczony do wydzielenia teren, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały i obowiązującymi przepisami, przeznaczony pod zabudowę;
- 2) drogach, lub ulicach publicznych - należy przez to rozumieć drogi, o których mowa w ustawie o drogach publicznych;
- 3) elementach wyposażenia przestrzeni publicznych - należy przez to rozumieć obiekty małej architektury, ławki, kosze na śmieci, latarnie, słupy ogłoszeniowe i tablice informacyjne, barierki, pachołki, pojemniki na kwiaty itp.;
- 4) funkcjach uciążliwych – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia wymienione w przepisach odrębnych mogące znacząco oddziaływać na środowisko;
- 5) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik, który wyraża stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji budynków istniejących i projektowanych na działce (zespole działek należącym do jednego inwestora) liczony w obrysie zewnętrznym budynku do powierzchni działki;
- 6) istniejącym poziomie terenu - należy przez to rozumieć poziom terenu na działce budowlanej, który w wyniku realizacji inwestycji nie został przekształcony poprzez nadsypanie, splantowanie lub inne czynności wykonane w celu zmiany jego pierwotnego ukształtowania;
- 7) minimalnej szerokości frontu działki budowlanej – należy przez to rozumieć minimalną długość boku działki przylegającego do linii rozgraniczających pasa drogowego;

- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość projektowanych obiektów budowlanych od określonej linii rozgraniczającej tereny komunikacji, lub od linii rozgraniczającej tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania - nieprzekraczalna linia zabudowy nie obliuguje do wznoszenia wzdłuż niej obiektów budowlanych;
- 9) obiektach lub budynkach tymczasowych – należy przez to rozumieć obiekty przeznaczone do czasowego użytkowania w okresie krótszym od ich trwałości technicznej, a także obiekty nie połączone trwale z gruntem;
- 10) postulowanym podziale nieruchomości - należy przez to rozumieć podział nieruchomości na działki budowlane, oznaczony na rysunku planu, który może podlegać modyfikacji z zachowaniem innych ustaleń zamieszczonych w niniejszej uchwale;
- 11) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 12) oznaczeniu (symbolu) terenu - należy przez to rozumieć oznaczenie terenu na rysunku planu składające się z cyfr arabskich i liter, w którym litery określają przeznaczenie terenu, a liczba, numer przypisany w celu jednoznacznej identyfikacji terenu w obszarze objętym granicami planu;
- 13) powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć definicję umieszczoną w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 14) przebudowie - należy przez to rozumieć możliwość prowadzenia robót budowlanych zmieniających bryłę budynku i elewacje bez zmiany powierzchni zabudowy i wysokości budynku;
- 15) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu pod funkcję, która powinna przeważać na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 16) reklamie – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej, w jakiegokolwiek materialnej formie, wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, umieszczony w polu widzenia użytkowników drogi publicznej, placu, ciągu pieszo - jezdnego;

- 17) rozbudowie - należy przez to rozumieć roboty budowlane w istniejącym budynku, które prowadzą do zmiany kubatury budynku;
 - 18) usługach towarzyszących nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb miejscowej ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych bezpośrednio metodami przemysłowymi;
 - 19) urządzeniach infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią, przewody lub urządzenia: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne, z wyłączeniem przyłączy do budynków;
 - 20) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku, lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej, do górnej płaszczyzny stropu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, albo do najwyższej położonej górnej powierzchni innego przekrycia.
 - 21) zachowaniu istniejącej zabudowy – należy przez to rozumieć obowiązek zachowania istniejących trwałych budynków na terenie działki oraz ich dopuszczalne przekształcenia określone w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały;
 - 22) zabudowa usługowo - produkcyjna – należy przez to rozumieć budynki i obiekty budowlane służące działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności w zakresie usług rzemieślniczych i drobnej produkcji dóbr materialnych nie wytwarzanych metodami przemysłowymi;
 - 23) zharmonizowaniu z otoczeniem – należy przez to rozumieć dostosowanie obiektu budowlanego do otoczenia, w taki sposób, żeby forma, kolorystyka, użyte do wykonania materiały nie powodowały nadmiernej ekspozycji obiektu w otaczającym krajobrazie.
2. W odniesieniu do innych określeń użytych w niniejszej uchwale, a nie ujętych w § 4, ust. 1 należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami i aktami prawnymi.

§ 5.

1. Zakres ustaleń planu obejmuje:
 - 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) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, oraz zagospodarowania terenu, w tym: linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
 - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
 - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów, oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 9) zasady rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, oraz granice obszarów przewidzianych do rehabilitacji;
 - 10) stawkę procentową, na podstawie której określa się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.
2. W stosunku do zakresu obowiązkowych ustaleń planu stwierdza się że na terenach objętych granicami planu brak jest:
 - 1) obiektów objętych ochroną prawną Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, oraz obiektów stanowiących dobra kultury współczesnej;
 - 2) terenów wymagających ustalenia granic i sposobów zagospodarowania, podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
3. Rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, odnosi ustalenia w niej zawarte do terenu objętego granicami planu.

§ 6.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są elementami informacyjnymi lub postulacjami planu:
 - 1) istniejąca parcelacja terenu;
 - 2) postulowany podział nieruchomości;
 - 3) tereny dróg wewnętrznych;
 - 4) tereny ciągów pieszych i rowerowych;
 - 5) tereny lokalizacji zbiorników wód deszczowych;
 - 6) strefy terenów zalewowych i okresowo podmokłych - użytków zielonych;
 - 7) granice stref ograniczonego użytkowania, wyznaczone od linii energetycznych;
 - 8) symbole i oznaczenia geodezyjne zawarte na mapie zasadniczej, na której wykonany został rysunek planu;
 - 9) fragmenty mapy zasadniczej terenu nie objętego granicami planu i oznaczone na tym terenie przebiegi ciągów komunikacyjnych.

§ 7.

Przeznaczenia terenów.

1. Na obszarze objętym granicami planu obowiązuje przeznaczenie terenów zgodne z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi zawartymi w dalszej części niniejszej uchwały.
2. Plan przewiduje tereny pod funkcje, oznaczone na rysunku planu następującymi symbolami literowymi:
 - 1) MN/i - tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 3) MN/e - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w sąsiedztwie linii wysokiego napięcia;

- 4) MN/o - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o obniżonych standardach zagospodarowania;
- 5) UC/MN – teren lokalnego centrum usługowego – zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) UK - teren zabudowy obiektów kultury religijnej;
- 7) P/MN - teren zabudowy usługowo - produkcyjnej i mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 8) US - teren lokalizacji obiektów sportowo - rekreacyjnych;
- 9) R - tereny rolne
- 10) ZL – tereny leśne;
- 11) WS - tereny wód powierzchniowych;
- 12) WS/ZZ/R – strefa terenów zalewowych lub okresowo podmokłych - użytki zielone;
- 13) KD-G/Z - teren drogi publicznej klasy głównej;
- 14) KD-L - tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 15) KD-D - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 16) KD-W - tereny dróg wewnętrznych;
- 17) PK - tereny placów publicznych;
- 18) KX - tereny ciągów pieszych i rowerowych.

§ 8.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. W ramach kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu kulturowego plan:
 - 1) porządkuje obszary zabudowy poprzez ustalenie sieci dróg publicznych, ciągów pieszych;
 - 2) określa układ przestrzeni publicznych, oraz wprowadza wymagania wynikające z potrzeb kształtowania tych przestrzeni;
 - 3) określa parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 9.

Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego.

1. Tereny objęte granicami planu położone są w granicach otuliny Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy ustaw szczególnych i odrębnych, w tym:

- 1) rozporządzenie nr 36/93 Wojewody Siedleckiego z dnia 30 września 1993r. w sprawie utworzenia Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Województwa Siedleckiego Nr 8 z 1993r.);
 - 2) rozporządzenie nr 20 z dnia 8 sierpnia 2006r. Wojewody Mazowieckiego w sprawie ustanowienia ochrony Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego.
2. Ze względu na ochronę środowiska, przyrody, lokalnego krajobrazu kulturowego oraz potrzebę wzmocnienia walorów estetycznych obszaru, plan ustala:
- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów szczególnych;
 - 2) obowiązek gospodarki leśnej zgodnie z planami urządzania lasów, oraz zakaz uszczuplania zasobów leśnych;
 - 3) zakaz niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych jeśli usunięcia nie wynikają z potrzeby zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego – zakaz prowadzenia robót ziemnych w odległości mniejszej niż 1.5m od pnia drzewa;
 - 4) zakaz likwidowania cieków wodnych (rowów melioracyjnych) oraz przerywania ciągłości ich przebiegów;
 - 5) zakaz zabudowy terenów zalewowych lub okresowo podmokłych (obszarów wodno-błotnych);
 - 6) zakaz lokalizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5m od brzegów cieków wodnych;
 - 7) zakaz odprowadzenia nie oczyszczonych ścieków do rowów melioracyjnych i cieków wodnych, oraz bezpośrednio do gruntu;
 - 8) nakaz podczyszczania ścieków deszczowych z terenów komunikacji kołowej;
 - 9) obowiązek zachowania lub wykonania drożnych przepustów umożliwiających przepływ okresowych wód powierzchniowych, oraz migrację fauny pod istniejącymi i projektowanymi trasami komunikacyjnymi;
 - 10) ochronę powietrza przed zanieczyszczeniem poprzez zakaz stosowania uciążliwych dla środowiska źródeł ciepła oraz prowadzenia działalności usługowej związanej z emisją szkodliwych substancji py-

lowych i gazowych, wyższą niż dopuszczona w przepisach odrębnych.

§ 10.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

- 1 W granicach planu układ przestrzeni publicznych tworzą tereny;
 - 1) lokalnego centrum usługowego - oznaczony na rysunku planu symbolem UC/MN;
 - 2) lokalizacji obiektów kultu religijnego – oznaczony na rysunku planu symbolem UK;
 - 3) lokalizacji obiektów sportowo-rekreacyjnych – oznaczony na rysunku planu symbolem US;
 - 4) tereny komunikacji publicznej.
2. Plan ustala standardy zagospodarowania terenów publicznych:
 - 1) nakaz oświetlenia;
 - 2) nakaz zharmonizowania kolorystyki i materiałów użytych do budowy nawierzchni (chodników, placyków, miejsc postojowych) dróg publicznych;
 - 3) wymogi w zakresie kolorystyki i materiałów wykończeniowych stosowanych do budowy obiektów kubaturowych.
3. Plan wprowadza ograniczenia w umieszczaniu reklam – na umieszczenie nośników reklamowych (niezależnie od wielkości reklamy) wymagana jest zgoda właściwych organów – ustala się zakaz umieszczania reklam i znaków informacyjno - plastycznych:
 - 1) na wysokości przekraczającej górną krawędź nośnika, lub planszy, poziom 6m, liczony od istniejącego poziomu terenu;
 - 2) o powierzchni informacyjnej przekraczającej 6m²;
 - 3) na drzewach;
 - 4) w odległości mniejszej niż 100m od granic terenu lokalizacji obiektów kultu religijnego, oznaczonego symbolem UK i granic kompleksu leśnego, oznaczonego symbolem ZL;
 - 5) na obiektach tworzonych dla ozdoby przestrzeni publicznych – latarniach, elementach małej architektury;
 - 6) na obiektach i urządzeniach technicznych – stacje transformatorowe, szafki energetyczne i telekomunikacyjne;

- 7) w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie;
 - 8) w miejscach gdzie może to powodować utrudnienia w ruchu kołowym lub pieszym;
 - 9) na wolnostojącym nośniku reklamowym może być umieszczona tylko jedna plansza reklamowa – jednostronna lub dwustronna;
 - 10) lokalizacja reklam i znaków informacyjno-plastycznych powinna spełniać następujące wymogi:
 - a) płaszczyzny ekspozycyjne powinny nawiązywać do elementów zagospodarowania terenu - osi jezdni, płaszczyzny elewacji zabudowy i innych charakterystycznych w sąsiedztwie elementów zagospodarowania;
 - b) w obrębie jednego ciągu komunikacyjnego lub przestrzeni publicznej, formaty reklam i znaków informacyjno - plastycznych powinny być jednakowo ukierunkowane, zawieszane na zbliżonej wysokości oraz ustawione w odległościach gwarantujących czytelność treści reklamy;
 - 11) właściciel reklamy lub znaku informacyjno - plastycznego, zobowiązany jest do utrzymania go w należyтым stanie technicznym i estetycznym.
4. Plan ustala, że wygląd elewacji frontowej budynku, ogrodzenia i pasa terenu pomiędzy ulicą publiczną, placem a budynkiem, określony nieprzekraczalną linią zabudowy, współtworzy krajobraz przestrzeni publicznych i jako taki podlega regulacjom planu, zgodnie z przepisami niniejszej uchwały.
- § 11.
- Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.
1. W zakresie sytuowania zabudowy na działce plan ustala:
 - 1) na działce może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny wolnostojący lub jeden segment zabudowy bliźniaczej, jeden budynek gospodarczy, garażowy lub garażowo-gospodarczy;
 - 2) obowiązek sytuowania projektowanych budynków mieszkalnych, obiektów usługowych i garaży w sposób zapewniający możliwość dojazdu do nich z ustalonej w planie komunikacji lokalnej;
 - 3) zakaz lokalizacji miejsc przeznaczonych do gromadzenia i magazynowania materiałów i produktów związanych z działalnością gospodarczą w pasie terenu wyznaczonym liniami rozgraniczającymi terenów dróg publicznych i nieprzekraczalną linią zabudowy;
 - 4) dopuszcza się sytuowanie zabudowy usługowej oraz gospodarczo - garażowej bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej pod warunkiem:
 - a) uzyskania pisemnej zgody właściciela sąsiedniej nieruchomości;
 - b) realizacji obiektów o podobnej funkcji na sąsiedniej działce, bezpośrednio przy jej granicy;
 - c) obiekty realizowane bezpośrednio przy granicy sąsiednich działek muszą zachować jednakową wysokość, spadki połączy dachowych i być ujednolicone pod względem formy architektonicznej i materiałów, z których zostaną wykonane;
 - 5) ustala się następujące odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczających terenów komunikacji, oznaczonych symbolami:
 - a) KD-G/Z – 10m;
 - b) KD-L – 8m;
 - c) KD-D – 6m;
 - d) KD-W – 5m - chyba że na rysunku planu oznaczono inaczej;
 - 6) zachowanie istniejących budynków, zlokalizowanych niezgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy, z prawem do remontu, modernizacji, przebudowy i rozbudowy, pod warunkiem że przebudowa lub rozbudowa nie będzie prowadzona w części budynku zlokalizowanej poza nieprzekraczalną linią zabudowy;
 - 7) elewacja budynku eksponowana w pierzei drogi publicznej, publicznego ciągu pieszego lub placu, powinna być równoległa do osi tej ulicy, ciągu lub placu
 - a) dopuszcza się odstępstwa jeśli jest to uzasadnione koniecznością zharmonizowania budynku z istniejącą na działce lub działkach sąsiednich zabudową, usytuowanie zabudowy wynika z kształtu działki, lub konieczności ochrony cieków wodnych czy wartościowego drzewostanu;

- 8) zakazuje się budowy obiektów i budynków tymczasowych z wyjątkiem obiektów i budynków towarzyszących budowie, lokalizowanych na czas nie dłuższy niż trwanie budowy.
2. W zakresie parametrów kubatury zabudowy nowo realizowanej lub przebudowywanej plan ustala:
 - 1) maksymalna ilość kondygnacji - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2, w tym poddasze użytkowe, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
 - 2) w przestrzeni poddasza może być wbudowana tylko jedna kondygnacja użytkowa;
 - 3) maksymalna wysokość budynku - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 9,5m, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
 - 4) wysokość nowo realizowanych i przebudowywanych budynków, należy zharmonizować z istniejącymi budynkami tworzącymi pierzeję ulicy publicznej, placu, ciągu pieszego;
 - 5) maksymalna wysokość poziomu wejścia do budynku - 1m liczona od istniejącego poziomu terenu.
 3. W zakresie geometrii dachu i kolorystyki pokryć dachowych plan ustala:
 - 1) nakaz stosowania na budynkach jednorodzinnych dachów dwuspadowych lub symetrycznych wielospadowych, o kątach nachylenia połaci 35° - 45° ;
 - 2) zakaz stosowania na nowo realizowanych budynkach usługowych, gospodarczych i garażowych dachów płaskich;
 - 3) zakaz stosowania kolorów pokryć dachowych i obróbek blacharskich, które prowadzą do nadmiernej ekspozycji budynku w otaczającym go krajobrazie - w szczególności jaskrawych odcieni koloru niebieskiego, zielonego, fioletu pomarańczowego, żółtego, różowego i czerwonego;
 - 4) zakaz różnicowania kolorystyki dachu na jednym budynku, segmentach zabudowy bliźniaczej oraz budynkach zlokalizowanych w granicach jednej działki.
 4. W stosunku do elewacji frontowej, rozumianej jako elewacja eksponowana w pierzei ulicy publicznej, placu lub ciągu pieszego plan ustala:
 - 1) zakaz stosowania na elewacjach budynków mieszkalnych, gospodarczych i usługowych, okładzin z tworzyw (saidingu), blachy trapezowej oraz wszelkich materiałów obcych tradycjom budowlanym regionu;
 - 2) przy wyborze kolorystyki elewacji należy kierować się kolorystyką występującą w istniejącej zabudowie bezpośredniego sąsiedztwa - zakaz stosowania kolorów, które prowadzą do nadmiernej ekspozycji budynku w otaczającym go krajobrazie w szczególności: jaskrawych, nasyconych odcieni koloru niebieskiego, zielonego, fioletu, pomarańczowego, żółtego, różowego i czerwonego.
 5. W stosunku do garaży i zabudowy gospodarczej towarzyszących zabudowie mieszkaniowej plan ustala:
 - 1) zakaz budowy i ustawiania budynków gospodarczych i garaży z elementów prefabrykowanych jako tymczasowych obiektów budowlanych;
 - 2) zakaz budowy garaży w poziomie piwnic zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 3) nakaz zharmonizowania bryły garażu, kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych z budynkiem mieszkalnym;
 - 4) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych - 5m;
 6. W stosunku do ogrodzeń od strony ulicy publicznej, placu i ciągu pieszego plan ustala:
 - 1) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych na całym terenie objętym granicami planu;
 - 2) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,8m (liczona od istniejącego poziomu terenu), chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
 - 3) lokalizacja ogrodzenia nie może przekraczać linii rozgraniczających pasa drogowego, - dopuszcza się wycofanie bram i furtek w głąb działki;
 - 4) ogrodzenie nie może być lokalizowane:
 - a) w odległości mniejszej niż 0,5m od gazo-ciągu;
 - b) w odległości mniejszej niż 5m od linii brzegu cieku wodnego;
 - c) w sposób utrudniający dostęp do kompleksu leśnego;
 - 5) w celu zapewnienia na skrzyżowaniach dróg publicznych wolnego od przeszkód pola widoczności należy wykonać narożne ścięcia ogrodzeń (trójkąty widoczności), zgodnie z obowiązującymi przepisami;

- 6) zakaz stosowania pełnych ogrodzeń działek zabudowy mieszkaniowej – ogrodzenie powinno być ażurowe powyżej 0,6m, liczone od poziomu istniejącego terenu, co najmniej 1/3 płaszczyzny ogrodzenia (włączając w to bramy i furtki) powinna być ażurowa i umożliwiać penetrację wzrokową w głąb działki;
- 7) nakaz zharmonizowania kolorystyki ogrodzenia z kolorystyką elewacji budynku;
- 8) nakaz zharmonizowania ogrodzenia z ogrodzeniem sąsiednim - za zharmonizowane ogrodzenia uznaje się takie, w których przynajmniej dwa, z wymienionych poniżej parametrów są identyczne jak w ogrodzeniu sąsiednim: wysokość, materiał (zestaw materiałów), wzór przęsła, wzór słupa, furtki lub bramy, dominujący kolor (zestaw kolorystyczny);
- 9) zakazy i nakazy wymienione w pkt 6), 7) i 8) ust. 6 nie dotyczą żywopłotów i ogrodzeń z siatki w kolorze szarym, czarnym lub zielonym z podmurówką o wysokości do 0,3m, które traktuje się jako ogrodzenia neutralne.

§ 12.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Dla terenów przeznaczonych pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej plan ustala:
 - 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej:
 - a) 1000m² - pod zabudowę wolnostojącą;
 - b) 500m² - pod zabudowę bliźniaczą;
 - 2) minimalną szerokość frontu działki budowlanej:
 - a) 18m - pod zabudowę wolnostojącą;
 - b) 14m - pod zabudowę bliźniaczą;
 - 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej - 70%,
 - 4) wskaźnik intensywności zabudowy - 0,30.
2. Plan dopuszcza lokalizację zabudowy na działkach mniejszych niż określone w ust 1 pkt.1), pod warunkiem że działki zostały wydzielone i uzyskały status działek budowlanych przed wejściem w życie niniejszego planu.
3. Plan zakazuje takich podziałów nieruchomości gruntowych w wyniku, których:
 - 1) działka z istniejącą zabudową traci parametry działki budowlanej ustalone planem;

- 2) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej którejkolwiek działki budowlanej po podziale nie odpowiadałby ustalonym planem wskaźnikom.
4. Plan ustala warunki podziału nieruchomości w zakresie kształtowania szerokości dojazdów z ograniczonym dostępem do drogi publicznej:
 - 1) dla dojazdów do mniej niż 3 działek - 5m, w tym minimalna szerokość jezdni 3m, bramy wjazdowe wycofane w głąb działki minimum 1,5m;
 - 2) dla dojazdów od 3 do 6 działek - 6m, w tym minimalna szerokość jezdni 3m, bramy wjazdowe wycofane w głąb działki minimum 1,5m;
 - 3) w przypadku nieprzelotowego zakończenia dojazdu należy wykonać placyk do zawracania samochodów o promieniu nie mniejszym niż 6m.

§ 13.

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy.

1. Warunki zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów w decyzjach administracyjnych należy określić:
 - 1) według zasad ustalonych w rozdziałach 1 i 2 niniejszej uchwały;
 - 2) według przepisów ustaw szczególnych i odrębnych wymienionych w § 9 ust. 1 niniejszej uchwały.

§ 14.

Zasady modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Pod kształtowanie systemów komunikacji i infrastruktury technicznej plan przewiduje tereny dróg publicznych i ciągów pieszych.
2. Plan ustala obsługę terenów zabudowy w zakresie ruchu samochodowego poprzez ulice i drogi o następującej klasyfikacji funkcjonalnej:
 - 1) ulicę główną, (Wyszkowską), oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KD-G/Z i 2KD-G/Z;
 - 2) drogi lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KD-L do 5KD-L;
 - 3) ulice dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KD-D do 10KD-D;

- 4) drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KD-W do 12KD-W;
 - 5) ciągi pieszo - jezdne, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KX do 4KX ;
 - 6) wprowadza się zakaz lokalizacji miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulicy głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolami 1KD-G/Z i 2KD-G/Z i ulic lokalnych, oznaczonych symbolami od 1KD-L do 5KD-L.
3. Wprowadza się ograniczenia w dostępności do drogi publicznej klasy głównej- (ulicy Wyższkowskiej), oznaczonej na rysunku planu symbolami 1KD-G/Z i 2KD-G/Z, w ramach tych ograniczeń ustala się::
- 1) zachowanie zmiennych szerokości pasa drogowego i istniejących zjazdów z działek zlokalizowanych w pierzei tej ulicy;
 - 2) dostęp z terenów zabudowy, poprzez ulice dojazdowe oznaczone symbolami 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D;
 - 3) zakaz – do czasu zmiany klasy funkcjonalnej ulicy z głównej na zbiorczą – lokalizacji na działkach, mających na nią bezpośrednie zjazdy, usług generujących ruch samochodów dostawczych;
4. Plan ustala zasady obsługi terenów zabudowy w zakresie komunikacji pieszej i rowerowej:
- 1) wszystkie ulice lokalne należy realizować jako ulice z uprzywilejowanym ruchem pieszym i rowerowym poprzez zastosowanie urządzeń do uspokojenia ruchu samochodowego;
 - 2) w pasach drogowych ulic lokalnych (KD-L), oraz na fragmentach ulicy głównej (KD-G/Z) - tam gdzie pozwala na to szerokość linii rozgraniczających - należy przewidzieć realizację wydzielonego ciągu pieszo - rowerowego o szerokości min. 2,5m.
5. Plan ustala zasadę bilansowania miejsc postojowych na terenie własnym każdej działki według wskaźników:
- 1) minimum 2 miejsca na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny;
 - 2) w przypadku lokalizacji usług liczba miejsc postojowych na działce wyliczona z uwzględnieniem rodzaju prowadzonej działalności – nie mniej jednak niż 2 miejsca postojowe na 50m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego;
- 3) minimum 2 miejsca na 10 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych;
 - 4) 10 miejsc na 1000m² powierzchni użytkowej obiektów kultu religijnego;
 - 5) minimum 10 miejsc na 100 użytkowników obiektów i urządzeń sportowo - rekreacyjnych.
6. Plan dopuszcza przebudowę istniejących i realizację nowych elementów dróg i urządzeń z nimi związanych (chodniki, ścieżki rowerowe, rowy przydrożne, pobocza w obrębie linii rozgraniczających drogi oraz innych obiektów i urządzeń służących komunikacji publicznej jak zatoki i przystanki autobusowe)
7. Plan ustala, że sieciowe elementy infrastruktury technicznej prowadzi się w pasach drogowych istniejących i projektowanych ulic, a w przypadkach gdy istniejące zagospodarowanie terenu uniemożliwia realizację infrastruktury w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dopuszcza się budowę budowli i urządzeń technicznych oraz prowadzenie sieciowych elementów infrastruktury technicznej w drogach wewnętrznych a także poza pasem drogowym dróg publicznych i wewnętrznych, pod warunkiem uzyskania stosownych zgód.
8. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:
- 1) docelowo doprowadzenie wody do działek budowlanych następować będzie poprzez adaptację istniejącej sieci wodociągowej i sukcesywną jej rozbudowę na warunkach określonych przez administratora sieci;
 - a) źródłem zasilania sieci wodociągowej są ujęcia wód głębinowych zlokalizowane poza granicami planu;
 - b) ustala się zasadę realizacji wodociągowej sieci rozbiorczej w układzie pętlowym, wyposażonym w hydranty przeciwpożarowe;
 - c) do czasu realizacji sieci wodociągowej w sąsiedztwie działki budowlanej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych;
 - d) wybudowanie sieci wodociągowej w sąsiedztwie działki budowlanej obliguje do podłączenia się do niej w terminie nie dłuższym niż jeden rok od daty oddania sieci do eksploatacji.
9. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowo-komunalnych plan ustala:
- 1) docelowo objęcie wszystkich terenów zabudowy siecią kanalizacji sanitarnej sys-

- temem grawitacyjno – pompowym z odprowadzeniem do komunalnej oczyszczalni ścieków, zlokalizowanej poza granicami planu;
- 2) urządzenia pompowe w studzienkach, w liniach rozgraniczających ulic, sieć maksymalnie wyłycona dla ochrony istniejących stosunków gruntowo - wodnych;
 - 3) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej w sąsiedztwie działki budowlanej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych opróżnianych taborem asenizacyjnym do zlewni zlokalizowanej poza granicami planu;
 - 4) wybudowanie sieci kanalizacji sanitarnej w sąsiedztwie działki budowlanej obliuguje do podłączenia się do niej w terminie nie dłuższym niż jeden rok od daty oddania sieci do eksploatacji;
 - 5) indywidualna oczyszczalnia ścieków zwalnia nieruchomość od wymogu podłączenia do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 6) budowa indywidualnych oczyszczalni ścieków jest możliwa o ile zostaną jednocześnie spełnione następujące warunki:
 - a) powierzchnia działki budowlanej jest nie mniejsza niż 1500m²;
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 70%;
 - c) zastosowana technologia posiada zgodę właściwych organów na eksploatację;
 - 7) zakaz odprowadzenia ścieków bytowo - komunalnych, nie oczyszczonych, do gruntu, cieków wodnych i rowów melioracyjnych.
10. W zakresie odprowadzenia ścieków deszczowych i zagospodarowania wód opadowych plan:
- 1) dopuszcza powierzchniowe odprowadzenie ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonych dróg publicznych, placów i parkingów pod warunkiem podczyszczenia przy pomocy urządzeń osadnikowych z ewentualnych substancji aktywnych lub szkodliwych – zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - 2) postuluje budowę zbiorników retencyjnych, rowów, oczek wodnych, w szczególności na terenach zieleni i lokalizacji obiektów usługowych towarzyszących funkcji sportowo - rekreacyjnej;
 - 3) ustala zagospodarowanie pozostałych wód opadowych na działkach własnych.
11. W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala:
- 1) indywidualny system zaopatrzenia, z zastosowaniem urządzeń o możliwie najniższej emisji substancji o negatywnym oddziaływaniu na środowisko. Urządzenia preferowane to opalane gazem, lekkimi olejami, zasilane elektrycznością – dopuszcza się ogrzewanie budynków paliwem stałym pod warunkiem, że urządzenia do spalania posiadają odpowiednie certyfikaty potwierdzające spełnienie wymogów obowiązujących norm w zakresie bezpieczeństwa ekologicznego;
 - 2) dopuszcza się ogrzewanie budynków niekonwencjonalnym i odnawialnym źródłem energii, w tym wodnej lub biomasy (zwłaszcza drzewnej) pod warunkiem, że niekonwencjonalne źródło energii posiada zgodę właściwych organów na eksploatację;
 - 3) stosowanie ogrzewania kominkowego dopuszcza się jedynie jako dodatkowe źródło ogrzewania budynków;
 - 4) sukcesywną likwidację istniejących urządzeń na paliwa stałe nie spełniających wymogów obowiązujących norm w zakresie bezpieczeństwa ekologicznego.
12. W zakresie zaopatrzenia w gaz do celów grzewczych, bytowych i technologicznych, plan ustala:
- 1) docelowo zaopatrzenie w gaz ziemny wszystkich terenów zainwestowania z gazociągu wysokiego ciśnienia średnicy DN 150, i ciśnieniu 6,3 MPa relacji Nieporęt - Wyszków, poprzez stacje redukcyjno - pomiarową 1^o zlokalizowaną poza granicami planu i sukcesywnie rozbudowywany pierścieniowy układ sieci gazociągów;
 - 2) gazyfikacja wsi jest możliwa o ile spełnione zostaną kryteria ekonomiczne dla dostaw gazu i zawarte odpowiednie umowy dostawcy gazu z odbiorcami;
 - 3) na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szafki gazowe winny być zlokalizowane w linii ogrodzeń i otwierane na zewnątrz od strony ulicy,

- 4) warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe zgodne z właściwymi przepisami szczególnymi.
13. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala:
- 1) zaopatrzenie wszystkich terenów zainwestowania poprzez modernizację (reelektryfikację), przebudowę oraz rozbudowę istniejącego systemu urządzeń elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
 - 2) zaopatrzenie odbiorców energii elektrycznej z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych za pomocą linii napowietrznych i kablowych niskiego napięcia lokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg i ulic;
 - 3) szczegółowe plany zagospodarowania działek powinny rezerwować teren i miejsca dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy, oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej, niezbędnej dla zaopatrzenia lokalizowanych na działkach budynków i budowli w energię elektryczną a także oświetlenia terenu wokół tych obiektów;
 - 4) przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej, oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych powstała w wyniku kolizji planu zagospodarowania działki z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi będzie się odbywać w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego, według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego;
 - 5) szerokości pasów technologicznych (stref ograniczonego użytkowania) wyznaczone dla przebiegu istniejących i projektowanych napowietrznych linii (WN) 110 kV z zachowaniem odległości po 15m w obie strony od skrajnego przewodu;
 - 6) warunki użytkowanie terenu w pasach technologicznych (strefach ograniczonego użytkowania):
 - a) warunki lokalizacji wszelkich obiektów wymagają uzgodnienia z operatorem sieci;
 - b) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych lub innych obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
 - c) obowiązuje zakaz nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekroczyć 3m;
 - d) obowiązuje nakaz przycinania drzew i krzewów przeprowadzany w uzgodnieniu z operatorem sieci, który określa maksymalną wysokość drzew i krzewów;
 - e) wszelkie zmiany w zagospodarowaniu terenu powinny być zaopiniowane przez operatora sieci.
14. W zakresie telekomunikacji plan zakazuje budowy masztów oraz stacji bazowych telefonii komórkowej na obszarze objętym granicami planu.
15. W zakresie usuwania odpadów komunalnych plan ustala:
- 1) usuwanie odpadów w ramach zorganizowanego o powszechnej dostępności gminnego systemu gospodarki odpadami;
 - 2) obowiązek segregowania odpadów w miejscu ich zbierania, - na każdej działce należy przewidzieć ustawienie minimum czterech oznakowanych pojemników przewidzianych do wstępnej segregacji odpadów;
 - 3) lokalizacja miejsca zbiórki odpadów musi umożliwiać dostęp do tego miejsca z drogi publicznej - dopuszcza się wyznaczenie wspólnego dla kilku działek miejsca zbiórki odpadów;
 - 4) miejscem likwidacji, gromadzenia lub unieszkodliwiania odpadów, których nie można wykorzystać gospodarczo, jest składowisko odpadów komunalnych wyznaczone przez władze gminy.

§ 15.

Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów

1. W zakresie lokalizowania tymczasowej zabudowy dopuszcza się jedynie lokalizację obiektów związanych z prowadzeniem budowy i na okres nie dłuższy niż trwanie budowy.
2. Dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu wydania pozwolenia na budowę oraz pod warunkiem że działalność prowadzona na jego obszarze:
 - 1) nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza jego granice;
 - 2) dotychczasowa funkcja lub sposób zagospodarowania terenu pozwala na wprowadzenie na terenach sąsiednich ustaleń planu.

Rozdział 2
Ustalenia szczegółowe

§ 16.

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN/i, 2MN/i, 3MN/i, 4MN/i, 5MN/i, 6MN/i, 7MN/i, 8MN/i, 9MN/i, 10MN/i, 11MN/i, 12MN/i, stanowiących tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

1. Dla terenów oznaczonych symbolem MN/i plan ustala przeznaczenie podstawowe – funkcję mieszkaniową.
2. W stosunku do terenów oznaczonych symbolami kolejno od 1MN/i do 12MN/i plan ustala:
 - 1) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z prawem do remontu, przebudowy, i rozbudowy oraz wymiany, z zachowaniem ustaleń ust. 4 niniejszego paragrafu;
 - 2) realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy wolnostojącej, z wykluczeniem innych form tej zabudowy takich jak: zabudowa bliźniacza, szeregową;
 - 3) zakaz adaptacji budynków gospodarczych, garażowych lub usługowych na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny;
 - 4) za niesprzeczne z ustaleniami planu uznaje się przeznaczenie części pomieszczeń w budynku mieszkalnym pod usługi nieuciążliwe - powierzchnia całkowita pomieszczeń przeznaczonych na działalność usługową nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
 - a) w budynkach mieszkalnych plan dopuszcza lokalizację usług z zakresu handlu detalicznego, drobnego rzemiosła, administracji, gastronomii, turystyki, oświaty, zdrowia itp;
 - 5) zakaz lokalizowania i rozwoju, poprzez rozbudowę lub modernizację budynków i budowli, funkcji wymagających obsługi przez duże samochody dostawcze (długości powyżej 9m), magazynowaniem materiałów budowlanych, przemysłowych i spożywczych, składowaniem surowców wtórnych oraz wszelkich innych usług uciążliwych i generujących dostawczy transport samochodowy;
 - 6) na działkach zlokalizowanych w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/i, 2MN/i, 3MN/i, 8MN/i,

12MN/i, dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków lub obiektów usługowych pod warunkiem że:

- a) powierzchnia działki na której może być zlokalizowany wolnostojący budynek lub obiekt usługowy jest nie mniejsza niż 2000m²;
 - b) działka, na której jest zlokalizowany wolnostojący budynek lub obiekt usługowy ma zapewnioną obsługę komunikacyjną z drogi publicznej o parametrach technicznych zgodnych z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
 - c) powierzchnia zabudowy usługowej nie może przekroczyć 30% sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
 - d) dopuszcza się adaptację budynków gospodarczych na funkcję usługową;
- 7) na działkach zlokalizowanych w pierzei ulicy Wyszowskiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD-G/Z i 2KD-G/Z, na odcinkach o zaniżonych w stosunku do obowiązujących w tym zakresie przepisów, parametrach technicznych do czasu zmiany klasy funkcjonalnej tej ulicy (z głównej, na zbiorczą) dopuszcza się lokalizację usług jedynie w pomieszczeniach wydzielonych w budynkach mieszkalnych.
3. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, obowiązują ustalenia § 10.
 4. W zakresie parametrów i wskaźników nowej zabudowy oraz zagospodarowania nowo wydzielonych działek - obowiązują ustalenia § 11 ust. 1- 6, a ponadto plan ustala:
 - 1) w pierzei ulicy Wyszowskiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD-G/Z i 2KD-G/Z, maksymalna ilość kondygnacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 3, w tym poddasze użytkowe;
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
 - 3) obowiązek zharmonizowania w pierzejach dróg publicznych nowej zabudowy z zabudową istniejącą pod względem:
 - a) kubatury i formy architektonicznej;
 - b) kolorystyki i użytych materiałów w elewacjach i pokryciu dachu;
 - c) wysokości poziomu wejścia do budynku;

- d) parametrów ogrodzenia od strony drogi publicznej;
- e) w stosunku do szczegółowych planów zagospodarowania działek obowiązują ustalenia § 11 ust. 1.
5. W zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej obowiązują ustalenia § 12, ustępy od 1 do 4. Dla działek wydzielonych, które uzyskały status działek budowlanych przed wejściem w życie niniejszego planu plan dopuszcza:
- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej – 60%
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4
6. W zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego. obowiązują ustalenia § 9.
7. Obsługa komunikacyjna terenów:
- 1) z drogi oznaczonej symbolem 1KD-G/Z i 2KD-G/Z - ulicy Wyszowskiej – tereny oznaczone symbolami 1MN/i, 3MN/i, 4MN/i, 6MN/i, 7MN/i, 8MN/i, 9MN/i, 11MN/i, 12MN/i;
 - 2) z drogi oznaczonej symbolem 2KD-L – teren oznaczony symbolem 5MN/i;
 - 3) z drogi oznaczonej symbolem 3KD-L - tereny oznaczone symbolem 8MN/i, 10MN/i;
 - 4) z drogi oznaczonej symbolem 4KD-D – teren oznaczony symbolem 2MN/i, 3MN/i;
 - 5) z drogi oznaczonej symbolem 8KD-D – teren oznaczony symbolem 1MN/i;
 - 6) z drogi oznaczonej symbolem 9KD-D – teren oznaczony symbolem 9MN/i;
 - 7) z drogi oznaczonej symbolem 10KD-D – teren oznaczony symbolem 7MN/i.
8. Bilansowanie miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami §14, ust. 5.
9. Rozbudowa infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14 dotyczącymi zasad:
- 1) zaopatrzenia w wodę - ust. 8;
 - 2) odprowadzenia ścieków bytowo komunalnych - ust. 9;
 - 3) odprowadzenia ścieków deszczowych i zagospodarowania wód opadowych – ust. 10;
 - 4) zaopatrzenia w ciepło – ust. 11;
 - 5) zaopatrzenia w gaz – ust. 12;
- zaopatrzenia w energię elektryczną – ust. 13;
- 6) telekomunikacji – ust. 14;
- 7) usuwania odpadów komunalnych – ust. 15.
10. Ustalenia dla terenów komunikacji publicznej zgodne z ustaleniami § 28.
- § 17.
- Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.
1. Dla terenów oznaczonych symbolem MN plan ustala przeznaczenie podstawowe – funkcję mieszkaniową.
 2. W stosunku do terenów oznaczonych symbolami kolejno od 1MN do 19 MN plan ustala:
 - 1) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z prawem do remontu, przebudowy, i rozbudowy oraz wymiany, z zachowaniem ustaleń ust. 4 niniejszego paragrafu;
 - 2) realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej, z wykluczeniem zabudowy szeregowej oraz innych, intensywnych form zabudowy jednorodzinnej;
 - 3) zakaz adaptacji budynków gospodarczych, garażowych lub usługowych na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny;
 - 4) za niesprzeczne z ustaleniami planu uznaje się przeznaczenie części pomieszczeń w budynku mieszkalnym pod usługi nieuciążliwe - powierzchnia całkowita pomieszczeń przeznaczonych na działalność usługową nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
 - a) w budynkach mieszkalnych plan dopuszcza lokalizację usług z zakresu handlu detalicznego, drobnego rzemiosła, administracji, gastronomii, turystyki, oświaty, zdrowia, itp.;
 - 5) na działkach o powierzchni powyżej 1500m² dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków lub obiektów usługowych – pod warunkiem że:

- a) z działki zapewniony zostanie bezpośredni dostęp do drogi publicznej - wyklucza się obsługę komunikacyjną działek z wolnostojącą zabudową usługową poprzez drogi wewnętrzne;
 - b) powierzchnia zabudowy obiektu usługowego nie może przekroczyć 30% sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
 - 6) zakaz lokalizowania funkcji związanych z obsługą samochodów, magazynowaniem i składowaniem materiałów budowlanych, przemysłowych i spożywczych, surowców wtórnych oraz wszelkich innych usług uciążliwych i generujących dostawczy transport samochodowy.
3. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, obowiązują ustalenia § 10.
 4. W zakresie parametrów i wskaźników nowej zabudowy oraz zagospodarowania nowo wydzielonych działek obowiązują ustalenia § 11 ust. 1- 6, a ponadto plan ustala:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
 - 2) obowiązek zharmonizowania w pierzejach dróg publicznych zabudowy pod względem:
 - a) kubatury i formy architektonicznej budynków;
 - b) kolorystyki i użytych materiałów w elewacjach i pokryciu dachu;
 - c) wysokości poziomu wejścia do budynku;
 - d) parametrów ogrodzenia od strony drogi publicznej;
 - e) w stosunku do szczegółowych planów zagospodarowania działek obowiązują ustalenia § 11 ust. 1.
 5. W zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej obowiązują ustalenia § 12, ustępy od 1 do 4:
 6. W zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego. - obowiązują ustalenia § 9.
 7. Obsługa komunikacyjna terenów:
 - 1) z drogi oznaczonej symbolem 1KD-L – tereny oznaczone symbolami 7MN, 8MN, 9MN, 10MN;
 - 2) z drogi oznaczonej symbolem 2KD-L - tereny oznaczone symbolami 3MN, 4MN, 5MN;
 - 3) z drogi oznaczonej symbolem 3KD-L - tereny oznaczone symbolami 16MN, 17MN; 18MN, 19MN;
 - 4) z drogi oznaczonej symbolem 1KD-D i 2KD-D teren oznaczony symbolem 1MN;
 - 5) z drogi oznaczonej symbolem 3KD-D– teren oznaczony symbolem 2MN, 7MN;
 - 6) z drogi oznaczonej symbolem 7KD-D- teren oznaczony symbolem 6MN;
 - 7) z drogi oznaczonej symbolem 11KD-D- teren oznaczony symbolem 11MN;
 - 8) z drogi oznaczonej symbolem 12KD-D- tereny oznaczone symbolami 12MN, 13MN, 14MN, 15MN;
 8. Bilansowanie miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami §14 ust. 5.
 9. Rozbudowa infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14 dotyczącymi zasad:
 - 1) zaopatrzenia w wodę - ust. 8;
 - 2) odprowadzenia ścieków bytowo komunalnych - ust. 9;
 - 3) odprowadzenia ścieków deszczowych i zagospodarowania wód opadowych – ust. 10;
 - 4) zaopatrzenia w ciepło – ust. 11;
 - 5) zaopatrzenia w gaz – ust. 12;
 - 6) zaopatrzenia w energię elektryczną – ust. 13;
 - 7) telekomunikacji – ust. 14;
 - 8) usuwania odpadów komunalnych – ust. 15.
 10. Ustalenia dla terenów komunikacji publicznej zgodnie z ustaleniami § 28
§ 18.
Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/e, 2MN/e, 3MN/e, 4MN/e przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w sąsiedztwie linii wysokiego napięcia.
 1. Dla terenów oznaczonych symbolem MN/e plan ustala przeznaczenie podstawowe - funkcję mieszkaniową.

2. W stosunku do terenów oznaczonych symbolami 1MN/e, 2MN/e, 3MN/e, 4MN/e plan ustala:
 - 1) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z prawem do remontu, przebudowy i rozbudowy oraz wymiany, z zachowaniem ustaleń ust. 4 niniejszego paragrafu;
 - 2) realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy wolnostojącej z wykluczeniem innych form tej zabudowy takich jak bliźniacza, szeregową – w zakresie lokalizacji budynku na działce obowiązują ustalenia § 14, ust. 13 pkt 5) i 6) lit. a i b ;
 - 3) realizację zabudowy usługowej związanej z produkcją ogrodniczą, rolną, leśną, funkcją rekreacyjną, sportową - w zakresie lokalizacji budynku na działce obowiązują ustalenia § 14, ust. 13 pkt 5) i 6) lit. a i b ;
 - 4) zagospodarowanie działek (części działek) zlokalizowanych w granicach pasów technologicznych wyznaczonych od linii energetycznej (stref ograniczonego użytkowania) zgodnie z ustaleniami § 14 ust. 13;
 - 5) zakaz adaptacji budynków gospodarczych, garażowych lub usługowych na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny;
 - 6) za niesprzeczne z ustaleniami planu uznaje się przeznaczenie części pomieszczeń w budynku mieszkalnym pod usługi nieuciążliwe- powierzchnia całkowita pomieszczeń przeznaczonych na działalność usługową nie może przekroczyć 25 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
 - a) w budynkach mieszkalnych plan dopuszcza lokalizację usług z zakresu handlu detalicznego, drobnego rzemiosła, administracji, gastronomii, turystyki, sportu i rekreacji;
 - 7) na działkach o powierzchni powyżej 2000m² dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków lub obiektów usługowych – pod warunkiem że:
 - a) z działki zapewniony zostanie bezpośredni dostęp do drogi publicznej - wyklucza się obsługę komunikacyjną działek z wolnostojącą zabudową usługową poprzez drogi wewnętrzne,
 - b) powierzchnia zabudowy obiektu usługowego nie może przekroczyć 30% powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
 - 8) zakaz lokalizowania funkcji związanych z obsługą samochodów, magazynowaniem materiałów budowlanych, przemysłowych i spożywczych, składowaniem surowców wtórnych oraz wszelkich innych usług uciążliwych i generujących dostawczy transport samochodowy;
 - 9) warunki użytkowania terenów w granicach pasów technologicznych, wyznaczonych dla przebiegów napowietrznych linii energetycznych zgodnie z ustaleniami § 14 ust. 13 pkt 6.
 3. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, obowiązują ustalenia § 10.
 4. W zakresie parametrów i wskaźników nowej zabudowy oraz zagospodarowania nowo wydzielonych działek obowiązują ustalenia § 11 ust. 1-6, a ponadto plan:
 - 1) wyklucza z zabudowy teren ograniczonego użytkowania w sąsiedztwie linii energetycznej wysokiego napięcia w granicach zgodnych z rysunkiem planu – dopuszcza się możliwość przeznaczenia terenu pod funkcje z zakresu produkcji leśnej, ogrodniczej, usług których funkcjonowanie nie wymaga lokalizacji obiektów kubaturowych przeznaczonych na stały pobyt ludzi – zmiana w użytkowaniu terenu wymaga uzyskania opinii właściwego w sprawie Zakładu Energetycznego;
 - a) granice strefy ograniczonego użytkowania, wyznaczone od osi przewodów energetycznych wysokiego napięcia, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
 - 3) ustala obowiązek zharmonizowania w pierzejach dróg publicznych zabudowy pod względem:
 - a) kubatury i formy architektonicznej budynków;
 - b) kolorystyki i użytych materiałów w elewacjach i pokryciu dachu;
 - c) wysokości poziomu wejścia do budynku;

- d) parametrów ogrodzenia od strony drogi publicznej;
- e) w stosunku do szczegółowych planów zagospodarowania działek obowiązują ustalenia § 11 ust. 1.
5. W zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej obowiązują ustalenia § 12, ustępy od 1 do 5.
6. W zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego. obowiązują ustalenia § 9.
7. Obsługa komunikacyjna terenów - z dróg oznaczonych symbolami 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D i 5KD-W;
8. Bilansowanie miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami § 14 ust. 5.
9. Rozbudowa infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 14 dotyczącymi zasad:
- 1) zaopatrzenia w wodę - ust. 8;
 - 2) odprowadzenia ścieków bytowo komunalnych - ust. 9;
 - 3) odprowadzenia ścieków deszczowych i zagospodarowania wód opadowych – ust. 10;
 - 4) zaopatrzenia w ciepło – ust. 11;
 - 5) zaopatrzenia w gaz – ust. 12;
 - 6) zaopatrzenia w energię elektryczną – ust. 13;
 - 7) telekomunikacji – ust. 14;
 - 8) usuwania odpadów komunalnych – ust. 15.
10. Ustalenia dla terenów komunikacji publicznej zgodne z ustaleniami § 28.

§ 19.

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/o, 2MN/o, 3MN/o stanowiących tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o obniżonych standardach zagospodarowania.

1. Dla terenów oznaczonych symbolem MN/o plan ustala przeznaczenie podstawowe - funkcję mieszkaniową.
2. W stosunku do terenów oznaczonych symbolami 1MN/o, 2MN/o, 3MN/o plan ustala:
 - 1) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z prawem do remontu, przebudowy oraz wymiany - obo-

wiązują ustalenia ust. 4 niniejszego paragrafu;

- a) przebudowy oraz wymiany istniejących budynków mogą być przeprowadzane pod warunkiem zachowania na działce istniejącego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
 - 2) realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy wolnostojącej z wykluczeniem innych form tej zabudowy takich jak bliźniacza, szeregowa;
 - 3) dopuszcza się wymianę istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych na budynki rekreacji indywidualnej;
 - 4) zakaz lokalizacji funkcji usługowych zarówno w pomieszczeniach wydzielonych w budynkach mieszkalnych jak i obiektach i budynkach wolnostojących;
3. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, obowiązują ustalenia § 10 – ponadto plan zakazuje umieszczania wszelkich reklam i znaków informacyjno-plastycznych;
4. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania wydzielonych działek obowiązują ustalenia § 11 w zakresie treści:
- ust. 1 - pkt 1), pkt 5) i pkt 7);
 - ust. 2 - od pkt 1) do pkt 5)
 - ust. 3 - od pkt 1) do pkt 4)
- ponadto plan ustala:
- 1) zakaz lokalizacji budynków i obiektów w odległości mniejszej niż 12 m od granicy kompleksu leśnego;
 - 2) zabudowie mieszkaniowej na działce może towarzyszyć jeden budynek gospodarczy lub garażowy, zlokalizowany przy granicy sąsiedniej działki z zachowaniem ustaleń ust. 3 pkt 3 § 11;
 - 3) maksymalną wysokość ogrodzeń - 1,5m - w pierzejach dróg oznaczonych symbolami od 1KD-W do 5KD-W, oraz od granicy kompleksu leśnego, zakaz realizacji ogrodzeń na podmurówce;
 - 4) zakaz realizacji ogrodzeń i innych form zagospodarowania ograniczających dostęp do lasu.
5. W zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej plan:

- 1) dopuszcza wydzielenie nowych działek budowlanych w granicach terenu 1MN/o i 3MN/o pod warunkiem że:
 - a) powierzchnia nowo wydzielonej działki nie będzie mniejsza niż 800m²;
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy - 0,3;
 - c) powierzchnia terenu biologicznie czynna - 60%;
 - d) wyklucza się podziały nieruchomości z ograniczonym dostępem do drogi publicznej,- poprzez ustanowienie służebności przejścia i przejazdu.
 6. W zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego. obowiązują ustalenia § 9.
 7. Obsługa komunikacyjna terenów z dróg oznaczonych symbolami 2KD-D i 3KD-D, oraz dróg wewnętrznych o zaniżonych parametrach technicznych oznaczonych symbolami 1KD-W, 2KD-W, 3KD-W, 4KD-W,5KD-W.
 8. Bilansowanie miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami § 14 ust. 5.
 9. Rozbudowa infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 14 dotyczącymi zasad:
 - 1) zaopatrzenia w wodę - ust. 8;
 - 2) odprowadzenia ścieków bytowo komunalnych - ust. 9;
 - 3) odprowadzenia ścieków deszczowych i zagospodarowania wód opadowych - ust. 10;
 - 4) zaopatrzenia w ciepło - ust. 11;
 - 5) zaopatrzenia w gaz - ust. 12;
 - 6) zaopatrzenia w energię elektryczną - ust. 13;
 - 7) telekomunikacji - ust. 14;
 - 8) usuwania odpadów komunalnych - ust. 15.
 - 9) dopuszcza się prowadzenie sieciowych elementów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych a także poza pasem drogowym pod warunkiem uzyskania stosownych zgód.
 10. Ustalenia dla terenów komunikacji publicznej zgodne z ustaleniami § 28.
 - § 20.
- Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UP/MN, przeznaczonego pod zabudowę usługowo - produkcyjną i mieszkaniową jednorodzinną.
1. Dla terenu oznaczonego h symbolem UP/MN plan ustala przeznaczenie podstawowe - funkcja usługowo - produkcyjna.
 2. W stosunku do terenu oznaczonego symbolem U/MN plan dopuszcza:
 - 1) zachowanie istniejącej funkcji - tartaku - z prawem do remontu, przebudowy, rozbudowy i wymiany istniejącej zabudowy;
 - 2) zmianę funkcji i adaptację do niej istniejących budynków i obiektów pod warunkiem zachowania wymienionych w ust. 4 parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu;
 - 3) lokalizację funkcji związanych z drobną produkcją, magazynowaniem i składowaniem materiałów budowlanych i surowców, pod warunkiem że działalność nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza granice terenu;
 - 4) lokalizację funkcji mieszkaniowej, jako uzupełniającej funkcję podstawową, realizowaną jako mieszkanie właściciela, administratora lub innych osób sprawujących nadzór nad obiektem;
 - a) funkcja mieszkaniowa może być realizowana w formie wolnostojącego budynku jednorodzinnego lub mieszkania wbudowanego w budynek usługowy przy czym powierzchnia całkowita mieszkania nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku usługowego;
 - 5) zakazuje się lokalizacji obiektów prowizorycznych i tymczasowych.
 3. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, obowiązują ustalenia § 10.
 4. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia § 11 - ponadto plan ustala:
 - 1) w zakresie sytuowania zabudowy usługowej - ust. 1, pkt 3;
 - 2) maksymalna ilość kondygnacji - 1 dla zabudowy usługowo- produkcyjnej
3 w tym poddasze użytkowe dla zabudowy mieszkaniowej;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy - 5,5m dla zabudowy usługowo - produkcyjnej
11,0m dla zabudowy mieszkaniowej;

- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 5) w stosunku do ogrodzeń obowiązują ustalenia ust. 6 pkt od 1 do 6 – w pierzejach ulic publicznych, oznaczonych symbolami KD-G/Z i 10KD-D, oraz na granicach działek sąsiednich dopuszcza się ogrodzenia pełne jeśli stanowią one:
 - a) ochronę akustyczną;
 - b) są uzasadnione względami technologicznymi;
 - c) są elementem porządkującym przestrzeni publicznej;
- 6) obowiązek zharmonizowania w pierzejach dróg publicznych zabudowy pod względem:
 - a) kubatury budynków;
 - b) kolorystyki i użytych materiałów w elewacjach i pokryciu dachu;
 - c) parametrów ogrodzenia od strony drogi publicznej.
5. W zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej;
 - 1) plan dopuszcza podział terenu pod warunkiem że:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej pod działalność usługowo - produkcyjną – 2500m²;
 - b) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej – 40%;
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8.
6. W zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego. obowiązują ustalenia § 9
7. Obsługa komunikacyjna terenu - z drogi oznaczonej symbolem 2KD-G/Z i 10KD-D;
8. Bilansowanie miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami § 14 ust. 5.
9. Rozbudowa infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 14 dotyczącymi zasad:
 - 1) zaopatrzenia w wodę - ust. 8;
 - 2) odprowadzenia ścieków bytowo komunalnych - ust. 9;
 - 3) odprowadzenia ścieków deszczowych i zagospodarowania wód opadowych – ust. 10;
 - 4) zaopatrzenia w ciepło – ust. 11;
 - 5) zaopatrzenia w gaz – ust. 12;
 - 6) zaopatrzenia w energię elektryczną – ust. 13;
 - 7) telekomunikacji – ust. 14;
 - 8) usuwania odpadów komunalnych – ust. 15.
10. Ustalenia dla terenów komunikacji publicznej zgodne z ustaleniami § 28
§ 21.
Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UC/MN, przeznaczonego pod lokalne centrum usługowe.
 1. Dla terenu oznaczonego symbolem UC/MN plan ustala przeznaczenie podstawowe – funkcja usługowo - mieszkaniowa.
 2. W stosunku do terenu oznaczonego symbolem UC/MN plan ustala:
 - 1) zachowanie istniejącego wolnostojącego budynku jednorodzinnego, z wbudowanym na poziomie parteru lokalem usługowym (handel), z prawem do remontu, przebudowy, i rozbudowy oraz wymiany, z zachowaniem ustaleń ust. 4 niniejszego paragrafu;
 - 2) realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy szeregowej lub bliźniaczej w pierzei ulicy Wyszkowskiej - oznaczonej symbolem KD-G/Z – obowiązek przeznaczenia w poziomie parteru budynku minimum 30% powierzchni użytkowej na działalność usługową;
 - a) dopuszcza się lokalizację usług z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, drobnego rzemiosła, administracji, sportu, turystyki, kultury, oświaty, pomocy społecznej, zdrowia;
 - b) zakaz lokalizacji funkcji uciążliwych - produkcyjnych, magazynowo - składowych oraz wszelkich usług generujących dostawczy transport samochodowy - ponad dwa samochody dostawcze na dobę;
 - c) zakaz lokalizacji obiektów prowizorycznych i tymczasowych;
 - 3) obowiązek uporządkowania chaotycznej zabudowy gospodarczej, zlokalizowanej w głębi działek, wymianę lub adaptację budynków gospodarczych z przeznaczeniem na działalność usługową;

- a) zagospodarowanie terenu jako pasażu usługowego, dostępnego z ciągu pieszo-jezdnego, zlokalizowanego w granicach działki nr ew. 429;
 - b) realizacja pasażu usługowego i ciągu pieszo - jezdny z przystosowaniem do poruszania się osób niepełnosprawnych.
3. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, obowiązują ustalenia § 10; ponadto plan ustala:
- 1) obowiązek opracowania projektu zagospodarowania terenu w powiązaniu z sąsiednimi terenami tworzącymi układ przestrzeni publicznych - terenem lokalizacji obiektów kultu religijnego, (oznaczonym symbolem UK), placami publicznymi, oznaczonymi symbolami 1PK i 2PK.
4. W zakresie parametrów i wskaźników nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu - plan ustala:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
 - 2) obowiązek zharmonizowania w granicach terenu zabudowy pod względem:
 - a) kubatury i formy architektonicznej budynków;
 - b) kolorystyki i użytych materiałów w elewacjach i pokryciu dachu;
 - c) wysokości poziomu wejść do budynków;
 - d) kolorystyki i materiałów użytych do wykonania nawierzchni utwardzonych;
 - 3) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy mieszkaniowej – 3, w tym poddasza użytkowe;
 - 4) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy usługowej wolnostojącej – 2, w tym poddasza użytkowe;
 - 5) przeznaczenie działki nr ew. 429 pod funkcje związane:
 - a) z parkowaniem samochodów;
 - b) organizacją imprez masowych, związanych zarówno z działalnością duszpasterską kościoła jak i innych organizacji, czy grup, działających na terenie wsi lub gminy;
 - c) usprawnieniem dostępności, poprzez ciąg pieszo - jezdny, terenów lokalizacji obiektów sportowo - rekreacyjnych;
 - d) utworzeniem w granicach wsi funkcjonalnego układu przestrzeni publicznych z możliwością wariantowego łączenia i wykorzystania poszczególnych terenów tego układu, w zależności od skali i programu organizowanych imprez.
5. W zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej - plan zachowuje istniejące podziały - nie ustala minimalnej powierzchni działki budowlanej i minimalnej szerokości jej frontu;
- 1) ustala wskaźnik intensywności zabudowy terenu - 1,5;
 - 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej - 20%.
6. W zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego. obowiązują ustalenia § 9 ust. 2 pkt 6, 7, 9.
7. Obsługa komunikacyjna terenu – z dróg oznaczonych symbolami 1KD-G/Z, 2KD-G/Z i placów publicznych oznaczonych symbolami 1PK i 2PK
8. Bilansowanie miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami §14 ust. 5.
9. Rozbudowa infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14 dotyczącymi zasad:
- 1) zaopatrzenia w wodę - ust. 8;
 - 2) odprowadzenia ścieków bytowo komunalnych - ust. 9
 - 3) odprowadzenia ścieków deszczowych i zagospodarowania wód opadowych – ust. 10;
 - 4) zaopatrzenia w ciepło – ust. 11;
 - 5) zaopatrzenia w gaz – ust. 12;
 - 6) zaopatrzenia w energię elektryczną – ust. 13;
 - 7) telekomunikacji – ust. 14;
 - 8) usuwania odpadów komunalnych – ust. 15.
10. Ustalenia dla terenów komunikacji publicznej zgodne z ustaleniami § 28.
- § 22.
- Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UK, stanowiącego teren zabudowy obiektów kultu religijnego.
1. Dla terenu oznaczonego symbolem UK plan ustala przeznaczenie podstawowe – funkcja usługowa związana z kultem religijnym i działalnością duszpasterską

2. W stosunku do terenu oznaczonego symbolem UK plan:
 - 1) zachowuje istniejącą funkcję wraz z istniejącą zabudową - z prawem do remontu obiektu sakralnego, remontu, przebudowy, rozbudowy i wymiany istniejących budynków usługowych i gospodarczych ;
 - a) dopuszcza lokalizację usług z zakresu administracji kościelnej, duszpasterstwa, opieki społecznej oraz funkcji mieszkaniowej, realizowanej wyłącznie jako mieszkanie osób zatrudnionych w administracji kościelnej;
 - b) dopuszcza lokalizację jednego budynku gospodarczo – garażowego i obiektu sanitarnego - ogólnodostępnego szaletu;
 - 2) zachowuje istniejące obiekty sakralne, (krzyż, dzwonnica itp.) z prawem do remontu i wymiany, dopuszcza lokalizację obiektów nowych, wynikającą z zagospodarowania terenu wokół kościoła lub zagospodarowania sąsiednich przestrzeni publicznych;
 - 3) zakazuje wszelkich działań w wyniku których w znaczący sposób obniżona zostałaby ranga obiektu sakralnego jako dominanty przestrzennej obszaru wsi.
3. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, obowiązują ustalenia § 11 - ponadto plan ustala:
 - 1) obowiązek opracowania projektu zagospodarowania terenu w powiązaniu z pozostałymi terenami tworzącymi w najbliższym sąsiedztwie układ przestrzeni publicznych - terenem lokalnego centrum usługowego, oznaczonym symbolem UC/MN, placami publicznymi, oznaczonymi symbolami 1PK i 2PK;
 - 2) zmianę skrzyżowania ulicy Wyszowskiej z drogą oznaczoną symbolem 9KD-D, w ramach korekty tego elementu układu komunikacyjnego utworzenie placu publicznego, oznaczony symbolem 1PK.
4. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia § 11, ust. 1, pkt 3 – w zakresie sytuowania zabudowy gospodarczo- garażowej, ponadto plan ustala:
 - 1) maksymalna ilość kondygnacji dla zabudowy usługowej – 3, w tym poddasze użytkowe (ustalenie nie dotyczy obiektu sakralnego);
 - 2) maksymalna ilość kondygnacji dla zabudowy gospodarczo - garażowej i szaletu – 1;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 4m - dla zabudowy gospodarczo – garażowej i szaletu,
 - 11m - dla zabudowy usługowej (ustalenie nie dotyczy obiektu sakralnego);
 - 4) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej - 25%
 - 5) granice placu kościelnego – wyznaczone poprzez elementy małej architektury - ogrodzenie, brama, ściany budynków gospodarczych zlokalizowanych na działce ew. nr 572. W granice placu włącza się pas terenu w liniach rozgraniczających drogi gminnej w kierunku wsi Barchów, (oznaczonej symbolem 9KD-D) na odcinku zgodnym z rysunkiem planu;
 - a) przy południowej i zachodniej granicy placu kościelnego plan dopuszcza ogrodzenia pełne;
 - b) zagospodarowanie placu przystosowane do poruszania się po nim osób niepełnosprawnych;
 - 6) obowiązek zharmonizowania zabudowy pod względem:
 - a) kubatury budynków usługowych z zabudową na działkach sąsiednich;
 - b) kolorystyki i użytych materiałów w elewacjach i pokryciu dachu oraz nawierzchniach utwardzonych;
 - 7) lokalizacja reklam i znaków informacyjno-plastycznych zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 2.pkt 2).
5. Obsługa komunikacyjna terenu - z placu publicznego oznaczonego symbolem 1PK i drogi oznaczonej symbolem 9KD-D.
6. Bilansowanie miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami § 14 ust. 5.
7. Rozbudowa infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 14 dotyczącymi zasad:
 - 1) zaopatrzenia w wodę - ust. 8;
 - 2) odprowadzenia ścieków bytowo komunalnych - ust. 9;
 - 3) odprowadzenia ścieków deszczowych i zagospodarowania wód opadowych – ust. 10;
 - 4) zaopatrzenia w ciepło – ust. 11;
 - 5) zaopatrzenia w gaz – ust. 12;
 - 6) zaopatrzenia w energię elektryczną – ust. 13;
 - 7) telekomunikacji – ust. 14;

8) usuwania odpadów komunalnych – ust. 15.

8. Ustalenia dla terenów komunikacji publicznej zgodne z ustaleniami § 28.

§ 23.

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US przeznaczonego pod lokalizację obiektów sportowo - rekreacyjnych

1. Dla terenu oznaczonego symbolem US plan ustala przeznaczenie podstawowe – funkcja usługowa z zakresu sportu i rekreacji.

2. W stosunku do terenu oznaczonego symbolem US plan dopuszcza:

1) lokalizację boisk sportowych i urządzeń im towarzyszących - trybun, zadaszeń, obiektów kubaturowych przeznaczonych dla użytkowników boisk sportowych oraz widzów, utrzymania porządku i spełnienia wymogów sanitarnych;

2) lokalizację obiektów usługowych o funkcji uzupełniającej funkcję sportowo – rekreacyjną z zakresu, rozrywki, wypoczynku, gastronomii, handlu, realizowanych w obiektach sezonowych lub całorocznych, zieleni urządzonej, pola namiotowego, campingu, obiektów towarzyszących urządzeniom sportowo-rekreacyjnym takich jak zadaszenia, placówki zabaw, wydzielone tereny gier zręcznościowych, itp.;

3) lokalizację tymczasowych i prowizorycznych urządzeń i reklam związanych z organizacją imprez sportowych, festynów, jarmarków, itp. zgromadzeń, z obowiązkiem usunięcia tych urządzeń w terminie nie dłuższym niż 3 dni od daty zakończenia imprezy;

4) warunki zagospodarowania i użytkowania i terenu w granicach pasów technologicznych wyznaczonych dla przebiegów napowietrznych linii energetycznych zgodne z ustaleniami § 14 ust. 13, pkt 6.

3. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, obowiązują ustalenia § 11 - ponadto plan ustala

1) obowiązek opracowania projektu zagospodarowania terenu.

4. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu plan ustala:

1) maksymalna ilość kondygnacji dla zabudowy usługowej – 2, - w tym poddasze użytkowe

2) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m;

3) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,2

4) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej – 70%

5) nawierzchnie utwardzone ciągów komunikacyjnych i parkingów wykonane jako pół-przepuszczalne, umożliwiające wodom opadowym infiltrację pionową;

6) zagospodarowanie terenu, obiekty sportowe i urządzenia im towarzyszące z przystosowaniem do poruszania się osób niepełnosprawnych;

7) obowiązek zharmonizowania zabudowy i elementów zagospodarowania terenu pod względem kolorystyki i użytych materiałów w elewacjach i pokryciach dachów oraz nawierzchniach utwardzonych.

5. Obsługa komunikacyjna terenu - z drogi oznaczonej symbolem 3KD-D.

6. Bilansowanie miejsc parkingowych - zgodnie z ustaleniami § 14 ust. 5, pkt 5).

7. Rozbudowa infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 14 dotyczącymi zasad:

1) zaopatrzenia w wodę - ust. 8;

2) odprowadzenia ścieków bytowo komunalnych - ust. 9;

3) odprowadzenia ścieków deszczowych i zagospodarowania wód opadowych – ust. 10;

4) zaopatrzenia w ciepło – ust. 11;

5) zaopatrzenia w gaz – ust. 12;

6) zaopatrzenia w energię elektryczną – ust. 13;

7) telekomunikacji – ust. 14;

8) usuwania odpadów komunalnych – ust. 15.

8. Ustalenia dla terenów komunikacji publicznej zgodne z ustaleniami § 28.

§ 24.

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem R stanowiących tereny rolne.

1. W stosunku do terenów oznaczonych symbolem R, przeznaczonych pod użytkowanie rolnicze, plan pozostawia je bez prawa zabudowy.

2. W zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia § 9 ust. 2, pkt 3 i 4.

§ 25.

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem WS/ZZ/R stanowiących strefę terenów zalewowych lub okresowo podmokłych - użytki zielone.

1. W stosunku do terenów oznaczonych symbolem WS/ZZ/R przeznaczonych pod użytkowanie rolnicze, plan pozostawia je bez prawa zabudowy.
2. W zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia § 9 ust. 2, pkt 3 i 4.

§ 26.

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL, stanowiącego grunty leśne.

1. Plan nie zmienia przeznaczenia terenów leśnych, oznaczonych symbolem ZL.
2. W stosunku do terenu oznaczonego symbolem ZL, stanowiącego grunty leśne, plan dopuszcza możliwość zagospodarowania poprzez wytyczenie i realizację turystycznych tras pieszych, jazdy konnej, ścieżek rowerowych, oraz lokalizację obiektów małej architektury związanych z turystyką rekreacją i wypoczynkiem.
3. W ramach zagospodarowania terenu plan:
 - 1) zakazuje utwardzania nawierzchni ciągów komunikacyjnych istniejących i wytyczanych;
 - 2) wyklucza dostęp dla ruchu kołowego, oraz zakazuje w granicach terenu lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów;
 - 3) zakazuje umieszczania reklam i znaków informacyjno – plastycznych w odległości mniejszej niż 100 m od granic kompleksu leśnego.
4. W zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia § 9 ust. 2, pkt 2) ponadto plan ustala obowiązek wspierania procesów sukcesji naturalnej poprzez inicjowanie i utrwalanie naturalnego odnowienia zasobów leśnych o składzie i strukturze odpowiadającej siedlisku.

§ 27.

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem WS – stanowiących wody powierzchniowe.

1. W stosunku do terenów oznaczonych symbolem WS, stanowiących cieki wodne i postulowane lokalizacje zbiorników retencyjnych wód opadowych plan ustala:
 - 1) zakaz zasypywania i likwidacji istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz przepustów pod trasami komunikacyjnymi;
 - 2) zakaz lokalizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5m od granicy cieku wodnego, rowu melioracyjnego;
 - 3) zakaz odprowadzania do rowów melioracyjnych i zbiorników retencyjnych ścieków bytowych i wód opadowych bez uprzedniego ich podczyszczenia;
 - 4) skarpy zbiorników retencyjnych należy zabezpieczyć geowłókniną i obsadzić krzewami.
2. W zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia § 9 ust. 2, pkt 3 i 4

§ 28.

Ustalenia dla terenów komunikacji publicznej.

1. Układ drogowy realizowany według:
 - 1) § 7 ust. 2 od pkt 14) - 18) - w zakresie klasyfikacji funkcjonalnej;
 - 2) rysunku planu - w zakresie lokalizacji i linii rozgraniczających;
 - 3) § 14 ust. 7–14 - w zakresie uzbrojenia terenu i inżynierii miejskiej;
 - 4) § 14 ust. 4 - w zakresie komunikacji pieszej i rowerowej.
2. Parametry techniczne ulic publicznych i publicznych ciągów pieszych według Tabeli 1.- zbiorcze zestawienie ulic.

Tabela 1. Zbiorcze zestawienie ulic, ciągów pieszo – jezdnych i pieszych

klasa	nazwa ulicy	Przekrój (ilość jezdni x ilość pasów ruchu x szerokość pasa) (m)	szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających (m)
1KD-G/Z - główna, po realizacji obwodnicy zmiana na zbiorczą	ul. Wyszowska modernizowana	1 x 2 x 2,5	25 – 12
2KD-G/Z - główna, po realizacji obwodnicy zmiana na zbiorczą	ul. Wyszowska modernizowana	1 x 2 x 2,5	22 - 25.

1KD-L - lokalna	projektowana	1 x 2 x 2,5	12
2KD-L - lokalna	projektowana	1 x 2 x 2,5	12
3KD-L - lokalna	projektowana- modernizowana na odcinku od 10KD-D do 4KD- L	1 x 2 x 2,5	12
4KD-L - lokalna	modernizowana	1 x 2 x 2,5	12
1KD-D – dojazdowa	istniejąca – do osi w granicach planu	1 x 4,5	6
2KD-D – dojazdowa	istniejąca – do osi w granicach planu	1 x 4,5	6 - 8
3KD-D - dojazdowa	modernizowana	1 x 4,5	6 - 8 -10
4KD-D – dojazdowa	modernizowana	1 x 4,5	8 - 10
5KD-D - dojazdowa	projektowana	1 x 4,5	10
6KD-D - dojazdowa	projektowana	1 x 4,5	10
7KD-D – dojazdowa	projektowana	1 x 4,5	10
8KD-D – dojazdowa	istniejąca	1 x 4,5	6
9KD-D – dojazdowa	istniejąca	1 x 2 x 2,5	8
10KD-D – dojazdowa	istniejąca	1 x 2 x 2,5	5 – 8
11KD-D – dojazdowa	modernizowana do osi w granicach planu	1 x 4,5	10
12KD-D – dojazdowa	projektowana	1 x 4,5	10
1KD-W - wewnętrzna	istniejąca	1 x 3	4
2KD-W - wewnętrzna	istniejąca	1 x 3	4
3KD-W - wewnętrzna	istniejąca	1 x 3	4
4KD-W - wewnętrzna	istniejąca	1 x 3	4
5KD-W – wewnętrzna	istniejąca –	1 x 3	6
6KD-W – wewnętrzna	istniejąca	1 x 3	5
7KD-W - wewnętrzna	projektowana	1 x 4,5	6
8KD-W - wewnętrzna	istniejąca	1 x 3	4
9KD-W - wewnętrzna	istniejąca	1 x 3	4
10KD-W – wewnętrzna	projektowana	1 x 3	8
11KD-W - wewnętrzna	projektowana	1 x 3	5
1KX – ciąg pieszo-jezdny	projektowany	szerokość jezdni - 3	5
2KX – ciąg pieszo-jezdny	projektowany	szerokość jezdni - 3	jezdnia wytyczona w granicach terenu oznaczonego UC/MN
3KX – ciąg pieszo-jezdny	projektowany	szerokość jezdni - 3	jezdnia wytyczona w granicach terenu oznaczonego UC/MN
4KX – ciąg pieszo-jezdny	istniejący- do osi w granicach planu	szerokość jezdni - 3	

3. W stosunku do ulic wewnętrznych plan dopuszcza:

- 1) dojazdy do działek, które nie mają dostępu do drogi publicznej, pod warunkiem, że szerokość dojazdu jest nie mniejsza niż 3m;
- 2) lokalizację urządzeń i sieciowych elementów uzbrojenia.

4. W stosunku do ciągów pieszo - jezdnych, plan ustala:

- 1) minimalna szerokość przejścia dla pieszych – 2m

2) czytelne wydzielenie jezdni, w granicach terenów oznaczonych symbolami UC/MN i UK, poprzez zróżnicowanie materiału i kolorystyki;

3) dopuszcza lokalizację urządzeń i sieciowych elementów uzbrojenia.

5. W stosunku do wydzielonych placów publicznych oznaczonych symbolami 1PK i 2PK/ plan dopuszcza:

- 1) poprzez zróżnicowanie materiałów i kolorystyki w nawierzchni placów czytelne wydzielenie jezdni;

- 2) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
 - 3) lokalizacje urządzeń drogowych i związanych z obsługą ruchu, pod warunkiem że zachowane będą wymagania określone w przepisach szczególnych, dotyczących dróg publicznych;
 - 4) realizację chodników, oraz przejść pieszych przez jezdnię z dostosowaniem do poruszania się osób niepełnosprawnych.
6. Materiały wykorzystane do budowy dróg i ciągów komunikacyjnych powinny być obojętne dla środowiska – zakazuje się utwardzania dróg żużlem wielkopieczowym.
7. W zakresie lokalizacji obiektów i urządzeń na wydzielonych placach publicznych, w pasie drogowym ulic i skrzyżowań plan zakazuje lokalizacji tymczasowych i prowizorycznych obiektów usługowych z wyjątkiem obiektów i urządzeń lokalizowanych z okazji oficjalnych imprez masowych pod warunkiem pozyskania stosownych zgód.
8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia § 11.
9. Ochrona i kształtowanie środowiska - obowiązują ustalenia § 9 ust. 2, pkt 7 i 8.
10. Odprowadzenie ścieków deszczowych i zagospodarowanie wód opadowych- obowiązują ustalenia § 14 ust. 9, pkt 1) ponadto plan ustala obowiązek stosowania nawierzchni przepuszczalnych, umożliwiających pionową infiltrację wód opadowych w głąb gruntu, na następujących elementach układu komunikacyjnego:
- 1) ulicach dojazdowych, na których nie przewiduje się budowy kanalizacji deszczowej

a organizacja pasa drogowego nie pozwala na wydzielenie terenu wystarczającego do przyjęcia i neutralizacji ścieków deszczowych;

- 2) drogach wewnętrznych o szerokości mniejszej niż 5m;
- 3) wydzielonych ciągach pieszych;
- 4) placach wydzielonych z ruchu samochodowego, parkingach.

Rozdział 3 Ustalenia końcowe

§ 29.

Skutki prawne planu w zakresie zmiany wartości nieruchomości.

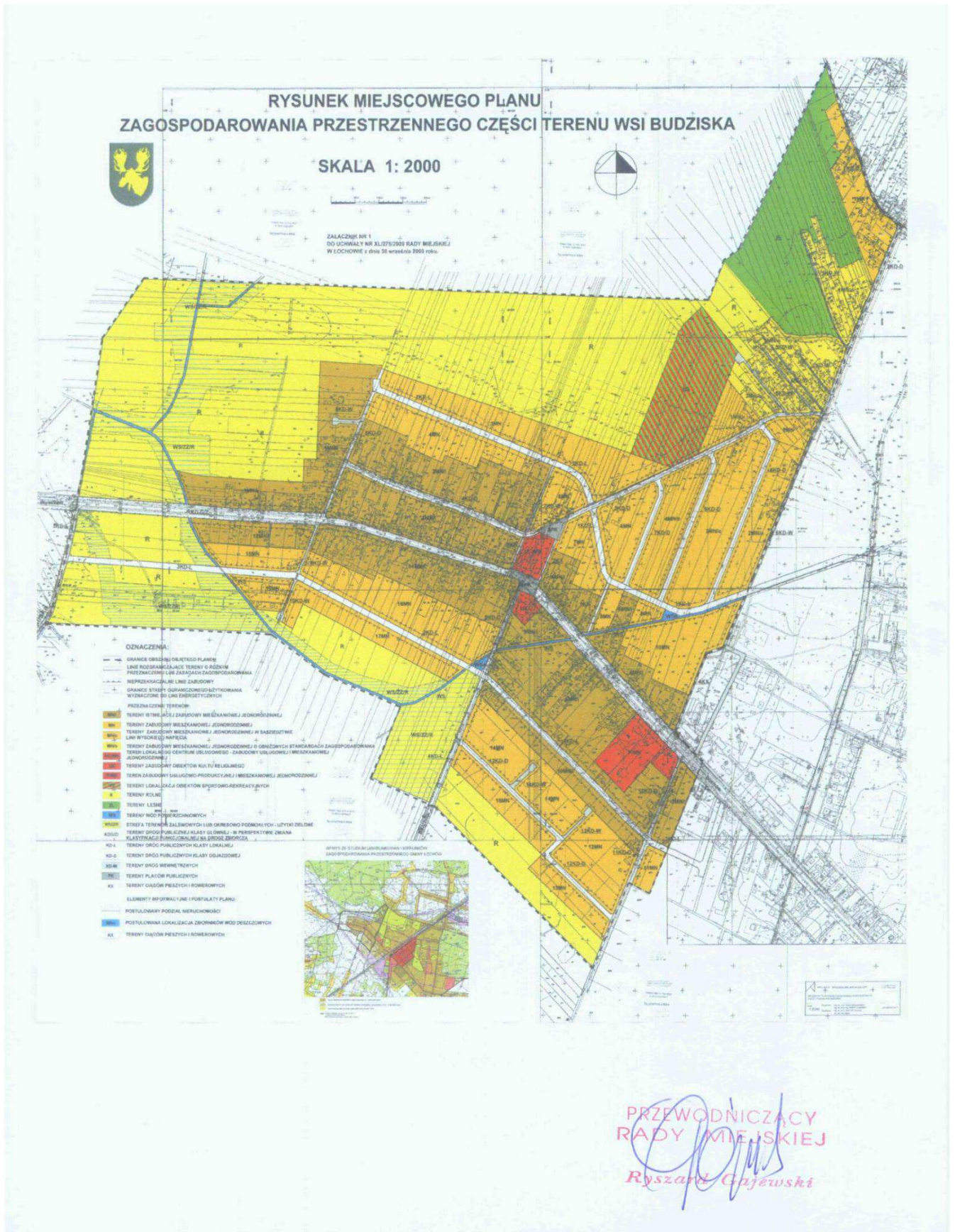
1. W wyniku uchwalenia planu, w związku ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się stawkę procentową do naliczenia jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36, ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 30.

Sposób wykonania uchwały.

1. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną stosuje się ustalenia planu.
2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Łochowa.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Łochów.

Przewodniczący Rady Miejskiej Łochowa:
Ryszard Gajewski



Załącznik nr 2
do uchwały nr XL/275/2009
Rady Miejskiej w Łochowie
z dnia 30 września 2009r.

Wykaz uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego
planu zagospodarowania przestrzennego części terenu wsi Budziska

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr XL/275/2009 z dnia 30 09 09		Uwagi zespołu autorskiego
					uwzględniona	nie uwzględniona	uwzględniona	nie uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	11 05 09	Brak zgody na podział działki drogami na 4 części - działka ma pozostać siedliskiem i nie jest przewidziana do podziału i sprzedaży.(hodowla 2-3 koni)	działka nr ew.494	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – obsługa komunikacyjna drogami wewnętrznymi 5KDW, 6KDW, 7KDW i drogą lokalną 3KDL	+		+		Uwaga przyjęta. Korekta układu komunikacyjnego, Działka może być użytkowana zgodnie z zamierzeniami właściciela.
2	14 05 09	Zmiana działki rolnej na budowlaną w pełnych granicach nieruchomości. Dojazd do działki z istniejącej drogi i drogi 8 m szerokości wytyczonej wzdłuż granicy z działką nr ew. 395	działka nr ew. 404	W granicach planu tylko pas szerokości 80m przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną		-		-	Uwaga nie przyjęta Tylko fragment działki jest objęty granicami planu. Korekta układu komunikacyjnego w tej części terenów likwiduje dostęp do drogi – nawet fragment terenu w granicach planu pozostaje terenem rolnym. Proponowane rozwiązanie komunikacyjne jest poza granicami planu
3	15 05 09	Droga 1KDL szerokości 12m, przecinająca działkę jest zbędna.	działka nr ew. 415	Teren rolny, lokalizacji obiektów sportowo-rekreacyjnych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o szczególnych warunkach zagospodarowania.	+		+		Uwaga przyjęta. Korekta układu komunikacyjnego - likwidacja drogi lokalnej 1KDK.
4.	15 05 09	Zmiana przebiegu drogi przechodzącej przez działki – jest zatwierdzony plan budowy budynku mieszkalnego – była wydana decyzja o ustaleniu warunków zabudowy.	działki nr ew. 513/12 i 513/13	Teren działek nie przewidziany pod zabudowę W granicach działki nr ew. 513/12 wlot drogi lokalnej 5KDL w drogę 1KDG/Z- ul Wyszkowską					możliwość przełożenia na zachodnią stronę cieku wodnego wlotu ulicy 5KDL w drogę 1KDG/Z- ul Wyszkowską. Zmiana wymaga uzgodnienia z właścicielem działki nr ew.512.
5	15 05 09	Brak zgody na projektowany przebieg przez działkę drogi- do działki jest dojazd z drogi oznaczonej Nr 416.	działka nr ew.. 415/8	Brak możliwości odniesienia treści uwagi do terenu wydzielonego z działki nr ew. 415	+		+		Korekta układu komunikacyjnego - likwidacja drogi lokalnej 1KDK – na mapie zasadniczej brak podziałów działki nr ew. 415
6	19 05 09	Brak zgody na podział działki drogami na 4 części – drogi lokalnej i trzech sięgaczy. Działka nie jest przewidziana do podziału.	działka nr ew.. 492	Działka położona w granicach terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W granicach działki przebieg dróg wewnętrznych 5KDW, 6KDW, 7KDW i lokalnej 3KDL	+		+		Uwaga przyjęta. Korekta układu komunikacyjnego - likwidacja dróg wewnętrznych. Działka może być użytkowana zgodnie z zamierzeniami właściciela.
7	20 05 09	Brak zgody na podział działki drogą o szerokości 12 na 2 części.	działka nr ew.. 502	Działka położona w granicach terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W granicach działki przebieg drogi lokalnej 4KDL	+		+		możliwość przełożenia na północną stronę cieku wodnego – poza granicą działki - przebieg drogi lokalnej
8	26 05 09	Brak zgody na projektowany przebieg dróg. Na działce 496 2 drogi wewnętrzne 6KDW i 7KDW o szer. 8m i droga lokalna 3KDL o szer. 12m. Na działce 497 droga wewnętrzna 11KDW o szer.8m i droga lokalna 3KDL o szer. 12m. Propozycja: droga o szer.8m od drogi 4KDD,wzdłuż działki 496, wspólnie z działką 498 (po 4m)	działki nr ew. 496 i 497.	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W granicach działek drogi wewnętrzne 6KDW, 7KDW, 11KDW i droga lokalna 3KDL	+		+		Uwaga przyjęta. Korekta układu komunikacyjnego - likwidacja dróg wewnętrznych 6KDW, 7KDW, 11KDW. Przyjęta propozycja wytyczenia drogi dojazdowej wzdłuż działki 496, wspólnie z działką 498. Droga szer. 10m (po 5m z każdej działki) zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 09 w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
9	27 05 09	Brak zgody na projektowany przebieg dróg. Na działce 498 3 drogi 5KDW, 6KDW i 7KDW o szer.8m. Droga 4KDL o szer. 12m. na działce 499 Propozycja: droga o szer.8m od drogi 4KDD,wzdłuż działki 498, wspólnie z działką 496 (po 4m)	działki nr ew. 498 i 499	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W granicach działek drogi wewnętrzne 5KDW, 6KDW, 7KDW i droga lokalna 4KDL	+		+		Uwaga przyjęta. Korekta układu komunikacyjnego - likwidacja dróg wewnętrznych 5KDW, 6KDW, 7KDW. Przyjęta propozycja wytyczenia drogi dojazdowej wzdłuż działki 498, wspólnie z działką 499. Droga szer. 10m (po 5m z każdej działki) zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 09 w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
10	27 05 09	1.Zmiana kategorii drogi lokalnej 1KDL na drogę dojazdową KDD o szerokości 8m, jak ustalono w decyzji Burmistrza z dnia 10.04.08 zatwierdzającej podziały działek nr ew. 471, 474 478 481 484,487 i 489. 2.brak zgody na drogę 10KDW o szerokości 8m na działkach 472, 475, 479, 482 i 485. Brak zgody na drogę 1KDL- propozycja drogi dojazdowej o szer.8m. Brak zgody na drogi wewnętrzne oznaczone od 6KDW do 10KDW	działki nr ew. 472, 475 479 482, 485 471,474,478 481 484 487 489		+		+		Ad.1 Przyjęta zmiana drogi lokalnej 1KDL na drogę dojazdową KDD szerokość drogi 10m, zgodnie z wymogami z Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 09 w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Ad.2 Przyjęta zmiana układu komunikacyjnego- likwidacja dróg wewnętrznych oznaczonych od 6KDW do 10 KDW. Brak zgody na zmianę przebiegu i szerokości linii rozgraniczających drogi lokalnej

		<p>3 Lokalizacja odcinka drogi 1KDL mającego stanowić połączenie z drogą 3KDL została wybrana bez uwzględnienia alternatywnych rozwiązań komunikacyjnych. Istnieje droga wewnętrzna o szer. 8 m, która stanowi oczywiste rozwiązanie komunikacyjne.</p> <p>4. wniosek o przeanalizowanie układu komunikacyjnego mającego powiązania nieruchomości z drogą 4KDD</p> <p>5.zmiana zapisu w §11, pkt.5 dotyczącego odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczających terenów komunikacji na odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni.</p> <p>6.wątpliwe jest połączenie drogi 3KDL z terenami miejskimi-droga będzie przebiegać przez teren lasów państwowych.</p> <p>7.W §12 nie ustalono żadnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Ustalono: min. pow. działki, min. szerokość frontu działki, min. udział pow. biologicznie czynnej, wskaźnik intensywności zabudowy oraz warunki podziału nieruchomości w zakresie kształtowania szerokości dojazdów z ograniczonym dojazdem do drogi.</p> <p>8.Projekt planu został opracowany z pominięciem udziału mieszkańców przy opracowaniu koncepcji rozwiązań planu wsi Budziska.</p>						<p>Ad.3 Wobec wprowadzonych korekt w układzie komunikacyjnym treść bezprzedmiotowa</p> <p>Ad.4 Wobec wprowadzonych korekt w układzie komunikacyjnym treść bezprzedmiotowa</p> <p>Ad.5 Uwaga przyjęta.</p> <p>Ad.6 Uwaga przyjęta – przeanalizowano nowe warianty połączenia drogi lokalnej z terenami miejskimi.</p> <p>Ad.7 Na terenie objętym granicami planu nie ma podstaw do wszczęcia z urzędu procedury przeprowadzenia scalań nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ustalenia zawarte w treści §12 dotyczące: min. pow. działki, min. szerokość frontu działki, min. udział powierzchni biologicznie czynnej, wskaźnik intensywności zabudowy oraz warunki podziału nieruchomości w zakresie kształtowania szer. dojazdów z ograniczonym dojazdem do drogi są warunkami podziału nieruchomości.</p> <p>Ad.8 Uwaga nie przyjęta – projekt planu sporządzony został z zachowaniem w tym zakresie procedury przewidzianej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p>		
11	28.05.09	Zmiana działki rolnej na budowlaną	działki nr ew. 512	Działka rolna nie przewidziana pod zabudowę						Uwaga nie przyjęta- zgodnie z obowiązującym studium działka poza terenami przewidzianymi pod zabudowę

Przewodniczący Rady Miejskiej Łochowa:
Ryszard Gajewski

Załącznik nr 2
do uchwały nr XL/275/2009
Rady Miejskiej w Łochowie
z dnia 30 września 2009r.

Wykaz uwag wniesionych do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu wsi Budziska

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały Nr XL/275/2009 z dnia 30 09 09		Uwagi zespołu autorskiego
					uwzględniona	nie uwzględniona	uwzględniona	nie uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	04.08.09	Brak zgody na budowę drogi lokalnej 2KD- L Działka jest użytkowana rolniczo – plantacja winorośli.	Działka nr ew. 194	Lokalizacja placyku do zawarcia	+		+		Likwidacja w granicach działki placyku do zawarcia – korekta układu komunikacyjnego.
2	18.05.09	Zmiana prowadzonego ciągu komunikacyjnego i poprowadzenie przez działki 522, 523, 524 do drogi Budziska - Kaliska	Działki nr ew. 522, 523, 524	Działka nr ew. 522 na fragmencie przeznaczona pod drogę lokalną 3KD-L pozostałe w granicach terenu rolnego.	+		+		- korekta układu komunikacyjnego.
3.	26.08.09	Zmiana działek z rolnych na budowlane	Działki nr ew. 170, 175, 176, 177, 179.	Działki położone na terenie złych warunków gruntowych pod zabudowę, na terenach okresowo podmokłych.	+		+		Uwaga może być przyjęta Granice terenów budowlanych, na tych działkach powinien stanowić ciek wodny
4.	29.08.09	Zmiana przeznaczenia działek rolnych na działki rekreacyjne	Działki nr ew. 130, 131	Teren działek nie przewidziany pod zabudowę – rolne, okresowo podmokłe.		-		-	Uwagę należy odrzucić – w studium i w poprzednich wariantach projektu planu nie było terenów przeznaczonych pod funkcję rekreacyjną
5.	28.08	Wyjaśnienie dlaczego, bez wiedzy właściciela: 1. działka jest w granicach terenu przeznaczonego pod stadion, 2. zaplanowano przebieg drogi.	Działki nr ew. 458						Wyjaśnienie: granice terenu przeznaczonego pod lokalizację obiektów sportowo – rekreacyjnych są zgodne z ustaleniami w tym zakresie władz gminy – nie uległy istotnym zmianom w wersji obecnie wyłożonej do publicznego wglądu – autor uwagi miał możliwość zgłoszenia swoich zastrzeżeń w ramach obowiązującej procedury, która nie przewiduje innej, poza wyłożeniem do publicznego wglądu projektu planu, formy informowania właścicieli nieruchomości o przeznaczeniu terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

6.	04.09.09	Uwaga zgłoszona poza terminem przewidzianym procedurą (od 28 września 09) Brak zgody na przebieg drogi.	Działka nr ew. 228	Droga wewnętrzna 7KD-W	+		+		W ramach poprawy funkcjonowania układu komunikacyjnego w tym terenie, należy zmienić szerokość linii rozgraniczających ulicy 4KD-D, poprzez włączenie do pasa drogowego fragmentów terenu położonych przy północnej granicy terenu 4MN/i
7.	08.09.09	Uwaga zgłoszona poza terminem przewidzianym procedurą (od 28 września 09) Brak zgody na przebieg drogi 1KD-L – pisemne uzasadnienie konieczności utworzenia w tym miejscu drogi tej kategorii i przyjętej szerokości 12m w liniach rozgraniczających.	Działka nr ew. 494				-	-	Składki autorem uwag pisemnych uzasadnień przyjętych w projekcie planu rozwiązań nie jest przewidziane w procedurze sporządzania planu

Przewodniczący Rady Miejskiej Łochowa:
Ryszard Gajewski

Załącznik nr 3
do uchwały nr XL/275/2009
Rady Miejskiej w Łochowie
z dnia 30 września 2009r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części terenu wsi Budziska zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717) oraz art. 7 ust. 1, pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 111, ust. 2 pkt 1 ustawy z 26 listopada 1998r. o finansach publicznych (Dz.U. Nr 15, poz. 148 z późn. zm.) Rada Miejska w Łochowie rozstrzyga, co następuje:

§ 1.1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców należą do zadań własnych gminy.

2. Wykaz zadań własnych zapisanych w planie:

2.1. Powierzchnia terenu która będzie wymagała wykupu dla realizacji ulic i placów publicznych ustalonych planem - 805 000m²

Lp.	Oznaczenie ulicy	Powierzchnia do wykupu (m ²)	uwagi
1	1KD-L	5 508	projektowana
2	2KD-L	6 480	projektowana
3	3KD-L	17 388	modernizowana na fragmentach i projektowana
4	4KD-L	3 025	modernizowana
5	5KD-L	2 844	modernizowana
6	1KD-D	1 855	1/2 szerokości w Lr w granicach planu
7	2KD-D	3 780	
8	3KD-D	4 011	
9	4KD-D	3 224	modernizowane
10	5KD-D	1 449	projektowana
11	6KD-D	1 098	projektowana
12	7KD-D	738	projektowana
13	8KD-D	1 716	modernizowane
14	9KD-D	1 428	
15	10KD-D	1 169	
16	11KD-D	1 930	
17	12KD-D	5 190	projektowana
18	1KP	1 819	place projektowane
19	2KP	1512	

2.2. Ulice, które będą wymagały realizacji w wyniku uchwalenia planu.

Oznaczenie ulicy	Szerokość w LR (m)	Szerokość jezdni (m)	Szerokość chodnika (m)	Długość ulicy (m)	Powierzchnia jezdni (m ²)	Powierzchnia chodnika (m ²)	Powierzchnia utwardzona (m ²)
1KD-L	12	5,0	2 x 2,0	459	2 295	1 836	4 131
2KD-L	12	5,0	2 x 2,0	540	2 700	2 160	4 860
3KD-L	12	5,0	2 x 2,0	1 450	7 250	5 800	13 050
4KD-L	10 -12	5,0	2 x 2,0	275	1 375	1 100	2 475
1KD-D	6	5,0		871	4 355		4 355
2KD-D	6 - 8	5,0	1 x 1,5	420	2 100	630	2 730
3KD-D	10	5,0	2 x 1,5	573	2 865	1 719	4 584
4KD-D	8 -10	5,0	2 x 1,5	403	2 015	1 209	3 224
5KD-D	10	5,0	2 x 1,5	161	805	483	1 288
6KD-D	10	5,0	2 x 1,5	122	610	366	976
7KD-D	10	5,0	2 x 1,5	82	410	1 230	5 640
8KD-D	6	5,0		264	1320		1320
9KD-D	8	5,0	1 x 1,5	178	890	267	1 157
10KD-D	5 - 8	5,0	1 x 1,5	167	835	250	1 085
11KD-D	10	5,0	2 x 1,5	184	920	552	1 472
12KD-D	10	5,0	2 x 1,5	519	2 595	1 557	4 152

2.3. Długość infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, która będzie wymagała realizacji w wyniku uchwalenia planu:

- wodociąg – ok. 6 700mb,
- kanalizacja - ok. 6 700mb.

2.4. Długość ulic, na których należy wykonać instalację oświetleniową - ok. 7 000mb.

§ 2.1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy:

- 1) realizacja w oparciu o obowiązujące przepisy, w tym Prawo Zamówień Publicznych;
- 2) w oparciu o inne przepisy branżowe, np. Prawo Energetyczne;
- 3) realizacja poszczególnych zadań inwestycyjnych rozłożona na etapy - terminy wykonania w zależności od przyjętych zadań w wieloletnim planie inwestycyjnym gminy;
- 4) pozostałe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej w granicach planu, nie należące do zadań własnych gminy, będą finansowane ze środków własnych inwestorów na zasadach określonych odrębnymi przepisami.

§ 3.1. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych odbywać się będą poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy zgodnie z uchwałą budżetową;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy - w ramach m.in.
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek celowych,
 - d) z kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
 - f) z innych środków zewnętrznych.

2. Zakłada się że realizacja planu może trwać 15-20 lat. Oznacza to, że wydatki na realizację infrastruktury technicznej będą rozkładać się na kolejne lata tego okresu, przy czym nie oznacza to, że będą one równomiernie na te lata rozłożone.

3. W realizacji inwestycji, w ich planowaniu i koordynacji będą wykorzystywane funkcjonujące i planowane „prognozy sektorowe” m. in. takie jak: strategia rozwoju gminy, programy ochrony środowiska, gospodarki odpadami, gospodarki wodno-ściekowej, wieloletni plan zaopatrzenia w ciepło, wieloletni plan inwestycyjny, oraz plany i programy właściwych zarządców i dysponentów mediów.

4. Ustalenia realizacyjne, wymienione powyżej (pkt 3, § 3), dokonywane zgodnie z przepisami o finansach publicznych oraz wewnętrznymi uregulowaniami obowiązującymi w gminie Łochów, nie wymagają wprowadzenia zmian do niniejszego rozstrzygnięcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Ryszard Gajewski