Uchwała Nr XLIII/56/2006
Rady Gminy Jasieniec z dnia 13 lutego 2006r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze sołectwa Jasieniec i części sołectwa Warpęsy w gminie Jasieniec

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591) **uchwala się**

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Jasieniec i części sołectwa Warpęsy w gminie Jasieniec

ROZDZIAŁ I

Ustalenia ogólne

§ 1

Stwierdza się zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków rozwoju zagospodarowania przestrzennego gminy Jasieniec", zatwierdzonym uchwałą Nr VIII/61/99 Rady Gminy Jasieniec z dnia 25.10.1999r.

§ 2

Integralną częścią planu jest niniejsza uchwała, oraz następujące załączniki do uchwały:
1. Załącznik nr 1 - rysunek planu wykonany w skali 1:1000
2. Załącznik nr 2 - określenie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu – tabela z załącznikami,
3. Załącznik nr 3 - określenie sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji infrastruktury technicznej z zakresu zadań własnych gminy.

§ 3

Plan obejmuje obszar sołectwa Jasieniec w granicach administracyjnych i część sołectwa Warpęsy - w granicach oznaczonych na rysunku planu.

§ 4

1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:
   1) Umożliwienie działalności realizacyjnej
   2) Ochrona interesu publicznego lokalnego i ponadlokalnego na obszarze projektowanego zespołu zabudowy w zakresie:
      a) ochrony wartościowych elementów środowiska przyrodniczego i kulturowego.
      b) stworzenia prawidłowego układu komunikacji,
      c) zabezpieczenia terenów pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej gminy,
   3) Uzyskanie ładu przestrzennego.
   4) Umożliwienie działalności inwestycyjnej różnorodnych podmiotów oraz minimalizacja konfliktów pomiędzy środowiskiem naturalnym, a użytkownikami przestrzeni.

2. Zadaniem planu jest stworzenie podstaw do prowadzenia działalności realizacyjnej na obszarze objętym planem zgodnie z funkcją określoną w planie, z zachowaniem zasady rozwoju zrównoważonego.

§ 5

1. Przedmiotem ustaleń planu jest przeznaczenie terenu i podział na strefy funkcjonalne, a w tym:
   1) Tereny zabudowy rolniczej oznaczone na rysunku planu symbolem **RM** - o powierzchni około 99,85 ha
   2) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolem **MN** - o powierzchni około 24,96 ha
   3) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o średniej intensywności zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolem **MS** - o powierzchni około 1,2 ha
   4) Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **MW** - o powierzchni około 1,19 ha
   5) Tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolem **U** – o powierzchni około 14,9 ha
   6) Tereny zabudowy usługowej - mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolem **UM**– o powierzchni około 1,67 ha

7) Tereny zabudowy usługowo-produkcyjno-przemysłowej oznaczone na rysunku planu symbolem **U/P** – o powierzchni około 16,28 ha
8) Tereny sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolem **US** – o powierzchni około 1,03 ha
9) Tereny zieleni parkowej oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP** – o powierzchni około 13,23 ha
10) Tereny lasów i zadrzewień oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL** – o powierzchni około 13,54 ha
11) Teren cmentarza oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC** – o powierzchni około 3,16 ha
12) Teren ujęcia wody oznaczony na rysunku planu symbolem **W** – o powierzchni około 0,22 ha
13) Tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku planu symbolem **WS** – o powierzchni około 6,65 ha
14) Tereny zieleni nieurządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem **R/RZ** – o powierzchni około 7,56 ha
15) Tereny rolne oznaczone na rysunku planu symbolem **R** – o powierzchni około 278,76 ha
16) Tereny urządzeń i tras komunikacyjnych oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDZ, KDL, KDD, KDX i KWX.**

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1 mogą być wykorzystane tylko zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub częściowo z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym na zasadach określonych w dalszych przepisach.

§ 6

Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:
1) Granice terenu objętego planem,
2) Granice administracyjne,
3) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania,
4) Linie zabudowy nieprzekraczalne,
5) Linie zabudowy obowiązujące,
6) Obiekty zabytkowe,
7) Oznaczenia funkcji literowe i cyfrowe.

§ 7

Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1) **Planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, o którym mowa w § 1.
2) **Rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
3) **Przepisach szczególnych i odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw i aktów wykonawczych.
4) **Przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które powinno przeważać w strefie funkcjonalnej.
5) **Przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, a które mogą być realizowane z zachowaniem warunków podanych w ustaleniach szczegółowych.
6) **Strefie funkcjonalnej** - należy przez to rozumieć wszystkie tereny w granicach opracowania planu o tym samym przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym.
7) **Terenie** - należy przez to rozumieć obszar stanowiący część strefy funkcjonalnej, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.
8) **Przestrzeniach publicznych** – należy przez to rozumieć drogi publiczne, ogólnodostępne ciągi piesze, pieszojezdne i place oraz tereny zieleni i rekreacji ogólnodostępnej,
9) **Nieprzekraczalne linie zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną w planie linię zabudowy z zakazem przekraczania jej obiektami kubaturowymi.
10) **Obowiązujące linie zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną w planie linię zabudowy z nakazem sytuowania w tej linii obiektów kubaturowych.

§ 8

Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego zabytków i dóbr kultury współczesnej:

1. Jeżeli na obszarze objętym planem zostanie znaleziony przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, należy ten przedmiot przy użyciu dostępnych środków zabezpieczyć i oznakować miejsce jego znalezienia oraz zawiadomić o znalezieniu tego przedmiotu właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe Wójta Gminy, celem ustalenia dalszego toku postępowania.

2. Ochronie szczególnej podlegają obiekty objęte ochroną Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

3. Plan ustala następujące obiekty i tereny objęte ochroną przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na obszarze objętym planem:
   1) Dwór w Jasieńcu
   2) Kościół parafialny w Jasieńcu
   3) 2 kapliczki w Jasieńcu
   4) Cmentarz Rzymsko- Katolicki
   5) Budynek cukrowni
   6) Budynek wagi na terenie cukrowni
4. Prace ziemne prowadzić pod nadzorem archeologicznym.

5. Stanowiska archeologiczne rozpoznane i nierozpoznane podlegają ochronie.

6. Wszelkie działania inwestycyjne i adaptacyjne dotyczące obiektów zabytkowych wymagają pozwoleń Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

7. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne w sąsiedztwie oraz najbliższym otoczeniu do 100 m wokół obiektów zabytkowych, założenia dworsko-parkowego oraz na terenie ekspozycji kościoła należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

8. Ochronie podlegają również wszelkie, nie będące zabytkami dobra kultury takie jak: pomniki, miejsca pamięci, założenia urbanistyczne i krajobrazowe o wysokiej wartości artystycznej lub historycznej.

§ 9

Na obszarze objętym planem obowiązują następujące wymogi w zakresie ochrony środowiska:

1) Na terenach stref, o których mowa w §5 pkt. 2, 3, 4, 6 i 11 obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,

2) Planowanie i realizacja przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko na terenie pozostałych stref wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko – zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,

3) Zakazy, o których mowa w ust. 1 i 2 nie dotyczą przedsięwzięć polegających na budowie, przebudowie, rozbudowie elementów infrastruktury technicznej i dróg, niezbędnych do właściwego funkcjonowania obszaru planu i terenów poza planem oraz zapewnienia właściwych warunków sanitarno – higienicznych i zdrowotnych; dotyczy to w szczególności realizacji dróg publicznych, rurociągów do przesyłania wody, sieci kanalizacyjnych i.t.p.

4) Na terenach stref, o których mowa w §5 pkt. 2, 3, 4, 6 i 11 dopuszcza się wszelką nieuciążliwą działalność gospodarczą o charakterze usługowo-rzemieślniczym, o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminowanie ponadnormatywnego oddziaływania (emisja zanieczyszczeń powietrza, hałasu) na środowisko poza terenem, do którego jednostka ma tytuł prawny),

5) Emisje z instalacji powodujące oddziaływanie na środowisko wymagają uzyskania pozwoleń lub zgłoszenia organom ochrony środowiska w trybie przepisów szczególnych i odrębnych,

6) Ścieki technologiczne przed wprowadzeniem do systemu kanalizacji sanitarnej lub zrzutem do punktów zlewnych należy doprowadzić do stanu zbliżonego do właściwości fizykochemicznych ścieków bytowych według przepisów odrębnych i szczegółowych,

7) „Ochrona akustyczna" winna być realizowana zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi

8) Ochronie podlegają istniejące, wartościowe drzewa. Wycinanie tych drzew dopuszcza się wyłącznie w celach sanitarnych,

9) Obowiązuje wprowadzanie zieleni urządzonej towarzyszącej obiektom i przestrzeniom publicznym – przy projektowaniu obiektów należy uwzględnić:
   a) wykonanie inwentaryzacji istniejących drzew wraz z ich oceną,
   b) sporządzenie projektu zieleni towarzyszącej obiektom usługowym i użyteczności publicznej,
   c) nasadzenia zieleni w postaci szpalerów drzew, krzewów i zieleni niskiej wzdłuż ulic.

10) Ochronie podlega przyrodnicza struktura zieleni wysokiej, średniej i niskiej dolin cieków wodnych, mogących stanowić system korytarzy i ciągów ekologicznych oraz ostoi dla zwierząt i roślin,

11) Należy stosować wyłącznie biologiczną obudowę koryt cieków, a w przypadku ich regulacji, unikania (w nieuzasadnionych przypadkach) prostowania i skracania koryta

12) W ciągach dolin rzek i cieków wodnych dopuszcza się tworzenie małych „oczek wodnych" i dużych zbiorników otwartych dla celów retencyjnych i hodowlanych np. stawy rybne. Istniejące zbiorniki retencyjne i hodowlane do utrzymania i bieżącej modernizacji,

13) Przy realizacji inwestycji oraz modernizacji istniejącego zainwestowania obowiązuje zapewnienie miejsca na składowanie odpadów w indywidualnych kontenerach i wywóz odpadów na składowisko komunalne.

§ 10

Na obszarze planu obowiązują następujące wymogi wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów np. kiosków kolportażowych, handlowych lub gastronomicznych oraz małej architektury i reklam (z wyjątkiem wolnostojących) na terenach komunikacji publicznej, w liniach rozgraniczenia dróg oraz terenach zieleni urządzonej.

2. Lokalizacja obiektów wymienionych w pkt. 1 nie może utrudniać ruchu kołowego i pieszego oraz wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi.

3. Obowiązuje zagospodarowanie terenów ogólnodostępnych w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie z nich przez osoby niepełnosprawne.

4. Plan ustala obowiązek umieszczania informacji dotyczących nazw ulic, numerów budynków i innych dotyczących lokalnej organizacji ruchu w ujednoliconej formie określonej przez właściwą gminną jednostkę organizacyjną.

5. Ustala się zasady umieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych :
   1) Obowiązuje zakaz umieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
      a) w sposób utrudniający ruch pieszy i kołowy,
      b) w sposób utrudniający odczytanie znaków drogowych, nazw ulic i numerów budynków,
      c) na formach małej architektury placów i ulic,
      d) na balkonach,
      e) na pomnikach przyrody i drzewach,
      f) na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej.
   2) Tymczasowe ogrodzenia placów budowy mogą być wykorzystane dla celów reklamowych na czas nie dłuższy niż czas trwania budowy.
   3) Obowiązuje zakaz lokalizowania reklam wolno stojących w pasie drogowym ulic oraz na ciągach pieszo-jezdnych.

§ 11

Ustala się granice obszaru „Centrum wsi" oznaczone na rysunku planu – jako obszaru koncentracji usług, zabudowy, elementów infrastruktury technicznej i komunikacji oraz obiektów zabytkowych i o dużych wartościach kulturowych.

§ 12

Ustala się następujące zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną obszaru objętego planem:

1. Budowa i przebudowa funkcjonujących urządzeń infrastruktury technicznej wynikające z realizacji niniejszego planu nie mogą utrudniać funkcjonowania i czynności eksploatacyjnych urządzeń naziemnych i podziemnych funkcjonującej infrastruktury technicznej.

2. Rozbudowa i przebudowa urządzeń infrastruktury technicznej, wynikające z realizacji niniejszego planu, powinny być prowadzone za zgodą i według warunków technicznych jednostek zasilających i eksploatujących omawiane urządzenia w porozumieniu z zarządcą tras komunikacyjnych (terenów) w rozgraniczeniu których urządzenia te mają być lokalizowane.

3. Nie dopuszcza się fundamentowania wszelkich obiektów i budowli na funkcjonujących urządzeniach podziemnych wszelkie, nowoprojektowane przewody uzbrojenia technicznego, zwłaszcza o charakterze ogólnolokalnym lub tranzytowym, lokalizować na terenie ogólnodostępnym, głównie w granicach ciągów komunikacyjnych.
   Dopuszcza się, w przypadkach szczególnych, lokalizację przewodów i urządzeń w/w uzbrojenia poza liniami rozgraniczającymi (za zgodą właścicieli terenów) pod warunkiem zapewnienia dostępności celem prowadzenia czynności eksploatacyjnych.
   Ostateczny przebieg tras projektowanych przewodów (sieci) i lokalizację obiektów na sieciach ustalić na etapie przygotowywania ich realizacji w zależności od postępującej zabudowy, występujących potrzeb, spełnieniu ekonomicznych i technicznych kryteriów pracy uzbrojenia i możliwości inwestycyjnych.

4. Przy lokalizacji wszelkiego rodzaju obiektów zachować aktualnie obowiązujące odległości bezpieczne zwłaszcza od sieci elektroenergetycznych i gazociągów.

5. Zaopatrzenie w wodę, do celów bytowo gospodarczych, usług podstawowych i hodowli prowadzić w oparciu o funkcjonujące komunalne (gminne) ujęcia wody oraz istniejące sieci poprzez ich modernizację i (w razie konieczności) rozbudowę celem dostosowania do uzyskania ciągłej całodobowej dostawy w ilości niezbędnej do zaspokojenia występujących potrzeb bytowo-gospodarczych, hodowli, zabezpieczenia p.poż. i utrzymania właściwego stanu sanitarnego.
   Organizację dystrybucji wody kształtować w sposób umożliwiający częściowe, wzajemne wspomaganie się funkcjonujących ujęć wody i układów wodociągowych.
   Dopuszcza się użytkowanie przyzagrodowych ujęć wody z zastosowaniem przydomowych systemów uzdatniania.
   Ogólna długość nowoprojektowanej, w granicach obszaru objętego planem, sieci wodociągowej szacowana jest na ok. 1700m.
   Zapotrzebowanie wody, dla obszaru objętego planem, na okres kierunkowy szacuje się na ok. 240m3/d.

6. Odprowadzenie ścieków bytowo gospodarczych, z częściowym wykorzystaniem naturalnych spadków terenu, do gminnych, komunalnych systemów kanalizacji sanitarnej poprzez modernizację oczyszczalni ścieków i rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej wg potrzeb istniejącej i projektowanej zabudowy i wg warunków technicznych eksploatatora sieci kanalizacji sanitarnej.
   Średniodobową ilość ścieków, z obszaru zabudowy objętego planem, na okres kierunkowy szacuje się na ok. 190m^3/d.
   Ścieki bytowo - gospodarcze z zabudowy rozproszonej, nie objętej systemem kanalizacji zbiorowej, kierować do lokalnych, przydomowych (przyzagrodowych) systemów oczyszczania.
   Nie dopuszcza się zrzutu wód opadowych do systemów kanalizacji sanitarnej.
   Ogólna długość projektowanej, w granicach obszaru objętego planem, sieci komunalnej, grawitacyjnej kanalizacji sanitarnej szacowana jest na ok.260m, rurociągów tłocznych ok. 650m, 1 przepompowni, ok.7850 kanalizacji podciśnieniowej.

7. Odprowadzenie wód opadowych (z zachowaniem obowiązujących warunków, jakim powinny odpowiadać ścieki wprowadzane do wód powierzchniowych i do ziemi oraz wymogów terenowo - prawnych) do funkcjonującej kanalizacji deszczowej, istniejącego systemu melioracyjnego (głównie powierzchniowego) lub do ziemi.
   Zaleca się stosowanie lokalnych (głównie przyobiektowych) systemów kanalizacji deszczowej (z wykorzystaniem kierunków naturalnego spadku terenu) w zakresie wynikającym z istniejących potrzeb i możliwości i z zachowaniem obowiązujących wymagań terenowo - prawnych i ochrony środowiska.
   Nie dopuszcza się :
   a) zrzutu wód opadowych do systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych i na wszelkiego rodzaju nawierzchnie komunikacyjne.
   b) zanieczyszczania wód opadowych związkami mineralnymi, organicznymi i ropopochodnymi.

8. Zaopatrzenie w gaz ziemny, przewodowy wg zapotrzebowania istniejącej i planowanej zabudowy, z funkcjonującego systemu gazowniczego zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez dystrybutora gazu i eksploatatora funkcjonującej sieci, staraniem dystrybutora gazu i odbiorców przy spełnionych kryteriach ekonomicznej opłacalności dostaw gazu.
   Przebieg tras sieci gazowniczej uściślać na etapie przygotowania realizacji budowy uwzględniając kryteria ekonomiczne i techniczne dostaw gazu.

9. Zaopatrzenie w energię cieplną wg zapotrzebowania istniejącej i planowanej zabudowy, z indywidualnych, lokalnych źródeł ciep(także z systemów ciepłowniczych) z zachowaniem wszelkich wymogów ochrony środowiska.

10. Gromadzenie wszelkiego rodzaju odpadów bytowo – gospodarczych w szczelnych, systematycznie opróżnianych lub wymienianych opakowań lub pojemników w pełni zabezpieczających odpadki przed spłukiwaniem wodami opadowymi.

11. Zaopatrzenie w energię elektryczną, wg potrzeb wynikających z planowanego zagospodarowania terenu, z funkcjonującego systemu elektroenergetycznego po jego przebudowie i rozbudowie wg warunków technicznych dystrybutora energii i eksploatatora funkcjonujących sieci. Dopuszcza się likwidację istniejących i budowę nowych stacji transformatorowych.

§ 13

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. W strefach zabudowy mieszkaniowej i usługowej plan ustala:
   1) Na terenach, dla których przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa, dopuszcza się możliwość adaptacji, porządkowania lub wymiany zabudowy, a także uzupełnienia w sposób nie kolidujący z ustaleniami szczegółowymi dla danego terenu oraz z uwzględnieniem tradycji regionalnych.

2) Plan dopuszcza możliwość lokalizacji usług o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki na terenach, dla których przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa
3) Plan dopuszcza możliwość lokalizacji budynków w granicy z działką sąsiednią, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych.
4) Plan ustala obowiązek zagospodarowania terenów usługowych w sposób umożliwiający korzystanie z przestrzeni i obiektów ogólnodostępnych przez osoby niepełnosprawne.
5) Obowiązuje stosowanie ogrodzeń ażurowych lokalizowanych bezpośrednio w liniach rozgraniczenia dróg.
6) Zakaz realizacji ogrodzeń szczelnych oraz z prefabrykatów betonowych od frontu działek.
7) Dla nowych budynków mieszkalnych plan ustala linię zabudowy według załącznika graficznego nr 1 do niniejszej uchwały.
8) Ze względu na walory przestrzenne plan obejmuje ochroną tereny parku podworskiego, prowadzących do nich alei oraz wszelkie formy zieleni urządzonej na terenie objętym planem.

2. W strefie, oznaczonej na rysunku planu symbolem **R**, plan ustala:
1) możliwość realizacji zabudowy zagrodowej rozproszonej przy istniejących ciągach komunikacyjnych z zachowaniem warunków, zawartych w ustaleniach szczegółowych dla danej strefy i terenu oraz przepisów szczególnych,
2) ochronę istniejących zadrzewień i drzew śródpolnych,
3) możliwość realizacji sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej.

3. W strefie oznaczonej symbolem **ZL i ZP** plan ustala:
1) możliwość realizacji sieci infrastruktury technicznej i związanych z nią urządzeń,
2) zakaz wprowadzania obiektów kubaturowych,
3) adaptację istniejących duktów leśnych i możliwość przeznaczenia ich na ciągi piesze i ścieżki rowerowe.
4) ochronę istniejącej zieleni niskiej i wysokiej.

4. Na terenach dróg, oznaczonych symbolami **KDZ, KDL, KDD, KDX**, plan ustala:
1) W obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację zieleni, urządzeń związanych z obsługą ruchu, w tym: pasów postojowych, stacji paliw, przystanków komunikacji zbiorowej, parkingów, po uzyskaniu zgody zarządcy dróg.
2) Dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów np. kiosków kolportażowych, handlowych lub gastronomicznych oraz obiektów małej architektury w liniach rozgraniczenia dróg na terenach zainwestowania po uzgodnieniu z zarządcą drogi.

§ 14

Plan ustala ogólne warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla całego obszaru gminy.

1. Na obszarze planu obowiązują następujące podstawowe parametry i wskaźniki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) Nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie należy przyjąć jak na rysunku planu.
2) Na terenach zwartej zabudowy plan dopuszcza dostosowanie linii zabudowy do istniejącej linii trwałej zabudowy o wysokości co najmniej 1,8 m.
3) Ogrodzenia w liniach rozgraniczenia dróg – do wysokości 1,8 m z dopuszczeniem podmurówki do 0,6 m.
4) Linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości minimum 0,5 m od gazociągu.
5) Dla budownictwa jednorodzinnego i zagrodowego szafki gazowe należy lokalizować w linii ogrodzeń, dostępne z ulicy.
6) Maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - do dwóch kondygnacji, o innych funkcjach wg ustaleń dla poszczególnych stref.
7) Kąt nachylenia dachów - do 45°.
8) Głębokość traktu zabudowy zagrodowej przy drogach publicznych – do około 100 m.
9) Zapewnienie miejsc parkingowych dla obsługi obiektów usługowych w granicach własnych działek.
10) Proponowane wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
a) w strefie zabudowy mieszkaniowej:
- w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej – 1,25 – 2 m.p./domek,
- w zabudowie wielorodzinnej – 1 m.p./1 mieszkanie

b) w strefie zabudowy usługowej:

- administracja	- 17-20 m.p./1000 m^2 powierzchni użytkowej,
- obiekt handlowy i usługowy	- 18-22 m.p./1000 m^2 powierzchni użytkowej,
- zakład produkcyjny	- 22-30 m.p./100 zatrudnionych,
- szkoła	- 16-20 m.p./100 zatrudnionych,
- internat	- 12-16 m.p./100 zatrudnionych,
- biblioteka	- 14-16 m.p./100 użytkown. jednocześnie,
- restauracja, kawiarnia	- 20-24 m.p./100 miejsc konsumpcyjnych,
- obiekt sportowy	- 10-18 m.p./100 użytkowników jednocz.,
- przychodnia zdrowia	- 17-22 m.p./1000 m^2 pow. użytkowej,

- klub, dom kultury	- 16-18 m.p./100 użytkowników jednocz.,
- hotel	- 15-20 m.p./100 użytkowników jednocz.,
- stacja paliw	- 8-10 m.p./1 obiekt,
- stacja obsługi samochodów	- 4-7 m.p./1 stanowisko naprawcze,

2. Plan ustala służebność w zakresie wszystkich naziemnych i podziemnych urządzeń uzbrojenia w granicach działek prywatnych w celu umożliwienia konserwacji, napraw i remontów.

3. Dla obiektów o wysokości powyżej 50 m n.p.t. w tym: masztów i anten RTV i telefonii komórkowej oraz napowietrznych linii wysokiego napięcia > 110 kV, rurociągów gazowych > DN – 500, elektrowni wiatrowych i odwiertów górniczych w strefie ochronnej i dla H.50 m npt obowiązuje uzgodnienie z Szefostwem Infrastruktury WLOP.

ROZDZIAŁ II

Ustalenia szczegółowe

§ 15

1. Ustala się tereny strefy zabudowy rolniczej oznaczonej na rysunku planu symbolem **RM**.

2. W strefie **RM** jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę zagrodową z niezbędnymi obiektami towarzyszącymi związanymi z gospodarką rolną.

3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:
   1) zabudowę jednorodzinną,
   2) garaże wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku,
   3) usługi o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki,
   4) obiekty usługowo-produkcyjne w tym zakładów rzemieślniczych o uciążliwości nie wykraczającej poza granice własnej działki,
   5) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
   6) zieleń urządzoną.

4. Na obszarze strefy **RM** obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) Istniejąca zabudowa zagrodowa, jednorodzinna i usługowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie z zachowaniem przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, o którym mówią ust. 2-3 niniejszego paragrafu,
   2) Dopuszcza się zmianę użytkowania istniejących budynków zabudowy zagrodowej na letniskową,
   3) Siedliska rolnicze należy traktować jako ciągi jednotraktowe wzdłuż dróg publicznych z zachowaniem:
      a) strefy mieszkaniowej – do około 50 m od linii rozgraniczenia drogi,
      b) strefy gospodarczo-inwestorskiej – do około 50 m w głąb, licząc od strefy mieszkaniowej,
   4) Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pomiędzy siedliskami rolniczymi przy drogach publicznych – w strefie mieszkaniowej, o której mowa w pkt. 3 lit. a),
   5) Przy realizacji zespołu zabudowy, wymagającego tworzenia nowego układu dróg, obowiązuje opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta z uwzględnieniem ustaleń ogólnych i szczegółowych dla danego terenu w strefie,
   6) Obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:
      a) typ zabudowy mieszkaniowej zagrodowej – wolnostojąca,
      b) typ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojąca i bliźniacza,
      c) wysokość zabudowy mieszkaniowej – max. 11,0 m (2 i ½ kondygnacje naziemne) nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu,
      d) wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, usługowo-produkcyjnej – max. 8,0 m nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu,
      e) kąt nachylenia połaci dachowych – max. 45°,
   7) Dopuszcza się realizację drugiego domu mieszkalnego na działce w obrębie zabudowy zagrodowej,
   8) Obowiązują następujące parametry projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej zagrodowej:
      a) powierzchnia minimalna działki zagrodowej – 1500 m^2,
      b) szerokość minimalna frontu działki zagrodowej – 25 m,
      c) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy jednorodzinnej:
         - dla budynków wolnostojących – 750 m^2,
         - dla budynków bliźniaczych – 500 m^2,
      d) odpowiednio szerokość minimalna frontów działek wymienionych w lit. c) – 18 m i 14 m,
      e) wielkość działek usługowych i produkcyjno-gospodarczych nieuciążliwych w obrębie terenów **RM** zależy od programu inwestycyjnego,
   9) Maksymalna powierzchnia zabudowy terenu działki:

a) działki zagrodowej – 40%,
b) działki mieszkaniowej jednorodzinnej – 30%,
c) działki mieszkaniowej z usługami – 50%,

10) Powierzchnie biologiczne czynne (w granicach terenu budowlanego działki):
a) 25%,
b) 50%,
c) 20%.

11) Nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały,

12) Na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach działki (wskaźniki programowe odnośnie ilości miejsc parkingowych zawiera § 14 ust. 1 pkt 8,

13) Obsługę komunikacyjną terenów **RM** zapewniają istniejące i projektowane drogi zbiorcze lokalne i dojazdowe oraz ciągi pieszo-jezdne:
1 RM – o pow. ok. 0,53 ha – dojazd od **1.1 KDZ,**
2 RM – o pow. ok. 9,42 ha – dojazd od **1.1 KDZ,**
3 RM – o pow. ok. 9,88 ha – dojazd od **1.1 KDZ,**
4 RM – o pow. ok. 10,70 ha - dojazd od **1.1 KDZ, 4.1KDD**
5 RM – o pow. ok. 14,07 ha – dojazd od **1.1 KDZ,**
6 RM - o pow. ok. 2,57 ha – dojazd od **1.2KDZ**
7 RM – o pow. ok. 9,10 – dojazd od **2.1KDL, 9KWX**
8 RM – o pow. ok. 12,22 - dojazd od **4.1KDL, 2.1KDD, 9KWX**
9 RM – o pow. ok. 12,66 – dojazd od **1.7 KDZ, 4.1KDL**
10 RM – o pow. ok. 6,16 – dojazd od **1.7 KDZ, 1.1KDD**
11 RM – o pow. ok. 4,70 – dojazd od **1.8 KDZ, 1.1KDL, 1.1KDD**
12 RM – o pow. ok. 1,10 – dojazd od **1.8 KDZ, 2KDX**
13 RM – o pow. ok. 4,53 – dojazd od **1.8 KDZ**
14 RM – o pow. ok. 4,59 – dojazd od **1.7 KDZ**

§ 16

1. Ustala się tereny strefy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności zabudowy oznaczonej na rysunku planu symbolem **MN**.

2. W strefie, o której mowa w ust.1 ustala się jako przeznaczenie podstawowe terenu mieszkalnictwo jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na obszarach, o których mowa w ust.1 ustala się:
1) Liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.
2) Zabudowę gospodarczą i garażową.
3) Tereny zieleni rekreacyjnej ogólnodostępnej.
4) Usługi nieuciążliwe (w tym handel).

4. Obiekty i urządzenia o funkcji dopuszczalnej w strefie ustalone w ust.3 można realizować jeżeli są niezbędne do funkcjonowania obiektów o funkcjach podstawowych lub stanowią uzupełnienie funkcji podstawowej.

5. Na obszarze strefy zabudowy mieszkaniowej **MN** obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
1) Maksimum 30% powierzchni terenu budowlanego działki można przeznaczyć pod zabudowę, maksimum 15% na realizację chodników, tarasów, dojazdów, placyków utwardzonych itp. pozostały teren działki należy zagospodarować jako powierzchnię biologicznie czynną urządzoną według potrzeb użytkownika.
2) Maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - do trzech kondygnacji.
3) Wysokość budynków gospodarczych, garażowych i usługowych – I kondygnacja.
4) Maksymalna wysokość kalenicy budynków mieszkalnych – 11 m.
5) Maksymalna wysokość kalenicy budynków gospodarczych, garażowych i usługowych – 8,0 m.
6) Kąt nachylenia dachów budynków mieszkalnych i innych - do 45°.
7) Dopuszcza się wysokość podpiwniczenia budynków mieszkalnych do 1,0 m ponad poziom terenu.
8) Na terenie strefy obowiązują następujące ograniczenia powierzchni i szerokości frontu projektowanych działek:
a) minimalna powierzchnia działki:
- 500,0 m^2 dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej,
b) minimalna szerokość frontu działki:
- 18,00 m przy zabudowie wolnostojącej,
- 14,00 m przy zabudowie bliźniaczej ,
9) Dopuszcza się lokalizację budynków jednorodzinnych w granicy działki – za obopólną zgodą właścicieli działek.
10) Nieruchomości nie spełniające warunków określonych w ust. 5 pkt 8 niniejszego paragrafu podlegają łączeniu z działkami sąsiednimi w zakresie niezbędnym dla zapewnienia tych warunków i dostępu do dróg oraz podlegają wtórnemu podziałowi.
11) Nieprzekraczalna i obowiązujące linie zabudowy przyjąć wg rysunku planu.

12) Wydzielanie działek budowlanych należy wykonywać uwzględniając dojazd od strony ulic oraz ciągów pieszo-jezdnych wyznaczonych w planie.
13) Dopuszcza się możliwość obsługi terenów strefy wewnętrznymi ciągami pieszo-jezdnymi nie oznaczonymi na rysunku planu jeżeli jest to uzasadnione propozycją podziału na działki budowlane terenu ograniczonego drogami, tworzącego zamknięty kwartał.
14) Dopuszcza się lokalizację na wydzielonych działkach garaży wolnostojących i budynków gospodarczych wyłącznie jako obiektów towarzyszących budynkom mieszkalnym usytuowanym na tych działkach. Na jednej działce można lokalizować jeden budynek garażowy maksymalnie o trzech stanowiskach lub jeden budynek gospodarczy lub jeden budynek garażowo-gospodarczy.
15) Dopuszcza się lokalizację budynków garażowych, gospodarczych i garażowo-gospodarczych w granicy działki – za obopólną zgodą właścicieli działek.
16) Dopuszcza się zagospodarowanie działki budynkami o funkcji wyłącznie usługowej lub budynkami o funkcjach mieszkalnej i usługowej - z możliwością łączenia tych funkcji w jednym budynku.
17) Dopuszcza się usytuowanie budynków usługowych w granicy działek za obopólną zgodą ich właścicieli.
18) Obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń pełnych.
19) Obowiązuje stosowanie ogrodzeń ażurowych – maksymalnie 70% powierzchni pełnej - o maksymalnej wysokości 1,8 m z dopuszczeniem podmurówki do wysokości 0,6 m.
20) Obowiązuje lokalizacja ogrodzeń frontowych działek w liniach rozgraniczenia dróg.
21) Obowiązuje zachowanie jednolitej kolorystyki pokrycia dachów dla wszystkich obiektów kubaturowych w ramach wydzielonej działki.
22) Obowiązuje zachowanie istniejącej na obszarze strefy zabudowy mieszkaniowej, gospodarczej i usługowej – wg potrzeb właściciela. Dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę i modernizację istniejącej zabudowy z zachowaniem obowiązujących przepisów i ustaleń niniejszego planu.
23) Obowiązuje jednolita kolorystyka dachów w obrębie jednej działki.
24) Na terenie strefy zakazuje się:
    a) wykorzystywania nieczynnych studni jako zbiorników ścieków – szamb,
    b) wylewania nieoczyszczonych ścieków do rowów oraz wprowadzania ścieków do ziemi i wód powierzchniowych,
    c) składowania nawozów, środków ochrony roślin i innych substancji szkodliwych dla zdrowia bez zabezpieczenia przed wsiąkaniem do gruntu,
    d) korzystania ze studzien, w których woda nie nadaje się do picia.
25) Na terenie strefy nakazuje się:
    a) likwidację nieczynnych studni do których mogą się dostać zanieczyszczone wody gruntowe do użytkowego poziomu wód gruntowych,
    b) uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej zgodnie z obowiązującymi przepisami i ustaleniami niniejszego planu.

6. Dla terenów wydzielonych w strefie, o której mowa w ust.1 obowiązują oprócz ustaleń ogólnych planu i strefy następujące ustalenia szczegółowe:
1) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1 MN** – pow. ok. 3,32 ha:
   – dojazd od ulic 1.1 KDZ, 1.2KDZ, 3.1KDL, 10.1KDD, 5KDX
2) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2 MN** – pow. ok. 2,09 ha:
   – dojazd od ulic 3.2KDL, 9.1KDD, 10.1KDD, 5KDX
3) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3 MN** - pow. ok. 1,35 ha:
   – dojazd od ulic 9.1KDD, 10.1KDD i poza obszarem opracowania planu
4) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4 MN** - pow. ok. 0,92 ha:
   – dojazd od ulic 1.3 KDZ, 3.1KDL, 8.1 KDD, 7.1KDD
5) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **5MN** - pow. ok. 0,15 ha:
   – dojazd od ulic 2.1KDZ,
6) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **6 MN** - pow. ok. 2,57 ha:
   – dojazd od ulic 1.3KDZ, 2.1 KDL,
7) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **7 MN** - pow. ok. 1,57 ha:
   – dojazd od ulic 3.1KDD, 1KDX,
8) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **8 MN** - pow. ok. 0,43 ha:
   – dojazd od ulic 3.1KDD, 2.1KDD,
9) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **9 MN** - pow. ok. 2,91 ha:
   – dojazd od ulic 1.6KDZ, 4.1KDL, 3.1KDD,
10) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **10 MN** - pow. ok. 0,92 ha:
   – dojazd od ulic 1.7KDZ,
11) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **11 MN** - pow. ok. 0,21 ha:
   – dojazd od ulic 1.7KDZ,
12) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **12 MN** - pow. ok. 1,38 ha:
   – dojazd od ulic 1.9KDZ, 4.1KDL
13) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **13 MN** - pow. ok. 3,89 ha:
   – dojazd od ulic 1.1KDD
14) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **14 MN** - pow. ok. 1,86 ha:

- dojazd od ulic 1.1KDL

15) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **15 MN** - pow. ok. 1,39 ha:
- dojazd od ulic 1.9 KDZ, 1.1KDL

16) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **16 MN** - pow. ok. 1,13 ha:
- dojazd od ulicy1.6 KDZ przez wewnętrzną drogę dojazdową 8KWX

§ 17

1. Ustala się tereny strefy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej i bliźniaczej oznaczone na rysunku planu symbolem **MS.**

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się jako przeznaczenie podstawowe terenu: mieszkalnictwo w zabudowie jednorodzinnej szeregowej i bliźniaczej.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na obszarach, o których mowa w ust.1 ustala się:
   5) Zabudowę jednorodzinną wolnostojącą.
   6) Liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.
   7) Zabudowę gospodarczą i garażową.
   8) Tereny zieleni rekreacyjnej ogólnodostępnej.
   9) Usługi nieuciążliwe (w tym handel).

4. Obiekty i urządzenia o funkcji dopuszczalnej w strefie ustalone w ust.3 można realizować jeżeli są niezbędne do funkcjonowania obiektów o funkcjach podstawowych lub stanowią uzupełnienie funkcji podstawowej.

5. Na terenach zabudowy mieszkaniowej **MS** obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
   13) Maksimum 45% powierzchni terenu działki można przeznaczyć pod zabudowę, maksimum 15% na realizację chodników, tarasów, dojazdów, placyków utwardzonych itp. pozostały teren działki należy zagospodarować jako powierzchnię biologicznie czynną urządzoną według potrzeb użytkownika.
   14) Maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – trzy kondygnacje.
   15) Maksymalna wysokość kalenicy budynków mieszkalnych – 11 m.
   16) Kąt nachylenia dachów budynków mieszkalnych i innych - do 45°.
   9) Maksymalna wysokość kalenicy budynków gospodarczych, garażowych i usługowych – 8,0 m.
   10) Dopuszcza się wysokość podpiwniczenia budynków mieszkalnych do 1,0 m ponad poziom terenu.
   11) Na terenie strefy obowiązują następujące ograniczenia powierzchni i szerokości frontu projektowanych działek:
      c) minimalna powierzchnia działki:
         - 350,0 m^2 dla zabudowy szeregowej i bliźniaczej,
      d) minimalna szerokość frontu działki:
         - 9,00 m przy zabudowie bliźniaczej,
         - 14,00 m przy zabudowie bliźniaczej ,
   12) Nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy przyjąć wg rysunku planu.
   13) Obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń pełnych.
   14) Obowiązuje stosowanie ogrodzeń ażurowych – maksymalnie 70% powierzchni pełnej - o maksymalnej wysokości 1,8 m z dopuszczeniem podmurówki do wysokości 0,6 m.
   15) Obowiązuje lokalizacja ogrodzeń frontowych działek w liniach rozgraniczenia dróg.
   16) Obowiązuje zachowanie jednolitej kolorystyki pokrycia dachów dla budynków zbliźniaczonych i zespołów zabudowy szeregowej.
   17) Dopuszcza się usytuowanie budynków w granicy działek – za obopólną zgodą właścicieli działek.

6. Dla terenów wydzielonych w strefie, o której mowa w ust.1 obowiązują oprócz ustaleń ogólnych planu i strefy następujące ustalenia szczegółowe:
   1) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1 MS** – pow. ok. 0,23 ha:
   - dojazd od ulic: 3.2 KDL, 5.1 KDD, 7.1KDD, 6.1KDD,
   - istniejąca zabudowa szeregowa - adaptacji
   2) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2 MS** – pow. ok. 0,32 ha
      - dojazd od ulic 3.3 KDL, 6.1 KDD, 7.1KDD,
      - istniejąca zabudowa szeregowa do adaptacji
   3) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3 MS** – pow. ok. 0,65 ha
      - dojazd od ulic 8.1 KDD, 7.1 KDD i ulicy poza obszarem opracowania planu,
      - istniejąca zabudowa szeregowa do adaptacji

§ 18

1. Ustala się tereny strefy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **MW** – o pow. ok. 1,19 ha.

2. W strefie, o której mowa w ust.1 ustala się jako przeznaczenie podstawowe terenu mieszkalnictwo wielorodzinne.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na obszarach, o których mowa w ust.1 ustala się:
   1) Liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.
   2) Tereny zieleni rekreacyjnej ogólnodostępnej.
   3) Usługi nieuciążliwe.
   4) Zabudowa gospodarcza i garażowa.
   5) Komunikacja wewnętrzna i parkingi.

4. Obiekty i urządzenia o funkcji dopuszczalnej w strefie ustalone w ust.3 można realizować jeżeli są niezbędne do funkcjonowania obiektów o funkcjach podstawowych lub stanowią uzupełnienie funkcji podstawowej.

5. Na obszarze strefy zabudowy mieszkaniowej **MW** obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
   1) Istniejąca zabudowa wielorodzinna do adaptacji.
   2) Dopuszcza się zabudowę terenów strefy do 50% powierzchni terenów.
   3) Obowiązuje zachowanie 20% terenów strefy jako terenów biologicznie czynnych.
   4) Istniejąca zabudowa do utrzymania według potrzeb właściciela.
   5) Dla zabudowy wielorodzinnej obowiązuje wskaźnik minimum 1 miejsce parkingowe/1 mieszkanie.
   6) Obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych dla potrzeb strefy na terenach strefy i ulicach przyległych do tych terenów.
   7) Maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – cztery kondygnacje (czwarta w dachu).
   8) Wysokość budynków o funkcji dopuszczalnej – dwie kondygnacje (druga w dachu).
   9) Kąt nachylenia dachu budynków mieszkalnych i innych o funkcji dopuszczalnej - do 45°.
   10) Obowiązuje lokalizacja ogrodzeń frontowych działek w liniach rozgraniczenia dróg.
   11) Zakaz stosowania ogrodzeń pełnych.
   11) Obowiązuje stosowanie ogrodzeń ażurowych - maksymalnie 70% powierzchni pełnej - o maksymalnej wysokości 1,8 m z dopuszczeniem podmurówki do wysokości 0,6 m.
   12) Zakaz lokalizacji garaży boksowych.
   13) Obowiązuje zachowanie – wg potrzeb właściciela - istniejącej na obszarze strefy zabudowy mieszkaniowej, gospodarczej i usługowej z możliwością przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i modernizacji z zachowaniem obowiązujących przepisów i ustaleń niniejszego planu.
   14) Do czasu realizacji docelowych obiektów w strefie o funkcjach ustalonych w ust. 2 i 3 dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu:
      a) zielenią urządzoną niską,
      b) parkingami o nawierzchni z elementów rozbieralnych do odzysku.
   15) Dojazd od ulic 2.1 KDZ, 8.1 KDD i ciągu 4 KDX

§ 19

1. Wyznacza się strefę zabudowy usługowo-mieszkaniowej oznaczoną na rysunku planu symbolem **UM**.

2. Na obszarze strefy wymienionej w ust.1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu :
   1) Usługi publiczne o znaczeniu gminnym i lokalnym z zakresu:
      a) administracji,
      b) finansów i ubezpieczeń,
      c) służby zdrowia,
      d) inne.
   2) Usługi komercyjne – handel, gastronomię, hotel, pensjonat, itp.
   3) Mieszkalnictwo
   4) Zieleń urządzoną towarzyszącą obiektom.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na obszarach, o których mowa w ust.1 ustala się:
   1) Liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.
   2) Zieleń rekreacyjną ogólnodostępną.
   3) Parkingi związane z obsługą funkcji podstawowej.

4. Obiekty i urządzenia o funkcji dopuszczalnej w strefie, ustalone w ust.3 można realizować przy łącznym spełnieniu następujących warunków :
   1) Są niezbędne do funkcjonowania obiektów o funkcjach podstawowych lub stanowią uzupełnienie funkcji podstawowej.
   2) Nie będą zajmowały więcej niż 30% terenu inwestycji.

5. Na terenie strefy usługowo-mieszkaniowej obowiązują ustalenia ogólne planu oraz następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
   1) Maksymalna powierzchnia zabudowy terenu – 50% w tym minimum 25% terenu przeznaczonego pod zabudowę należy przeznaczyć pod usługi.
   2) Istniejąca zabudowa – do utrzymania według potrzeb właściciela.

2) Wysokość zabudowy - max. III kondygnacje.
4) Nieprzekraczalne linie zabudowy przyjąć według rysunku planu.
8) Dla wszystkich wznoszonych obiektów 100% koniecznych miejsc parkingowych należy zlokalizować w granicach inwestycji.
1) Ewentualna uciążliwość obiektów usługowych nie może wykraczać poza granice działki.
2) Obowiązuje ochrona zieleni istniejącej.
3) Obowiązuje zachowanie co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej dla terenu każdej inwestycji.
4) Obowiązuje zakaz lokalizacji garaży boksowych.
5) Dopuszcza się zabudowę działki obiektami usługowymi w 60%.
6) Do czasu realizacji docelowych obiektów w strefie o funkcjach ustalonych w ust. 2 i 3 dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu:
   a) zielenią urządzoną niską,
   b) parkingami o nawierzchni z elementów rozbieralnych do odzysku.

6. Dla terenów wydzielonych w strefie, o której mowa w ust.1 obowiązują oprócz ustaleń ogólnych planu i strefy następujące ustalenia szczegółowe:
   1) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1 UM** – pow. ok. 0,20 ha:
      - dojazd od ulicy 2.1KDZ, 4KDX
      - istniejący budynek usługowo–mieszkaniowy – do adaptacji z możliwością rozbudowy, przebudowy i modernizacji
      - dopuszcza się uzupełnienia i wymianę istniejącej zabudowy
   2) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2 UM** – pow. ok. 0,40 ha
      - dojazd od ulic 2.1KDZ i 8.1KDD przez tereny sąsiednie oraz ciągiem pieszo-jezdnym 4KDX
   3) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3 UM** – pow. ok. 0,70 ha
      - dojazd od ulicy 2.1KDZ
      - teren dawnej cukrowni z zabytkowymi obiektami: budynkiem cukrowni i wagi
      - wszystkie działania na przedmiotowym terenie należy prowadzić za zgodą właściwych służb konserwatorskich
   4) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4 UM** – pow. ok. 0,37 ha
      - dojazd od ulicy 1.4, 1.5KDZ, 3.1KDD,
      - teren zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej w złym stanie technicznym – do uporządkowania i sukcesywnej zmiany funkcji na usługowo-mieszkaniową
      - nie dopuszcza się utrwalania zabudowy w złym stanie technicznym poprzez rozbudowę lub przebudowę. Dopuszcza się doraźne remonty mające na celu zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańcom i użytkownikom

§ 20

1. Ustala się obszar strefy usług oznaczonej na rysunku planu symbolem **U**.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenów:
   1) Usługi publiczne o znaczeniu ogólnogminnym i lokalnym z zakresu:
      a) administracji,
      b) oświaty,
      c) kultury,
      d) sportu,
      e) służby zdrowia,
      f) finansów i ubezpieczeń.
   2) Nieuciążliwe usługi komercyjne – np. gastronomia, handel, itp.
   3) Nieuciążliwe usługi rzemieślnicze.
   4) Zieleń urządzona towarzysząca obiektom.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne w strefie, o której mowa w ust. 1 ustala się:
   1) Mieszkalnictwo towarzyszące usługom.
   2) Liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej - ogólnomiejskie oraz związane z funkcjami strefy.
   3) Parkingi, dojazdy i dojścia - związane z funkcjami strefy.

4. Obiekty i urządzenia o funkcji dopuszczalnej można realizować jeżeli są niezbędne do funkcjonowania obiektów o funkcji podstawowej lub stanowią ich uzupełnienie.

5. Na terenie strefy usługowej **U** - obowiązują ustalenia ogólne planu oraz następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
   7) Wysokość zabudowy – do III kondygnacji.
   8) Nieprzekraczalna linia zabudowy – wg załącznika graficznego.
   9) Ewentualna uciążliwość obiektów usługowych nie może wykraczać poza granice działki.

10) Obowiązuje ochrona zieleni istniejącej.
11) Obowiązuje zachowanie co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej dla terenu każdej inwestycji.
12) Obowiązuje zakaz lokalizacji garaży boksowych.
13) Dopuszcza się zabudowę działki obiektami usługowymi w 80%.
14) Dopuszcza się usytuowanie budynków w granicy działek – za obopólną zgodą właścicieli działek.
15) Dopuszcza się uzupełnianie, modernizację i rozbudowę istniejących na obszarze strefy obiektów.
16) Dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania obiektów istniejących w strefie zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.
17) Dla każdej inwestycji obowiązuje zapewnienie -100% miejsc parkingowych na własnym terenie.
18) Dla obiektów usługowych stanowiących w strefie podstawowe przeznaczenie terenu obowiązują następujące minimalne wskaźniki ilości miejsc parkingowych:
    a) administracja -20 mp/1000 m^2 powierzchni użytkowej
    b) kultura - 8 mp/100 widzów
    c) handel usługi -18 mp/1000 m^2 powierzchni użytkowej
    d) sport, rekreacja -12 mp/100 użytkowników
    e) gastronomia -18 mp/100 konsumentów
19) Budynki i obiekty użyteczności publicznej winny być dostępne dla osób niepełnosprawnych.
20) Do czasu realizacji docelowych obiektów w strefie o funkcjach ustalonych w ust. 2 i 3 dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu:
    a) zielenią urządzoną niską,
    b) parkingami o nawierzchni z elementów rozbieralnych do odzysku.

6. Dla terenów wydzielonych w strefie, o której mowa w ust.1 obowiązują oprócz ustaleń ogólnych planu i strefy następujące ustalenia szczegółowe:
1) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1 U** - pow. ok. 0,43 ha
   – teren zainwestowany obiektami lecznicy weterynaryjnej – do adaptacji
   – dojazd od ulicy 4.1 KDD
2) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2U** - pow. ok. 0,36 ha
   – teren niezabudowany
   – dojazd od ulic 1.1 KDZ, 4.1 KDD
3) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3U** - pow. ok. 1,48 ha
   – teren istniejących obiektów usługowych stacji diagnostycznej
   – dojazd od ulic 1.2 KDZ, 2.1 KDL
4) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4U** - pow. ok. 0,18 ha
   – teren istniejącej stacji paliw
   – dojazd od ulicy 2.1 KDL, 1.2KDZ
5) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **5U** - pow. ok. 2,73 ha
   – teren Parafii Rzymsko-Katolickiej z zabytkowym budynkiem kościoła
   – dojazd od ulicy 1.4 KDZ i ciągu pieszo-jezdnego 1 KDX
   – wszystkie działania należy uzgadniać z właściwymi służbami konserwatorskimi
6) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **6U** - pow. ok. 0,10 ha
   – istniejący budynek banku
   – dojazd od ulicy 1.3KDZ, 8.1 KDD
7) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **7U** - pow. ok. 0,63 ha
   – teren zabudowany w przewadze obiektami o funkcji administracyjnej (Urząd Gminy)
   – dojazd ulicami 8.1 KDD, 1.4 KDZ
8) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **8U** - pow. ok. 0,29 ha
   – teren zabudowany w przewadze obiektami o funkcji handlowej
   – dojazd ulicami 1.4KDZ i 2.1KDZ
9) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **9U** - pow. ok. 2,59 ha
   – teren usług oświaty
   – dojazd ulicami 1.5KDZ i 1.6KDZ, 2.1KDZ,
11) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **11U** - pow. ok. 0,85 ha
   – teren nie zabudowany
   – dojazd od drogi 1.6 KDZ drogą wewnętrzną 8KWX
12) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **12U** - pow. ok. 1,16 ha
   – teren zagospodarowany jako miasteczko nauki jazdy
   – dojazd przez tereny sportowe 1US od drogi 2.1 KDZ i tereny szkolne 9U
13) Teren usług oświaty oznaczony na rysunku planu symbolem **13U** - pow. ok. 0,59 ha
   – teren zabudowany budynkami warsztatów szkolnych
   – dojazd ulicą 2.1KDZ
14) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **14U** - pow. ok. 0,30 ha
   – teren zabudowany
   – dojazd drogą 2.1 KDZ
15) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **15U** - pow. ok. 1,39 ha

- teren zabudowany szkoły
- dojazd ulicami 4.1 KDL, 2.1KDD

16) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **16U** - pow. ok. 1,96 ha
- dojazd drogą 2.1 KDL

17) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **17U** - pow. ok. 0,69 ha
- dojazd ulicami 1.6 KDZ

§ 21

1. Ustala się obszar strefy usług sportu oznaczonej na rysunku planu symbolem **US** - o pow. ok. 1,03 ha.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenów:
   1) Usługi publiczne z zakresu sportu i rekreacji
   2) Zieleń urządzona towarzysząca obiektom.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne w strefie, o której mowa w ust. 1 ustala się:
   1) Liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej - ogólnomiejskie oraz związane z funkcjami strefy.
   2) Parkingi, dojazdy i dojścia - związane z funkcjami strefy.

4. Obiekty i urządzenia o funkcji dopuszczalnej można realizować jeżeli są niezbędne do funkcjonowania obiektów o funkcji podstawowej lub stanowią ich uzupełnienie.

5. Na terenie strefy usługowej **US** - obowiązują ustalenia ogólne planu oraz następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
   1) Wysokość zabudowy – do II kondygnacji.
   2) Nieprzekraczalna linia zabudowy – wg załącznika graficznego.
   3) Obowiązuje ochrona zieleni istniejącej.
   4) Dopuszcza się zabudowę maksimum 10% terenu budynkami związanymi z funkcją podstawową terenu.
   5) Dopuszcza się uzupełnianie, modernizację i rozbudowę istniejących na obszarze strefy obiektów.
   6) Dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania obiektów istniejących w strefie zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.
   7) Dla każdej inwestycji obowiązuje zapewnienie -100% miejsc parkingowych na własnym terenie.
   8) Budynki i obiekty użyteczności publicznej winny być dostępne dla osób niepełnosprawnych.
   9) Dojazd do terenu od drogi oznaczonej symbolem 2.1KDZ
   10) Do czasu realizacji docelowych obiektów w strefie o funkcjach ustalonych w ust. 2 i 3 dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu:
      c) zielenią urządzoną niską,
      d) parkingami o nawierzchni z elementów rozbieralnych do odzysku.

§ 22

1. Ustala się tereny strefy usługowo-produkcyjno-przemysłowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **U/P**.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenów:
   1) Usługi publiczne z zakresu:
      a) zabudowa produkcyjno-gospodarcza,
      b) tereny magazynów i składów,
      c) zabudowa usługowo-rzemieślnicza,
      d) obiekty obsługi rolnictwa jak: przechowalnie, przetwórnie płodów rolnych i owocowo-warzywnych itp.,
   2) Usługi komercyjne z zakresu j.w.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne w strefie, o której mowa w ust. 1 ustala się:
   a) zabudowę administracyjno-biurową,
   b) zabudowę pomocnicza związana z podstawowym rodzajem zainwestowania terenu,
   c) niezbędne elementy infrastruktury technicznej: sieciowe i kubaturowe,
   d) niezbędne elementy komunikacji i parkingi,
   e) zieleń towarzysząca,
   f) obiekty usług towarzyszących,
   g) zabudowę mieszkaniowa zabezpieczająca potrzeby inwestora oraz niezbędnych pracowników firmy,

4. Obiekty i urządzenia o funkcji dopuszczalnej można realizować jeżeli są niezbędne do funkcjonowania obiektów o funkcji podstawowej lub stanowią ich uzupełnienie.

5. Ustala się następujące zasady użytkowania, kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów strefy U/P:

1) Istniejąca zabudowa, w obrębie wyznaczonych terenów U/P, przewidziana jest do utrzymania, modernizacji, wymiany lub zmiany sposobu użytkowania pod warunkiem zachowania wymienionego w pkt. 1 i 2 funkcji terenu i według potrzeb właściciela
2) Wielkość działki wynikać winna z programu inwestycyjnego i technologii inwestycji,
3) Zabudowę należy strefować; z frontu wydzielać strefę administracyjno-biurową z parkingami itp. obiektami, a w głębi strefę produkcyjno-gospodarczą lub usługową, część mieszkaniową należy sytuować w strefie całkowicie wydzielonej,
4) Nieprzekraczalne linie zabudowy przyjąć według rysunku planu,
5) Maksymalna powierzchnia zabudowy działki - 70%,
6) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%,
7) Dla każdej inwestycji 100% niezbędnych miejsc parkingowych należy sytuować w granicach inwestycji
8) Maksymalną wysokość budynków przyjąć wg potrzeb funkcjonalnych i technologicznych.

7. Dla terenów wydzielonych w strefie, o której mowa w ust.1 obowiązują oprócz ustaleń ogólnych planu i strefy następujące ustalenia szczegółowe:
   1) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1 U/P** - pow. ok. 5,59 ha
   – dojazd od ulicy 2.1 KDL,
   2) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2U/P** - pow. ok. 6,22 ha
   – dojazd od ulic 2.1KDL,
   3) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3U/P** - pow. ok. 1,06 ha
   – dojazd od ulic 4.1KDD,
   4) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4U/P** - pow. ok. 3,41 ha
   – dojazd od ulicy 4.1KDD,

§ 23

1. Ustala się obszar strefy terenów zieleni leśno – parkowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **ZP**.

2. W strefie, o której mowa w ust.1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu:
   1) Lasy i parki leśne,
   2) Ścieżki spacerowe, ciągi piesze i rowerowe,
   3) Dotychczasowe użytkowanie tj. użytki zielone, uprawy rolne itp.

3. W strefie, o której mowa w ust.1 ustala się jako przeznaczenie dopuszczalne
   1) Zabudowa istniejąca.
   2) Urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe- otwarte.
   3) Liniowe i punktowe elementy infrastruktury technicznej, ogólnomiejskie i lokalne.

4. W strefie, o której mowa w ust.1 ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania :
   1) Zakaz lokalizacji nowych obiektów kubaturowych.
   2) Dopuszcza się modernizację, rozbudowę, remont zabudowy istniejącej.
   3) Zakaz podziałów gruntów nie związanych z funkcją strefy.
   4) Obowiązuje zachowanie skarp, form wypukłych i wklęsłych środowiska abiotycznego – jako elementu krajobrazu o dużych walorach estetyczno – krajobrazowych.
   5) Obowiązuje zachowanie przyrodniczej ciągłości obszarów biologicznie aktywnych w połączeniu z pozamiejskim systemem obszarów chronionych w celu zasilania i regeneracji warunków przyrodniczych miasta.
   6) Obowiązuje utrzymanie obszarów leśnych połączone z przebudową drzewostanu w zgodzie z warunkami siedliska.
   7) Obowiązuje zachowanie i poprawa stanu równowagi biologicznej.
   8) Obowiązuje ochrona ostoi dzikiej fauny i flory.
   9) Dojazd do terenu parku ulicami

5. Na terenie strefy **ZP** - obowiązują ustalenia ogólne planu oraz następujące zasady zagospodarowania terenów:
   1) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1 ZP** - pow. ok. 13,01 ha
   – teren zabytkowego parku podworskiego z zabytkowym budynkiem podworskim
   – dojazd od drogi 8.1KDD
   – wszystkie działania na terenie parku i dotyczące
   2) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2ZP** - pow. ok. 0,22 ha
   – teren zieleni parkowej z budynkiem Straży Pozarnych – do adaptacji.
   – dojazd od drogi 8.1KDD lub od strony wschodniej drogą położoną poza granicami niniejszego planu.

§ 24

3. Ustala się obszar strefy cmentarza oznaczonej na rysunku planu symbolem **ZC** – o powierzchni około 13,23 ha.

4. W strefie, o której mowa w ust.1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu:
   4) Obiekty cmentarne,
   5) Budynek kaplicy,

6) Zieleń wysoka urządzona.

4. W strefie, o której mowa w ust.1 ustala się jako przeznaczenie dopuszczalne
   4) Zabudowa związana z obsługą cmentarza,
   5) Liniowe i punktowe elementy infrastruktury technicznej,
   6) Komunikacja wewnętrzna, parkingi.

5. W strefie, o której mowa w ust.1 ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania :
   10) Zakaz lokalizacji nowych obiektów kubaturowych o funkcji nie związanej z funkcją podstawową,
   11) Obowiązuje ochrona zieleni istniejącej,
   12) Zakaz podziałów gruntów nie związanych z funkcją strefy,
   13) Wszelkie działania w zagospodarowanej części cmentarza należy uzgadniać z właściwymi służbami konserwatorskimi.
   14) Dojazd do terenu cmentarza drogą 2.1KDL, 4.1KDD, 7KWX.

§ 25

1. Ustala się tereny strefy zieleni leśnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **ZL** – o powierzchni około 13,54 ha.

2. W strefie, o której mowa w ust.1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu:
   1) Lasy i parki leśne,
   2) Ścieżki spacerowe, ciągi piesze i rowerowe,
   3) Dotychczasowe użytkowanie tj. użytki zielone, uprawy rolne itp.

3. W strefie, o której mowa w ust.1 ustala się jako przeznaczenie dopuszczalne
   1) Urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe- otwarte.
   2) Liniowe i punktowe elementy infrastruktury technicznej.

4. W strefie, o której mowa w ust.1 ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania :
   1) Zakaz realizacji obiektów kubaturowych,
   2) Obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
   3) Istniejące lasy i skupiska zadrzewień należy traktować jako lasy ochronne, przeciwerozyjne i jako stały element krajobrazu,
   4) Tereny lasów mogą być wykorzystywane dla celów turystyki i wypoczynku zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,
   5) Wyklucza się wykorzystywanie terenów leśnych dla funkcji osadniczych nie związanych z gospodarką leśną,
   6) Dopuszcza się budowę, przebudowę i modernizację istniejących sieci i elementów infrastruktury technicznej i komunikacji publicznej z zachowaniem przepisów szczególnych i odrębnych.

§ 26

1. Ustala się tereny strefy rolniczej i zieleni nieurządzonej oznaczonej na rysunku planu symbolem **R/RZ** – o powierzchni około 7,56 ha.

2. W strefie, o której mowa w ust.1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu:
   1) tereny łąk,
   2) tereny użytków rolnych,
   3) użytków zielonych,
   4) zadrzewień śródpolnych,
   5) korytarzy i ciągów ekologicznych wzdłuż cieków wodnych

3. W strefie, o której mowa w ust.1 ustala się jako przeznaczenie dopuszczalne
   3) Urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe- otwarte.
   4) Liniowe i punktowe elementy infrastruktury technicznej.

4. W strefie, o której mowa w ust.1 ustala się jako przeznaczenie dopuszczalne: liniowe i punktowe elementy infrastruktury technicznej i komunikacji.

5. W strefie, o której mowa w ust.1 ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania :
   1) Podstawowym rodzajem użytkowania w obrębie terenów **RZ** są użytki zielone, łąkowo-leśne, pastwiska, tereny źródliskowe, doliny rzek i cieków, tereny wód powierzchniowych, tereny przewidziane do zalesień itp.,
   2) Ścisłej ochronie podlegają przyrodnicza struktura zieleni wysokiej, średniej i niskiej dolin rzek i cieków wodnych, w tym wszystkich terenów stanowiących lub mogących stanowić system korytarzy i ciągów ekologicznych, ostoi dla zwierząt i roślin,

3) Należy stosować wyłącznie biologiczną obudowę cieków, a w przypadku ich regulacji, unikania prostowania i skracania koryta. Zabezpieczenie koryt rzek i cieków przed erozją powinno się odbywać przez „zabudowę" roślinnością najniższych terenów,
4) W ciągach dolin cieków wodnych dopuszcza się tworzenie małych „oczek wodnych" i dużych zbiorników otwartych dla celów retencyjnych i hodowlanych np. stawy rybne,
5) Tereny **RZ** mogą być wykorzystane dla turystyki penetracyjnej, wypoczynku ruchowego, przy zachowaniu następujących zasad:
   a) ruch turystyczny pieszy może się odbywać po wyznaczonych lub istniejących ścieżkach,
   b) ruch turystyczny rowerowy może się odbywać po wyznaczonych szlakach,
   c) dopuszcza się urządzenie punktów widokowych, miejsc odpoczynku i biwakowania,
6) Należy uregulować granice rolno-leśne poprzez wskazanie terenów do zalesień nieprzydatnych dla gospodarki rolnej. Należy zalesiać, zadrzewiać i zakrzewiać zwłaszcza strome stoki dolin, tereny zagrożone osuwiskami lub erozją, tereny źródliskowe oraz tereny otoczenia rzek i cieków,
7) Na terenach **RZ** obowiązuje zakaz nowej zabudowy osadniczej nie związanej z gospodarką rolną. Dopuszcza się lokalizację nowego siedliska zagrodowego dla gospodarstwa rolnego o wielkości przekraczającej powierzchnię średniego gospodarstwa w gminie,
8) Istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa do utrzymania,
9) Dopuszcza się w istniejących siedliskach zabudowy zagrodowej:
   a) wymianę i modernizację zabudowy,
   b) przebudowę istniejących obiektów dla potrzeb agroturystyki,
   c) budowę elementów infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków,
10) Istniejące trasy komunikacji publicznej do utrzymania, przebudowy i modernizacji oraz poszerzenia do normatywnych parametrów oraz o tereny parkingów dla celów turystycznych,
11) Dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i modernizację istniejących elementów infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i elementów sieciowych uzbrojenia, komunikacji publicznej, z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych.

§ 27

1. Ustala się strefę terenów rolnych oznaczoną na rysunku planu symbolem **R** – o powierzchni około 278,76 ha.

2. W strefie, o której mowa w ust.1 ustala się jako przeznaczenie podstawowe terenu uprawy rolne: użytki orne i zielone, uprawy ogrodnicze i sadownicze.

3. W strefie, o której mowa w ust.1 ustala się jako przeznaczenie dopuszczalne terenu:
   1) Liniowe i punktowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, ogólnomiejskie i dla potrzeb terenu objętego planem,
   2) Szklarnie.
   3) Szkółki drzew.
   4) Zalesienia, zadrzewienia i zakrzewienia.
   5) Rozproszona zabudowa rolnicza z dopuszczeniem uzupełniającej zabudowy jednorodzinnej.

4. Na terenie strefy upraw rolnych oznaczonym na rysunku planu symbolem **R** obowiązują następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenów:
   1) Zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.
   2) Zakaz podziału gruntów rolnych na cele nie związane z produkcją rolną.
   1) Ochronie podlegają rolnicze przestrzenie produkcyjne oraz przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe wartości terenów,
   2) Tereny rolne klas bonitacyjnych IV i wyższej oraz pochodzenia organicznego podlegają szczególnej ochronie w zakresie zmiany ich przeznaczenia na cele nierolnicze, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi,
   3) Istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa podlegać może:
      a) przebudowie, rozbudowie oraz wymianie,
      b) uzupełnieniu o niezbędne elementy infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków i zaopatrzenia w wodę,
   4) uzupełniającą formą użytkowania terenów rolnych mogą być:
      a) nowe budynki mieszkalne i siedliska dla rolników w przypadku posiadania w miejscu lokalizacji areału uznanego przez Radę Gminy za większy od powierzchni średniego gospodarstwa na terenie gminy lub w przypadku realizacji gospodarstwa specjalistycznego, o charakterze uciążliwym w stosunku do zwartej zabudowy osadnictwa wiejskiego,
      b) budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, jeżeli stanowią one uzupełnienie istniejącej rozproszonej zabudowy zagrodowej i nie wymagają budowy nowych dróg dojazdowych,
      c) budynki mieszkalne i gospodarcze, jeżeli stanowią uzupełnienie istniejącej zabudowy,
   5) na terenach rolnych dopuszcza się przeznaczenie gruntów rolnych na cele leśne zgodnie z obowiązującymi przepisami.

6) istniejące trasy komunikacji publicznej do utrzymania, przebudowy, modernizacji, poszerzenia do normatywnych parametrów oraz o tereny parkingów dla celów turystycznych,
7) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i modernizację istniejących elementów infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i elementów sieciowych uzbrojenia komunikacji publicznej, z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych.

§ 28

1. Ustala się strefę terenów lokalizacji urządzeń poboru wody, oznaczoną na rysunku planu symbolem **1 W** – o powierzchni około 0,22 ha.
2. W strefie, o której mowa w ust.1 ustala się jako przeznaczenie podstawowe terenu lokalizację urządzeń i obiektów związanych z funkcjonowaniem ujęcia wody.

3. W strefie, o której mowa w ust.1 ustala się jako przeznaczenie dopuszczalne terenu:
   6) Liniowe i punktowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.
   7) Zieleń urządzona i nieurządzona.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów lokalizacji urządzeń, o których mowa w ust. 1:
   1) Istniejące urządzenia infrastruktury technicznej przewiduje się do adaptacji, rozbudowy i modernizacji w zależności od potrzeb,
   2) Dopuszcza się likwidację istniejących urządzeń infrastruktury i włączenie zwolnionych terenów do strefy przyległej,
   3) Wszelkie nowe działania inwestycyjne mogą nastąpić za zgodą i na warunkach dystrybutora i eksploatatora sieci i urządzeń infrastruktury oraz z zachowaniem przepisów szczególnych i odrębnych,
   4) Obsługa komunikacyjna terenu **1.W** od drogi 1.6KDZ

§ 29

1. Dla obsługi komunikacyjnej terenu objętego planem wprowadza się hierarchiczny układ ulic – klasy Z, L, D jednoprzestrzenne, X jednoprzestrzenne ciągi pieszo-jezdne.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania istniejących i projektowanych elementów układu komunikacji:

1.Droga wojewódzka, projektowana jako zbiorcza, klasy Z, oznaczona na rysunku planu symbolem od **1.1 KDZ** do **1.9 KDZ**:
   1) Docelowo - szerokość w liniach rozgraniczenia – 20,00 m,
   2) Projektowane 2 pasy ruchu,
   3) Projektowana jezdnia jednoprzestrzenna o szerokości 7,00 m z obustronnymi chodnikami o szerokości min. 1,5 m,
   4) Zieleń – do urządzenia po obu stronach drogi.

2. Projektowane ulice lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 – 4 KDL**
   1) Szerokość w liniach rozgraniczenia 15,00 m,
   2) Projektowana jezdnia o szerokości 7,00 m,
   3) Chodniki - obustronne o szerokości min. 1,50 m,

3. Projektowane ulice dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 – 8KDD**
   1) Szerokość w liniach rozgraniczenia 10,00 m,
   2) Szerokość jezdni 6,00 m,
   3) Chodniki - obustronne lub jednostronne o szerokości min. 1,50 m,

4. Projektowane ciągi pieszo-jezdne, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 – 5KDX** o szerokości min. 5,00 m.

5. Projektowane ciągi pieszo-jezdne wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 – 9KWX** o szerokości min. 5,00 m.

5. Parametry techniczne dróg publicznych powinny spełniać wymogi jakie zawierają przepisy szczególne.

6. Plan dopuszcza na terenach zabudowanych mniejsze (od wymaganych przepisami szczególnymi) szerokości ulic, jeżeli uzasadnia to stan istniejący zagospodarowania lub trudne warunki terenowe.

7. Plan ustala dla nowej zabudowy – linie zabudowy jak zaznaczono na rysunku planu.

8. Plan ustala minimalną szerokość ścieżki rowerowej jednokierunkowej – 1,5 m, dwukierunkowej – 2,0 m.

9. Dla dróg, nie wyznaczonych w planie (w tym wewnętrzna obsługa nowych terenów mieszkaniowych), szerokość pasa drogowego nie powinna być mniejsza niż 8,0 m.

10. Plan ustala utrzymanie istniejących linii i tras komunikacji zbiorowej oraz dostosowanie ich do możliwości układu drogowego w miarę jego rozwoju.

ROZDZIAŁ III

Ustalenia końcowe

§30

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jasieniec.

§31

Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości

- przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w wysokości 10%.
- przeznaczonych pod zabudowę usługową i przemysłową w wysokości 1%.

§ 32

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia niniejszej uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

ZAŁĄCZNIK NR 2

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SOŁECTWA JASIENIEC I CZĘŚCI SOŁECTWA WARPĘSY W GMINIE JASIENIEC I SPOSÓB ICH ROZSTRZYGNIĘCIA

Lp.	Data Wpływu uwagi	NAZWISKO I IMIĘ, NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ I ADRES ZGŁASZAJĄCEGO UWAGI	TREŚĆ UWAGI	OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOĄCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	ROZSTRZYGNIĘCIA WÓJTA UWAGA UWZGL. NIE UWZGL.	ROZSTRZYGNIĘCIE RG UWAGA UWZGL. NIE UWZGL.	UWAGI
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	16.12. 2005r	Anna Gretka ul. Warecka 55, 05-604 Jasieniec	Przeznaczenie części działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	113 w Jasieńcu	10U – teren przeznaczony pod usługi, zmieniono częściowo na 16 MN zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	**POZYTYWNIE**	**POZYTYWNIE**	**BRAK**

ZAŁĄCZNIK NR 3

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE OBEJMUJĄCYM SOŁECTWO JASIENIEC I CZĘŚĆ SOŁECTWA WARPĘSY W GMINIE JASIENIEC INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRA NALEŻY DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH

ZESTAWIENIE PRZEWIDYWANYCH, PODSTAWOWYCH ELEMENTÓW UZBROJENIA KOMUNALNEGO W ODNIESIENIU DO PROJEKTOWANYCH CIĄGÓW KOMUNIKACYJNYCH W GRANICACH OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

1. Zaopatrzenie w wodę

1.1. Dostosowanie ujęcia wody w Jasieńcu do współpracy z ujęciem wody w Warpęsach

1.2. Sieć wodociągowa – przewody □□110

Symbol planu	Przekrój □□	Długość [m]
1.5 KDL	200	110
1.3.2 KDL	400	110
1.1 KDX	90	110
1.2.1 KDZ	180	110
1.3.1 KDL	460	110
1.1 KDD	270	110
	∑ 1600	

2. Kanalizacja sanitarna

2.1. Stacja próżniowo-pompowa

2.2. Przewody podciśnieniowe

Symbol planu	Przekrój □□	Długość [m]
1.1.5 KDZ	0,20	350
1.1.4 KDZ	0,20	290
1.1 KDX	0,20	50
1.1.3 KDZ	0,20	250
1.1.2 KDZ	0,20	160
1.1.1 KDZ	0,20	500
1.5 KDL	0,15	200
1.3.2 KDL	0,15	580
1.2 KDX	0,15	220
1.2 KDD	0,15	500
1.1.6 KDZ	0,15	420

1.3 KDX	0,15	340
1.1.5 KDZ	0,15	340
1.1 KDL	0,15	300
1.1 KDX	0,15	170
1.3.1 KDL	0,15	460
1.1 KDD	0,15	40
1.1.1 KDZ	0,15	680
-	-	∑ 7850

2.3. Przewody grawitacyjne

Symbol planu	**Przekrój** □□	**Długość [m]**
1.1 KDD	0,20	280

2.4. Rurociąg tłoczny ścieków

Symbol planu	**Przekrój** □□	**Długość [m]**
1.1 KDD	110	260
1.3 KDD	110	120
1.2.1 KDZ	160	160
1.1.4 KDZ	160	80
1.1 KDX	160	50
-	-	∑ 650

2.5. Modernizacja (adaptacja do nowych warunków pracy) użytkowanej oczyszczalni ścieków.

Wyżej podane planowane elementy uzbrojenia finansowane będą:

- **Ze środków własnych gminy**
- **Z dotacji**
- **Z kredytów i pożyczek komercyjnych**
- **Z kredytów i pożyczek preferencyjnych**

Wyżej wymienione planowane inwestycje mogą być również finansowane z innych nie wymienionych powyżej źródeł oraz ze środków prywatnych.