Mazow.06.243.8800

UCHWAŁA Nr XXXVI/237/06
RADY GMINY STANISŁAWÓW

z dnia 14 września 2006 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stanisławów dla części wsi Pustelnik.

(Warszawa, dnia 28 listopada 2006 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) w związku z uchwałą nr XV/97/04 Rady Gminy Stanisławów z dnia 12 maja 2004r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stanisławów dla części wsi Pustelnik; uchwałą nr XXV/179/05 Rady Gminy Stanisławów z dnia 30 marca 2005r. zmieniającą uchwałę nr XV/97/04 z dnia 12 maja 2004r. Rada Gminy Stanisławów uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

Zakres spraw regulowanych uchwałą i objaśnienie użytych w uchwale określeń

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Pustelnik z wyłączeniem terenu, dla którego sporządzono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w oparciu o ustawę z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.), uchwalony przez Radę Gminy Stanisławów uchwałą nr XXXVII/266/02 z dnia 29 sierpnia 2002r. wraz z:

1) rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, wykonanym na mapie skali 1:2.000, z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stanisławów;
2) rozstrzygnięciem Wójta gminy Stanisławów w sprawie nie uwzględnionych uwag do projektu planu wnoszonych w okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu - stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały;
3) rozstrzygnięciem Rady gminy Stanisławów o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, która należy do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania - stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały.

2. Stwierdza się zgodność planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stanisławów, uchwalonego uchwałą nr V/28/99 Rady Gminy Stanisławów z dnia 18 lutego 1999r.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
2) planie - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiącego przepis gminy;
3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:2.000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
4) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty ustaleniami planu, w granicach przedstawionych na rysunku planu;
5) terenie - należy przez to rozumieć teren ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i symbolem określającym przeznaczenie i zasady zagospodarowania;
6) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
7) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które uznaje się za dominujące na danym terenie;
8) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć takie rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe na danym terenie, a nie są z nim sprzeczne;
9) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć granice pomiędzy terenem o różnym sposobie

użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym i różnej funkcji, ustalone niniejszym planem;
10) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć możliwość swobodnego sytuowania budynków (nadziemnych i podziemnych części obiektów kubaturowych) lecz bez prawa przekroczenia tej linii;
11) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć część powierzchni wyodrębnionego terenu, która nie zostanie zabudowana ani utwardzona nawierzchnią trwałą, lecz zagospodarowana jako tereny zielone lub wodne;
12) projekcie budowlanym - należy przez to rozumieć projekt zagospodarowania działki lub terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany;
13) porządkowaniu zabudowy gospodarczej i terenu użytkowanej działki budowlanej - należy przez to rozumieć doprowadzenie ich do ładu, tj. do należytego stanu: estetyki, czystości, technicznego i poziomu użytkowego;
14) usługach towarzyszących - należy przez to rozumieć usługi wspomagające funkcję podstawową bezpośrednio związaną z funkcją podstawową, powodującą zwiększenie możliwości użytkowych, zwiększenie intensywności wykorzystania terenu w celu jego uatrakcyjnienia; funkcje bezpośrednio związane z funkcją podstawową powodujące wzrost jej atrakcyjności i rozszerzenie usług nie powodujący negatywnego oddziaływania na funkcję podstawową, czasami konieczne rozszerzenie funkcji podstawowej o nowe formy działalności gospodarczej (blisko związanej z funkcją podstawową), powodującą racjonalne wykorzystanie możliwości nieruchomości, obiektu, przestrzeni działki;
15) badaniach archeologicznych - należy przez to rozumieć działania mające na celu odkrycie, rozpoznanie, udokumentowanie i zabezpieczenie zabytku archeologicznego;
16) budynkach przebudowywanych - należy przez to rozumieć budynki, w których przeprowadza się działania zmieniające zarówno wnętrze jak i bryłę budynku,
17) budynkach adaptowanych - należy przez to rozumieć budynki, w których dopuszcza się przebudowę i remont w ramach istniejącej formy przestrzennej oraz rozbudowę zgodnie z ustaleniami planu,
18) remoncie - należy przez to rozumieć wykonywane w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, pierwotnego nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyte w stanie pierwotnym,
19) terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - należy przez to rozumieć teren przeznaczony pod budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych w rozumieniu przepisów szczególnych,
20) zabudowie siedliskowej - należy przez to rozumieć budynek jednorodzinny wraz z budynkami gospodarczymi służącymi do obsługi gospodarstwa rolnego, w rozumieniu przepisów szczególnych,
21) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach szczególnych,
22) rozbudowie - należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach szczególnych.

§ 3. Plan ustala:
1) podstawowe przeznaczenie terenów i zasad ich zagospodarowywania wyznaczone liniami rozgraniczającymi i określone symbolami;
2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego z określeniem nakazów, zakazów, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;
3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej z określeniem obiektów i terenów podlegających ochronie konserwatorskiej;
4) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, a w tym nieprzekraczalne linie zabudowy, oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
5) zasady kształtowania ładu przestrzennego;
6) zasady podziału terenów wyznaczonych planem;
7) zasady obsługi w zakresie komunikacji;
8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 4. 1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:2.000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, o których mowa w ust. 1 są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) granica obowiązywania ustaleń planu;
2) przeznaczenie terenów;
3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
4) linie rozgraniczające dróg (głównych, zbiorczych, lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych);
5) nieprzekraczalne linie zabudowy.

3. Inne oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

4. Wyodrębnione tereny na rysunku planu oznaczono literowo - duże drukowane litery, określają podstawową formę przeznaczenia i zagospodarowania terenów określoną w ustaleniach planu według § 5.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów

§ 5. Ustala się następujące symbole określające w planie podstawowe formy przeznaczenia i zagospodarowania terenów:
MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi,
MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obejmujące budynki, przeznaczone do samodzielnego gospodarstwa domowego wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi,
MM - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej, obejmujące budynki, przeznaczone do samodzielnego gospodarstwa domowego wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi,
MNU - tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi,
RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych hodowlanych i ogrodniczych,
U - tereny usług lokalnych,
UO - teren usług oświaty,
UK - tereny usług sakralnych (kościoły, kaplice),
UI - tereny usług innych,
P - tereny działalności produkcyjnej
ZL - tereny lasów,
ZLZ - tereny zalesień,
WS - tereny wód powierzchniowych,
R - tereny rolnicze,
RŁ - tereny łąk,
KDZ - tereny dróg zbiorczych,
KDL - tereny dróg lokalnych,
KDD - tereny dróg dojazdowych, KDW - tereny dróg wewnętrznych,
KS - tereny obsługi ruchu samochodowego i pasażerskiego.
Tereny infrastruktury technicznej, w tym:
T - tereny urządzeń telekomunikacyjnych,
TO - teren technicznej obsługi gminy.

§ 6. Na terenie objętym planem ustala się:
1) jako tereny przeznaczone pod realizację celów publicznych:
   a) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami UO, UK;
   b) teren oznaczony na rysunku planu symbolem TO przeznaczony pod budowę i rozbudowę urządzeń obsługi technicznej gminy,
   c) tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami: KDZ, KDL, KDD jako przeznaczone pod drogi publiczne, w parametrach określonych w niniejszej uchwale;
2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN, MW, MNU zalicza się do terenów "pod zabudowę mieszkaniową", tereny oznaczone symbolem UO zalicza się do terenów "związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży", w rozumieniu przepisów szczególnych, pozostałe tereny nie są zaliczane do terenów chronionych akustycznie;
3) nowe działki budowlane na terenach podlegających podziałowi powinny mieć powierzchnię i kształt umożliwiający ich prawidłowe zagospodarowania, zapewnioną dostępność komunikacyjną do każdej działki, możliwości sukcesywnego wyposażania terenów i obiektów w infrastrukturę techniczną;
4) obiekty budowlane należy remontować i projektować w taki sposób, by forma architektoniczna była dostosowana do krajobrazu i otaczającej zabudowy, z wyłączeniem obiektów zdegradowanych;
5) w ramach przebudowy i remontu istniejących zespołów zabudowy obowiązuje porządkowanie nieruchomości w odniesieniu do obiektów funkcji podstawowej, budynków gospodarczych i garażowych, oraz zagospodarowania terenu w zakresie dojazdów, miejsc parkingowych, zieleni i wyposażenia w infrastrukturę techniczną. Budynki gospodarcze na działce nie mogą mieć charakteru prowizorycznego, szpecącego krajobraz, a rodzaj ich użytkowania nie może naruszać warunków zamieszkania;
6) dopuszcza się lokalizację budynków na działkach budowlanych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy, zgodnie z przepisami szczególnymi; dopuszczenie to obowiązuje wyłącznie w przypadkach, gdy rozmiary działki uniemożliwiają inny sposób lokalizacji budynków lub gdy przepisy szczegółowe niniejszej uchwały nie stanowią inaczej;
7) plan ustala powierzchnię nowo utworzonych działek budowlanych jako minimalną, powstałą z nowego wydzielenia, z dopuszczalnym zmniejszeniem wynikającym z uwarunkowań terenowych, jednak nie większym niż 5%;
8) parametry działek określone w niniejszej uchwale nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielanie działek budowlanych lecz poprawa warunków istniejącego zagospodarowania;
9) zakaz odprowadzania zanieczyszczonych wód i ścieków do wód powierzchniowych i gruntu, z

wyłączeniem zrzutów w oparciu o uzyskane pozwolenia wodno - prawne;
10) ustala się z uwagi na potrzebę ochrony środowiska przyrodniczego zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji urządzeń infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dla ustalonych planem funkcji;
11) na terenach objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunku planu, obowiązują uzgodnienia projektowanych zamierzeń inwestycyjnych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
12) obowiązuje zachowanie niezabudowanych pasów ochronnych o szerokości co najmniej po 5m od krawędzi cieków w celu umożliwienia administratorowi prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych w korytach rzek i cieków, a także dla ochrony otuliny biologicznej cieków. Na tych terenach wyklucza się wszelką zabudowę;
13) zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar,
14) na terenach narażonych na okresowe podtapianie, oznaczonych na rysunku planu symbolem RŁ obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu w oparciu o przepisy szczególne, które podlegać będą weryfikacji z chwilą opracowania przez RZGW w Warszawie studium określającego granice obszarów zagrożenia powodziowego dla rzeki Czarnej;
15) na terenach upraw rolniczych (R) za zgodne z planem uznaje się lokalizację stawów hodowlanych, oraz zalesień na glebach klasy V i VI;
16) na terenach upraw rolniczych (R, RŁ) w przypadku podjęcia działań inwestycyjnych na obszarze wyposażonym w urządzenia melioracyjne, inwestor zobowiązany jest do zabezpieczenia bądź przebudowy istniejących systemów melioracyjnych w porozumieniu z właściwym zarządcą gospodarki wodnej;
17) w bezpośrednim sąsiedztwie lasów obowiązuje strefa ochronna lasu, w której na odległość 10,0m od granicy lasu obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
18) ustala się stosowanie w lokalnych źródłach ciepła paliwa ekologiczne, w tym gaz ziemny przewodowy, gaz płynny, olej opałowy nisko-siarkowy, energia elektryczna oraz odnawialne źródła energii;
19) ustala się przy wydzielaniu działek budowlanych zapewnienie dojazdu do pól uprawnych o szerokości minimum 6,0m;
20) zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie dla osób niepełnosprawnych;
21) na terenach do zabudowy o funkcji użyteczności publicznej projektowania stosownych przedsięwzięć w zakresie obrony cywilnej;
22) plan dopuszcza realizację nieprzewidzianych w planie elementów infrastruktury technicznej w razie wystąpienia takiej potrzeby bądź jej zmianę pod warunkiem maksymalnego respektowania funkcji danego terenu.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW ustala się:
1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako funkcja usługowa wbudowana w budynek mieszkalny o uciążliwości nie wykraczającej poza granice lokalu;
3) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejących budynków zgodnie z ustaleniami jak dla nowej zabudowy;
4) dopuszcza się wymianę zabudowy w złym stanie technicznym zgodnie z ustaleniami jak dla nowej zabudowy;
5) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
6) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
   a) powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 60%,
   b) wysokość zabudowy do 11,0m w najwyższym punkcie kalenicy, budynek trzy kondygnacyjny łącznie z poddaszem użytkowym, poziom posadowienia parteru do 1,2m nad poziom terenu,
   c) kąt pochylenia połaci dachowych 25°-45°,
   d) dachy dwu- lub wielospadowe dominujące w bryle budynku, okap wysunięty poza lico ściany do 0,5m,
   e) zalecane pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory: czerwony, brązowy, zielony i czarny oraz blacha ocynkowana,
   f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż trzech różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding),
   g) możliwość lokalizacji pomieszczeń garażowych i gospodarczych jako wbudowanych w budynek

mieszkalny lub integralnie z nim związanych oraz wolnostojących jako jednokondygnacyjne bez poddasza użytkowego o powierzchni do 50m^2 i wysokości do 5,0m pod warunkiem tworzenia z budynkiem mieszkalnym całości architektonicznej przy użyciu tych samych materiałów, przy dachach płaskich wysokość zabudowy do 3,0m, kąt pochylenia połaci dachowych 0° - 45°, dachy jedno - lub wielospadowe,

7) dla funkcji uzupełniającej obowiązuje maksymalna powierzchnia użytkowa do 30% powierzchni użytkowej funkcji podstawowej;
8) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych bez możliwości wydzielania działek budowlanych;
9) preferowane ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, zalecane żywopłoty, maksymalna wysokość - 1,6m zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w części frontowej działki;
10) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 4;
11) obowiązek zachowania minimum 40% działki jako powierzchni biologicznie czynnej;
12) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z § 35;
13) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 7;
14) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
15) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako funkcja usługowa wbudowana w budynek mieszkalny lub wolnostojąca o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki;
3) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejących budynków zgodnie z ustaleniami jak dla nowej zabudowy;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
5) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
   a) powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 40%,
   b) wysokość zabudowy do 11,0m w najwyższym punkcie kalenicy, budynek trzy kondygnacyjny łącznie z poddaszem użytkowym, poziom posadowienia parteru do 1,2m nad poziom terenu,
   c) kąt pochylenia połaci dachowych 30°-45°,
   d) dachy dwu- lub wielospadowe dominujące w bryle budynku, okap wysunięty poza lico ściany do 0,5m,
   e) zalecane pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory: czerwony, brązowy, zielony i czarny oraz blacha ocynkowana,
   f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż trzech różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding),
   g) możliwość lokalizacji pomieszczeń garażowych i gospodarczych jako wbudowanych w budynek mieszkalny lub integralnie z nim związanych oraz wolnostojących jako jednokondygnacyjne bez poddasza użytkowego o powierzchni do 50m^2 i wysokości do 5,0m pod warunkiem tworzenia z budynkiem mieszkalnym całości architektonicznej przy użyciu tych samych materiałów, przy dachach płaskich wysokość zabudowy do 3,0m, kąt pochylenia połaci dachowych 0°-45°, dachy jedno - lub wielospadowe,
6) funkcja uzupełniająca do 40% funkcji podstawowej;
7) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych pod warunkiem, że działka ma powierzchnię minimum 800m^2, możliwość podziałów istniejących własności na działki budowlane lub podziałów po połączeniu własności pod warunkiem bezpośredniej dostępności do istniejących lub projektowanych ulic pokazanych na rysunku planu, dla nowych działek obowiązują następujące parametry:
   a) minimalna powierzchnia działki 900m^2,
   b) minimalna szerokość frontu działki 20m;
8) preferowane ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, zalecane żywopłoty, maksymalna wysokość - 1,6m zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w części frontowej działki;
9) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 4;
10) obowiązek zachowania minimum 60% działki jako powierzchni biologicznie czynnej;
11) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z § 35;
12) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 7;
13) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
14) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić

Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MM ustala się:
1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa zagrodowa jako równorzędne funkcje;
2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako funkcja usługowa i rzemieślnicza o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki;
3) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i rzemieślniczej z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejących budynków zgodnie z ustaleniami jak dla nowej zabudowy;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
5) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
   a) powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 60%,
   b) wysokość zabudowy do 12,0m w najwyższym punkcie kalenicy, maksymalnie budynek trzy kondygnacyjny łącznie z poddaszem użytkowym, poziom posadowienia parteru do 1,2m nad poziom terenu,
   c) kąt pochylenia połaci dachowych 25°-45°,
   d) dachy dwu- lub wielospadowe dominujące w bryle budynku, okap wysunięty poza lico ściany do 0,5m,
   e) zalecane pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory: czerwony, brązowy, zielony i czarny oraz blacha ocynkowana,
   f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż trzech różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding),
   g) możliwość lokalizacji pomieszczeń garażowych i gospodarczych jako wbudowanych w budynek mieszkalny lub integralnie z nim związanych oraz wolnostojących jako jednokondygnacyjne bez poddasza użytkowego o powierzchni do 60m^2 i wysokości do 5,0m pod warunkiem tworzenia z budynkiem mieszkalnym całości architektonicznej przy użyciu tych samych materiałów, przy dachach płaskich wysokość zabudowy do 3,0 m, kąt pochylenia połaci dachowych 0° - 45°, dachy jedno - lub wielospadowe,
   h) dopuszcza się w zabudowie zagrodowej lokalizację budynków gospodarczych z poddaszem użytkowym o wysokości do 9,0m za wyjątkiem urządzeń i obiektów towarzyszących, których wysokość wynika bezpośrednio z wymogów technicznych i konstrukcyjnych i powierzchni do 200m^2, kąt pochylenia połaci dachowych 0°-45°, dachy jedno - lub wielospadowe,
6) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych pod warunkiem, że działka ma powierzchnię minimum 900 m^2, możliwość podziałów istniejących własności na działki budowlane lub nowych podziałów po połączeniu własności pod warunkiem bezpośredniej dostępności do istniejących lub projektowanych ulic pokazanych na rysunku planu, dla nowych działek obowiązują następujące parametry:
   a) minimalna powierzchnia działki 1.500m^2,
   b) minimalna szerokość frontu działki 20m;
7) preferowane ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, zalecane żywopłoty, maksymalna wysokość - 1,6m zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w części frontowej działki;
8) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 4;
9) obowiązek zachowania minimum 40% działki jako powierzchni biologicznie czynnej;
10) w zakresie miejsc postojowych obowiązują ustalenia zawarte w § 35;
11) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 7:
12) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
13) możliwość lokalizacji zabudowy usługowej pod warunkiem, że jej negatywne oddziaływanie zewnętrzne nie będzie wykraczać poza granice działki i, że nie wpłynie niekorzystnie na warunki zamieszkiwania terenu, dla którego ustalono funkcję mieszkaniową jako przeznaczenie podstawowe;
14) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 10. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami MNU ustala się:
1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa jako równorzędne funkcje;
2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako usługi rzemieślnicze i zabudowa zagrodowa;
3) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, gospodarczej i zagrodowej z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejących budynków zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu;
5) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
   a) powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 60%,
   b) wysokość zabudowy - 12,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, budynek trzykondygnacyjny łącznie z poddaszem użytkowym, poziom posadowienia parteru do 1,2m nad poziom terenu,
   c) kąt pochylenia połaci dachowych 25°- 45°,
   d) dachy dwu- lub wielospadowe dominujące w bryle budynku, okap wysunięty poza lico ściany do 0,5m,
   e) zalecane pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory: czerwony, brązowy, zielony i czarny oraz blacha ocynkowana;
   f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż trzech różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych, pastelowych odcieniach beżu, brązu i żółci, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding),
   g) możliwość lokalizacji pomieszczeń garażowych i gospodarczych jako wbudowanych w budynek mieszkalny lub integralnie z nim związanych oraz wolnostojących jako jednokondygnacyjne bez poddasza użytkowego o powierzchni do 60m^2 i wysokości do 5,0m pod warunkiem tworzenia z budynkiem mieszkalnym całości architektonicznej przy użyciu tych samych materiałów, przy dachach płaskich wysokość zabudowy do 3,0m, kąt pochylenia połaci dachowych 0° - 45°, dachy jedno - lub wielospadowe,
   h) dopuszcza się w zabudowie zagrodowej lokalizację budynków gospodarczych z poddaszem użytkowym o wysokości do 9,0m za wyjątkiem urządzeń i obiektów towarzyszących, których wysokość wynika bezpośrednio z wymogów technicznych i konstrukcyjnych i powierzchni do 200m^2, kąt pochylenia połaci dachowych 0°-45°, dachy jedno - lub wielospadowe,
6) funkcja uzupełniająca do 40% funkcji podstawowej;
7) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych pod warunkiem, że działka ma powierzchnię minimum 900m^2, możliwość podziałów istniejących własności pod warunkiem bezpośredniej dostępności do istniejących lub projektowanych ulic pokazanych na rysunku planu, dla nowych działek obowiązują następujące ustalenia;
   a) minimalna powierzchnia działki 1200m^2,
   b) minimalna szerokość frontu działki 20m;
8) preferowane ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, zalecane żywopłoty, maksymalna wysokość - 1,6m, zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w części frontowej działki;
9) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 4;
10) obowiązek zachowania minimum 40% działki jako powierzchni biologicznie czynnej;
11) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z § 35;
12) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 7:
13) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
14) możliwość lokalizacji zabudowy usługowej pod warunkiem, że jej negatywne oddziaływanie zewnętrzne nie będzie wykraczać poza granice działki i, że nie wpłynie niekorzystnie na warunki zamieszkiwania terenu, dla którego ustalono funkcję mieszkaniową i usługową jako przeznaczenie podstawowe;
15) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 11. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami RM, ustala się:
1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa zagrodowa;
2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa;
3) adaptacja istniejącej zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem remontu, przebudowy, rozbudowy zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy;
4) dopuszcza się wymianę zabudowy zagrodowej w złym stanie technicznym zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy;
5) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
   a) powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na wydzielonym terenie do 60%,
   b) wysokość zabudowy - 12,0m w najwyższym punkcie kalenicy, budynek trzykondygnacyjny łącznie z poddaszem użytkowym, poziom posadowienia parteru do 1,2m nad poziomem terenu;
   c) kąt pochylenia połaci dachowych 20°-45°,
   d) dachy dwu- lub wielospadowe dominujące w bryle budynku z zaleceniem zasady symetrii, okap wysunięty poza lico ściany do 0,5m;
   e) zalecane pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory: czerwony, brązowy, zielony i czarny oraz blacha ocynkowana;
   f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych

odcieniach, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding),
   g) możliwość lokalizacji budynków gospodarczych z poddaszem użytkowym o wysokości do 9,0m, za wyjątkiem urządzeń i obiektów towarzyszących, których wysokość wynika bezpośrednio z wymogów technicznych i konstrukcyjnych i powierzchni do 200m^2, kąt pochylenia połaci dachowych 0°-45°, dachy jedno - lub wielospadowe,
   h) dla funkcji uzupełniającej dopuszcza się lokalizację pomieszczeń garażowych i gospodarczych jako wbudowanych w budynek mieszkalny lub integralnie z nim związanych oraz wolnostojących jako jednokondygnacyjne bez poddasza użytkowego o powierzchni do 60m^2 i wysokości do 5,0m, przy dachach płaskich, wysokość zabudowy do 3,0m, kąt pochylenia połaci dachowych 0° - 45°, dachy jedno - lub wielospadowe;
6) zamierzenia inwestycyjne w ramach wydzielonego terenu na rysunku planu, dopuszcza się podział geodezyjny terenu pod warunkiem, że powierzchnia działki po podziale wyniesie 1.500m^2;
7) preferowane ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, zalecane żywopłoty, maksymalna wysokość - 1,6m, zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w części frontowej działki;
8) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 4;
9) obowiązek zachowania minimum 40% działki jako powierzchni biologicznie czynnej;
10) w zakresie miejsc postojowych obowiązują ustalenia zawarte w § 35;
11) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 7;
12) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
13) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U ustala się:
1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa usługowa;
2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna towarzysząca zabudowie usługowej,
3) adaptacja istniejącej zabudowy usługowej z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejących budynków;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
5) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
   a) powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 70%,
   b) wysokość zabudowy - 11,0m w najwyższym punkcie kalenicy, maksymalnie budynek trzy kondygnacyjny łącznie z poddaszem użytkowy, poziom posadowienia parteru do 1,2m nad poziom terenu;
   c) kąt pochylenia połaci dachowych 25°-45°,
   d) dachy dwu- lub wielospadowe dominujące w bryle budynku, okap wysunięty poza lico ściany do 0,5m;
   e) zalecane pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory: czerwony, brązowy, zielony i czarny oraz blacha ocynkowana;
   f) zakaz stosowania w elewacji kolorów jaskrawych, kontrastujących z otoczeniem, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding);
6) funkcja uzupełniająca do 40% funkcji podstawowej;
7) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych, pod warunkiem, że działka ma powierzchnię minimum 1.000m^2, możliwość podziałów istniejących własności na działki budowlane lub podziałów po połączeniu własności pod warunkiem bezpośredniej dostępności do istniejących ulic, dla nowych działek obowiązują następujące parametry:
   a) minimalna powierzchnia działki 1.500m^2,
   b) minimalna szerokość frontu działki 30m;
8) preferowane ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, zalecane żywopłoty, maksymalna wysokość - 1,6m, zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w części frontowej działki;
9) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 4;
10) obowiązek zachowania minimum 30% działki jako powierzchni biologicznie czynnej;
11) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z § 35;
12) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 7:
13) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
14) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 13. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem UO, ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu jako usługi oświaty;
2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako usługi sportowe, kultury itp.;
3) utrzymanie budynku szkoły i sali gimnastycznej z prawem do remontu, przebudowy i rozbudowy budynków;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
5) dla zabudowy podstawowej obowiązują następujące ustalenia:
   a) powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 50%,
   b) wysokość zabudowy - 12,0m w najwyższym punkcie kalenicy, maksymalnie budynek dwukondygnacyjny, poziom posadowienia parteru do 1,2m nad poziom terenu;
   c) kąt pochylenia połaci dachowych 30°- 45°,
   d) dachy dwu- lub wielospadowe dominujące w bryle budynku;
   e) zalecane pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory: czerwony, brązowy, zielony i czarny oraz blacha ocynkowana;
   f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż trzech różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych, pastelowych odcieniach, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding);
6) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych;
7) preferowane ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, zalecane żywopłoty, maksymalna wysokość - 1,6m, zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w części frontowej działki;
8) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 4;
9) obowiązek zachowania minimum 50% działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka;
10) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 7;
11) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
12) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 14. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem UK ustala się:
1) podstawowe przeznaczenie terenu jako usługi kultu religijnego;
2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako usługi towarzyszące usługom podstawowym;
3) utrzymanie istniejącego kościoła i budynku plebanii, z możliwością rozbudowy i przebudowy;
4) utrzymanie istniejącej zieleni parkowej;
5) teren objęty jest strefą konserwatorską B - ochrony zachowanych elementów zabytkowych, wszelkie zamierzenia inwestycyjne w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
6) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 15. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami UI ustala się:
1) podstawowe przeznaczenie terenu jako usługi związane z zabezpieczeniem przeciwpożarowym;
2) przeznaczenie uzupełniające - usługi handlu, gastronomii, kultury;
3) utrzymanie istniejących obiektów straży pożarnej, z możliwością rozbudowy i przebudowy o 40% w stosunku do zabudowy istniejącej;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
5) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 7;
6) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu.

§ 16. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami P ustala się:
1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa produkcyjna, magazynowo-składowa i handlu hurtowego;
2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako zabudowa usługowa oraz mieszkaniowa ograniczona do jednego mieszkania na każde zamierzenie inwestycyjne o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu;
3) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
   a) powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 80%,
   b) wysokość zabudowy do 13,0m w najwyższym punkcie kalenicy, lub do najwyżej położonego pokrycia dachu, a dla dachów płaskich wysokość zabudowy do 10,0m,
   c) kąt pochylenia połaci dachowych 0°- 45°,
   d) dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe z oraz jednospadowe dominujące w bryle budynku,
   e) zakaz stosowania w elewacji kolorów jaskrawych, kontrastujących z otoczeniem, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding),
   f) ustalenia pkt. 5 lit. b, c i d nie dotyczą obiektów i urządzeń towarzyszących, których wysokość wynika bezpośrednio z wymogów technologicznych: maszty, kominy, dźwigi, świetliki, silosy, zbiorniki, magazyny wysokiego składowania itp.;

4) dla zabudowy uzupełniającej obowiązują następujące ustalenia:
   a) maksymalna powierzchnia użytkowa do 40% powierzchni użytkowej zabudowy podstawowej,
   b) maksymalna wysokość zabudowy - 10,0m w najwyższym punkcie kalenicy, budynek dwukondygnacyjny z użytkowym poddaszem;
   c) kąt pochylenia połaci dachowych 25°-45°,
   d) dachy dwu lub czterospadowe;
   e) zalecane pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory: czerwony, brązowy, zielony i czarny oraz blacha ocynkowana;
   f) zakaz stosowania w elewacji kolorów jaskrawych, kontrastujących z otoczeniem, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding);
5) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych, pod warunkiem, że działka ma 1.000m^2, możliwość podziałów istniejących własności na działki budowlane lub podziałów po połączeniu własności pod warunkiem bezpośredniej dostępności do istniejących i projektowanych ulic, dla nowych działek obowiązują następujące parametry:
   a) minimalna powierzchnia działki 2.500m^2,
   b) minimalna szerokość frontu działki 30m;
6) preferowane ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, zalecane żywopłoty, maksymalna wysokość - 1,8m, wyklucza się stosowania ogrodzeń z betonowych prefabrykatów w części frontowej działki;
7) obowiązek zachowania minimum 20% działki jako powierzchni biologicznie czynnej;
8) utrzymanie dotychczasowej obsługi komunikacyjnej;
9) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z § 35;
10) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 7;
11) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;
12) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 17. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem KS ustala się:
i. podstawowe przeznaczenie terenu jako miejsce obsługi ruchu samochodowego i pasażerskiego;
ii. uzupełniające przeznaczenie terenu jako zabudowa usługowa, dla której ustala się:
   a) powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 90%, w tym obiekty kubaturowe o powierzchni do 100m^2,
   b) wysokość zabudowy do 10,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, maksymalnie budynek dwu kondygnacyjny z poddaszem użytkowym,
   c) kąt pochylenia połaci dachowych 15°-45°,
   d) dachy jedno - lub wielospadowe, okap wysunięty poza lico ściany do 0,5m,
   e) zalecane pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory: czerwony, brązowy, zielony i czarny oraz blacha ocynkowana;
   f) zakaz stosowania w elewacji kolorów jaskrawych, kontrastujących z otoczeniem, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding);
3) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych;
4) preferowane ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, zalecane żywopłoty, maksymalna wysokość - 1,8m, wyklucza się stosowania ogrodzeń z betonowych prefabrykatów części frontowej działki;
5) obowiązek zachowania minimum 10% działki jako powierzchni biologicznie czynnej;
6) obsługa komunikacyjna od projektowanych ulic pokazanych na rysunku planu;
7) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 7;
8) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od ZL, ustala się:
1) utrzymanie istniejących lasów i istniejącego zagospodarowania;
2) obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem zabudowy związanej z gospodarką leśną;
3) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu;
4) możliwość przystosowania duktów leśnych na ciągi pieszo - rowerowe;
5) możliwość realizacji urządzeń liniowych uzbrojenia terenu po uzgodnieniu z zarządcą lasu;
6) obowiązuje ochrona i pielęgnacja istniejącego drzewostanu;
7) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 19. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami od ZLZ ustala się:
1) podstawowe przeznaczenie jako tereny potencjalnych zalesień;

2) zakaz wprowadzania nowej zabudowy na tereny podlegające zalesieniu;
3) utrzymanie istniejących cieków wodnych oraz oczek wodnych;
4) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 20. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami WS, ustala się:
1) podstawowe przeznaczenie jako tereny wód otwartych;
2) utrzymanie istniejących oczek wodnych z jednoczesnym zakazem zanieczyszczenia wód i ograniczenia dostępu do nich;
3) zachowanie naturalnych formacji roślinnych.

§ 21. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami R1, R2, ustala się:
1) podstawowe przeznaczenie jako tereny rolnicze;
2) utrzymanie istniejących terenów upraw rolniczych;
3) utrzymanie istniejących zadrzewień śródpolnych i śródlądowych oraz rzek i cieków wodnych;
4) w przypadku podejmowania działań inwestycyjnych w obszarach wyposażonych w urządzenia melioracyjne, inwestor zobowiązany jest do zaprojektowania, zabezpieczenia bądź przebudowy istniejących systemów melioracyjnych w porozumieniu z właściwym Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych;
5) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
6) możliwość lokalizowania sieci urządzeń infrastruktury technicznej wzdłuż dróg oraz po granicy działek;
7) dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem R.2 ustala się utrzymanie istniejących terenów rolniczych bez prawa zabudowy;
8) dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem R1 ustala się:
   a) utrzymanie istniejącej zabudowy siedliskowej lub letniskowej z możliwością remontu, przebudowy i rozbudowy obiektów,
   b) możliwość tworzenia nowej zabudowy siedliskowej z wykluczeniem, den dolin rzecznych i stromych stokach dolin rzecznych, na terenach podmokłych, pod warunkiem:
      – bezpośredniego dostępu działki do istniejącej drogi publicznej,
      – minimalna powierzchnia gospodarstwa związanego z zabudową siedliskową musi być większa niż 1 ha,
      – minimalna szerokość frontu działki - 30m,
      – maksymalna odległość lokalizowania zabudowy 100 m od drogi publicznej;
9) ustala się parametry dla nowej zabudowy siedliskowej:
   a) wysokość zabudowy do 11,0m w najwyższym punkcie kalenicy, budynek trzy kondygnacyjny łącznie z poddaszem użytkowym, poziom posadowienia parteru do 1,2m nad poziom terenu,
   b) kąt pochylenia połaci dachowych 25°-45°,
   c) dachy dwu- lub wielospadowe dominujące w bryle budynku, okap wysunięty poza lico ściany do 0,5m,
   d) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory: czerwony, brązowy, zielony i czarny oraz blacha ocynkowana,
   e) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż trzech różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding),
   f) możliwość lokalizacji budynków gospodarczych z poddaszem użytkowym o wysokości do 9,0m i powierzchni do 200m^2, za wyjątkiem urządzeń i obiektów towarzyszących, których wysokość wynika bezpośrednio z wymogów technicznych i konstrukcyjnych, kąt pochylenia połaci dachowych 0°-45°, dachy jedno - lub wielospadowe.

§ 22. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem RŁ ustala się:
1) podstawowe przeznaczenie jako tereny łąk;
2) utrzymanie istniejących kompleksów łąk jako istotnych elementów ekosystemu bez prawa ich zabudowy;
3) utrzymanie istniejących zadrzewień śródłąkowych oraz cieków i oczek wodnych;
4) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
5) możliwość lokalizowania sieci urządzeń infrastruktury technicznej wzdłuż dróg oraz po granicy działek.

§ 23. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem TO ustala się:
1) przeznaczenie terenu w urządzenia i obiekty technicznej obsługi gminy;
2) powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 60%;

3) dla zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
   a) wysokość zabudowy do 9,0m, w najwyższym punkcie kalenicy, budynek parterowy;
   b) kąt pochylenia połaci dachowych 0°-45°,
   c) dachy jedno - lub wielospadowe, okap wysunięty poza lico ściany do 0,5m,
   d) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory: czerwone, brązowe, zielone i czarne oraz blacha ocynkowana,
   e) zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding),
4) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych;
5) preferowane ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, preferowane żywopłoty, maksymalna wysokość - 1,8m, wyklucza się stosowania ogrodzeń z betonowych prefabrykatów części frontowej działki;
6) obowiązek zachowania minimum 10% działki jako powierzchni biologicznie czynnej;
7) utrzymanie dotychczasowej obsługi komunikacyjnej;
8) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 24. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem T ustala się:
1) utrzymanie istniejących masztów telefonii komórkowej z prawem do remontu, przebudowy i wymiany urządzeń;
2) utrzymanie dotychczasowej obsługi komunikacyjnej.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące granic i zasad zagospodarowania terenów i obiektów dóbr kultury podlegające ochronie

§ 25. 1. W planie utrzymuje się strefę ochrony konserwatorskiej, w jej zasięgu obowiązuje wymóg uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków działań inwestycyjnych w zakresie budowy nowych obiektów kubaturowych tak aby:
1) nowa zabudowa gabarytami i sposobem kształtowania nawiązywała do miejscowej tradycji architektonicznej;
2) nie stosowano dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci;

2. strefa B - ochrony zachowanych elementów zabytkowych obejmująca część historycznego rozplanowania wsi Pustelnik wokół kościoła parafialnego przy cmentarzu parafialnym;
1) w strefie B obowiązuje:
   a) zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania (utrzymanie istniejącej sieci dróg, alei, szpalerów roślinności wysokiej, osi widokowych i kompozycyjnych),
   b) możliwość realizacji nowej zabudowy w zależności od jej funkcji, z wymogiem dostosowania jej do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły zabudowy, przy jednoczesnym założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej,
   c) zakazuje się wytyczania nowych ciągów komunikacyjnych,
   d) wymaga się zachowania istniejących podziałów parcelacyjnych;
2) wszelkie działania inwestycyjne w tej strefie dotyczące rozbudowy i przebudowy obiektów, sposobu zagospodarowania, lokalizacji ogrodzeń, nawierzchni, kolorystyki elewacji, pokryć dachowych w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

3. Ustala się zachowanie i ochronę dóbr kultury znajdujących się w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zgodnie z poniższym wykazem:
1) plebania przy kościele parafialnym - murowa, lata 30. XX w.;
2) dom parafialny - drewniany, lata 30. XX w.;
3) dawna szkoła powszechna - drewniana, lata 30. XX w.;
4) dom nr 54 - drewniany, 1937 r.;
5) dom nr 56 - drewniany, lata 30. XX w.;
6) dom nr 58 - murowany, lata 30. XX w.;
7) kapliczka - murowana;
8) figura - posąg Matki Boskiej Niepokalanie Poczętej z 1919 roku (obok kościoła parafialnego).

4. Wykaz dóbr kultury wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków może ulec zmianie w wyniku opracowania gminnego programu opieki nad zabytkami.

5. W odniesieniu do obiektów zamieszczonych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, wszelkie zamierzenia w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

6. W odniesieniu do obiektów znajdujących się w strefie B, wszelkie działania i zamierzenia w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

7. W celu ochrony i weryfikacji obiektów zabytkowych zgodnie z przepisami szczególnymi gmina winna prowadzić ewidencję zabytków, z terenu gminy. Ewidencja ta będzie podstawą do sporządzenia programu opieki nad zabytkami.

8. Forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu.

§ 26. 1. Plan ustala obowiązek ochrony i zachowania stanowisk archeologicznych w granicach ich stref ochronnych, dla których ustala się:

1) uzgadnianie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich planowanych inwestycji (kubaturowych, drogowych, liniowych) związanych z uzbrojeniem terenu, z robotami ziemnymi - naruszającymi strukturę gruntu, na terenie objętym planem,
2) zmiany w użytkowaniu terenu i planowane inwestycje mogą być dopuszczone do realizacji po przeprowadzeniu:
   a) archeologicznych badań wykopaliskowych - wyprzedzających planowane zmiany i inwestycje, na obszarze stanowiska archeologicznego,
   b) nadzorów archeologicznych przy robotach ziemnych związanych z inwestycją i trwałym zagospodarowaniem terenu w trakcie trwania inwestycji w strefie ochrony archeologicznej - z możliwością ich zmiany na archeologiczne badania wykopaliskowe, w przypadku ujawnienia w trakcie robót ziemnych - obiektów archeologicznych;
3) zakres badań i nadzorów archeologicznych wymienionych w pkt 2 ustala Wojewódzki Konserwator Zabytków zgodnie z przepisami szczególnymi;
4) za zgodne z planem uznaje się zmiany granic stref ochrony archeologicznej w przypadku ujawnienia nowych danych odnośnie zasięgu zewidencjonowanych stanowisk lub odkrycie nowych śladów dawnego osadnictwa.

2. Utrzymuje się stanowisko archeologiczne wraz ze strefą ochrony archeologicznej znajdujące się w Ewidencji Zabytków Archeologicznych, obejmujące centralną część wsi Pustelnik wokół kościoła parafialnego.

Rozdział 5

Ustalenia dotyczące granic i zasad zagospodarowania terenów i obiektów środowiska przyrodniczego

§ 27. W celu ochrony wód powierzchniowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem WS (rzeka Czarna) z uwzględnieniem przepisów szczególnych, ustala się:

1) rozwój infrastruktury technicznej, a w szczególności w zakresie gospodarki wodno - ściekowej;
2) zakaz budowy obiektów kubaturowych bezpośrednio przy rzekach, poza przypadkami uzgodnionymi z zarządcą rzeki, oraz w odległości mniejszej niż 15m od górnych krawędzi skarp, rzek;
3) zakaz przegradzania dolin stanowiących naturalne miejsce spływu wód i powietrza;
4) zakaz wpuszczania do rzek i urządzeń melioracyjnych nie oczyszczonych ścieków;
5) zachowanie w dolinach rzek naturalnych formacji roślinnych;
6) wszelkie działania związane z realizacją urządzeń wodnych na rzekach, oraz z wykorzystaniem wód rzek dla różnych potrzeb wymagają specjalistycznych opracowań i zgody zarządcy rzeki.

§ 28. Dla terenów leśnych, oznaczonych symbolem ZL, z uwzględnieniem przepisów szczególnych ustala się:

1) prowadzenie gospodarki leśnej na zasadach ekologicznych;
2) zakaz zmiany stosunków wodnych - melioracji;
3) zakaz trwałego odwadniania bagien i oczek śródleśnych;
4) ochronę zasobów glebowych.

§ 29. Dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami R, RŁ z uwzględnieniem przepisów szczególnych, ustala się zakaz:

1) wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości;
2) uszkadzania i zanieczyszczania gleby;
3) dokonywania zmiany stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody i zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych;
4) likwidowania małych zbiorników wodnych, oraz obszarów wodno - błotnych;
5) wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych;
6) wykonywania prac ziemnych zniekształcających rzeźbę terenu;
7) lokalizowania obiektów małej architektury i tymczasowych obiektów budowlanych, mogących mieć negatywny wpływ na krajobraz;

8) dowolnego ustawiania tablic i napisów.

§ 30. 1. Na terenach den dolin rzecznych oraz terenów łąk oznaczonych na rysunku planu symbolem RŁ znajdujących się w strefie zagrożonej zalaniem i podtopieniem oraz w strefach bezpośrednio narażonych na erozyjne oddziaływanie wód płynących ustala się zakaz zabudowy i realizacji nowych inwestycji.

§ 31. 1. Na terenie gminy utrzymuje się przebieg oraz lokalizację istniejących szlaków turystycznych:
1) obowiązuje zapewnienie swobodnego dostępu do wytyczonych szlaków turystycznych;
2) obowiązuje zakaz przegradzania szlaków turystycznych przechodzących przez grunty prywatne.

Rozdział 6

Ustalenia dotyczące zasad obsługi w zakresie komunikacji

§ 32. Na terenach przeznaczonych na cele komunikacji ustala się następujące zasady zagospodarowania:
1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z ustaleniami § 36;
2) na terenie zabudowanym obowiązuje lokalizowanie chodników dla pieszych jeśli jest to możliwe po obu stronach jezdni;
3) w liniach rozgraniczających ulic możliwość lokalizacji zieleni pod warunkiem nie utrudniania organizacji ruchu;
4) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczegółowych i w porozumieniu z zarządcą drogi;
5) ustala się minimalne ścięcia narożników dróg (trójkąty widoczności) na 10m x 10m dla drogi oznaczonej symbolem KDZ; 5m x 5m, dla dróg oznaczonych symbolami KDL, KDD i 3m x 3m dla dróg oznaczonych symbolami KDW.

§ 33. Ustala się parametry dla proponowanych ścieżek rowerowych (szlaki rowerowe) w ramach szerokości w liniach rozgraniczających ulic o klasie zbiorczej, lokalnej i dojazdowej zgodnie z przepisami szczególnymi z zachowaniem:
1) szerokość ścieżki rowerowej 1,5m;
2) dokładna lokalizacja ścieżki rowerowej na etapie sporządzenia projektu budowlanego za zgodą zarządcy drogi i ulicy;
3) zmiana przebiegu ścieżki rowerowej nie powoduje zmiany ustaleń niniejszej uchwały.

§ 34. Minimalna odległość linii zabudowy dla nowych obiektów od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg poszczególnych kategorii wynoszą:
1) dla dróg oznaczonych symbolem KDZ:
   a) w terenach zabudowanych 8 m,
   b) w terenach otwartych 15 m;
2) dla dróg oznaczonych symbolem KDL:
   a) w terenach zabudowanych 7 m,
   b) w terenach otwartych 12 m;
3) dla dróg oznaczonych symbolem KDD:
   a) w terenach zabudowanych 5 m,
   b) w terenach otwartych 10 m.

§ 35. Obowiązek zapewnienie pełnych potrzeb parkingowych na danej nieruchomości, przy czym w odniesieniu do poszczególnych funkcji i przeznaczenia terenu, ustala się:
1) zabudowa mieszkaniowa, letniskowa - 2 stanowiska, wliczając w to garaż;
2) restauracje i kawiarnie - 10 - 20 stanowisk na 100 miejsc;
3) biura, urzędy - 3 - 10 stanowisk na 100m^2 powierzchni;
4) obiekty handlowe - 3 - 8 stanowisk na 100m^2 powierzchni sprzedaży;
5) inne obiekty usługowe - 5 stanowisk na 100m^2 powierzchni użytkowej;
6) obiekty przemysłowe - 3 stanowiska na 100 zatrudnionych oraz stanowiska dla samochodów ciężarowych.

§ 36. 1. Plan ustala dla poszczególnych dróg, oznaczonych na rysunku planu w skali 1:2.000 następujące warunki funkcjonalno-techniczne:

Symbol odcinka drogi, oznaczony na rysunku	Kategoria drogi (zarządca drogi)	Szerokość w liniach	Ustalenia dodatkowe

planu		rozgraniczających	
1KDZ	zbiorcza (wojewódzka)	25,0	Dopuszcza się zwężenie do 20,0 m w centralnej części wsi ze względu na istniejące zainwestowanie
2KDZ	zbiorcza (powiatowa)	20,0	
3KDZ	zbiorcza (powiatowa)	20,0	Dopuszcza się miejscowe zwężenie do 12,0 m przy drodze wojewódzkiej ze względu na istniejące zainwestowanie
4KDL	lokalna (gminna)	14,0	
5KDL	lokalna (gminna)	15,0	
6KDL	lokalna (gminna)	12,0	
7KDL	lokalna (gminna)	15,0	
8KDL	lokalna (gminna)	12,0	

2. Drogi, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD ustala się jako drogi dojazdowe o szerokościach w liniach rozgraniczających na 10,0m, plan dopuszcza miejscowe zwężenie drogi ze względu na istniejące zainwestowanie.

3. Drogi, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW ustala się jako drogi wewnętrzne:

1) utrzymanie istniejących dróg wewnętrznych i ich szerokości;
2) minimalna szerokość nowych dróg wewnętrznych 8,0 m.

Rozdział 7

Ustalenia dotyczące zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 37. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) utrzymuje się istniejące i realizowane obecnie sieci zbiorowego zaopatrzenia w wodę;
2) źródło zaopatrzenia stanowić będzie wodociąg wiejski grupowy Sokóle;
3) zaopatrzenie wszystkich terenów wyznaczonych w planie na cele zabudowy przewiduje się z systemu zbiorowego po rozbudowie stosownie do potrzeb, dotyczy to w szczególności nowych zainwestowań przewidzianych w planie;
4) plan dopuszcza dla pojedynczych obiektów znacznie oddalonych od głównych koncentracji zabudowy stosowanie ujęć lokalnych przy zapewnieniu jakości wody według wymogów określonych aktualnymi przepisami.

§ 38. W zakresie odprowadzania ścieków:

1) plan przewiduje realizacje zorganizowanego systemu stanowiącego odprowadzanie ścieków bytowo - gospodarczych obejmującego obszar całej gminy;
2) ścieki zebrane z terenu opracowania przetłaczane będą do gminnej oczyszczalni ścieków projektowanej na zachód od wsi Mały Stanisławów nad ciekiem Górnik, stanowiącym prawobrzeżny dopływ rzeki Czarnej;
3) ze względu na zróżnicowanie wysokościowe terenów wsi przewiduje się kanalizację w układzie grawitacyjno - tłocznym tj. z przepompowniami ścieków i odcinkami kanałów tłocznych;
4) do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią kanalizacyjną oraz docelowo dla obiektów oddalonych od głównych koncentracji zabudowy, plan dopuszcza stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem ścieków do punktu zlewnego bądź stosowanie oczyszczalni przydomowych. Obowiązuje zakaz odprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i wód gruntowych;
5) w przypadku wytwarzania agresywnych ścieków technologicznych, obowiązuje ich neutralizacja na

terenie zakładu przed wprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej;
6) wody opadowe odprowadzane będą w zasadzie przez spływ powierzchniowy;
7) ścieki deszczowe z terenów stacji paliw, warsztatów samochodowych itp. miejsc narażonych na zanieczyszczenia produktami ropopochodnymi wymagają odprowadzenia do odbiornika w sposób zorganizowany po uprzednim mechanicznym oczyszczeniu;
8) rozwiązanie kanalizacji deszczowej terenów rezerwowanych pod działalność gospodarczą w północnej części wsi należy ustalić na etapie projektu zagospodarowania tych terenów.

§ 39. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
1) gmina Stanisławów objęta jest programem gazyfikacji. Źródłem zaopatrzenia będzie projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia Ø 150mm stanowiący odgałęzienie od magistrali Ø 700mm, CN 6,3 MPa relacji Kobryń - Warszawa przebiegającej przez północno-wschodnie tereny gruntów wsi Stanisławów. Na terenie gminy przewidziane są 2 stacje redukcyjno - pomiarowe pierwszego stopnia, zlokalizowane na gruntach wsi Stanisławów i Wólka Czarnińska. Wyprowadzone z tych stacji sieci średniego ciśnienia umożliwiają zaopatrzenie w gaz całej gminy, w tym i terenów niniejszego opracowania;
2) budowa sieci i urządzeń gazowych może odbywać się jedynie na warunkach określonych przez właściwy zakład gazowniczy, po określeniu faktycznego zapotrzebowania odbiorców na gaz ziemny i spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dla zakładu gazowniczego;
3) odbiorcy nie objęci programem gazyfikacji będą nadal korzystać z gazu płynnego w butlach.

§ 40. W zakresie zaopatrzenia w energie elektryczną:
1) utrzymuje się istniejące sieci i urządzenia elektroenergetyczne, tj. odcinek linii 15kV relacji Mińsk Mazowiecki - Pustelnik - Wołomin z odgałęzieniami do stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz linie n.n.;
2) zaopatrzenie w energię elektryczną następować będzie nadal z linii 15kV wyprowadzonej z GPZ w Mińsku Mazowieckim poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe i linie niskiego napięcia;
3) plan przewiduje miejsca na lokalizację nowych stacji transformatorowych z odcinkami linii zasilających dla obsłużenia terenów planowanej zabudowy;
4) plan rezerwuje korytarz wolny od zabudowy jako strefę oddziaływania pól elektromagnetycznych o szerokości po 7,5 m z obu stron osi linii 15kV z zakazem lokalizowania w niej budynków na stały pobyt ludzi innych funkcji chronionych zgodnie z przepisami szczególnymi;
5) modernizacja i rozbudowa linii SN, trafostacji i linii n.n. może być prowadzona w miarę narastania potrzeb przez właściwy zakład energetyczny bądź po uzgodnieniu z nim. Ewentualna potrzeba wykonania połączeń manewrowych między liniami bądź dodatkowych stacji transformatorowych nie będzie wymagała zmiany niniejszego planu, przy zachowaniu odpowiednich odległości wolnych od zabudowy, odpowiedniej powierzchni działki trafostacji i zapewnieniu bezpośredniego do niej dostępu z drogi publicznej.

§ 41. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
1) utrzymuje się kotłownie olejową w budynku Urzędu Gminy oraz kotłownię olejową w ośrodku zdrowia w Stanisławowie ogrzewającą ten ośrodek, aptekę przedszkole, szkołę podstawową, gimnazjum oraz obiekt straży pożarnej;
2) plan przewiduje wykorzystywanie w lokalnych źródłach ciepła ekologiczne nośniki energii - w tym gazu po przeprowadzonej gazyfikacji - oraz zaleca wspieranie działań dot. Wykorzystywania alternatywnych źródeł energii.

§ 42. W zakresie usuwania odpadów:
1) utrzymuje się istniejący system organizacyjny polegający na wywozie odpadów przez wyspecjalizowane firmy na składowiska zlokalizowane poza obszarem gminy Stanisławów, bądź do punktów skupu surowców wtórnych;
2) plan ustala obowiązek zbiórki komunalnych odpadów stałych indywidualnie w miejscach wyznaczonych w obrębie każdej nieruchomości z właściwym dla technologii utylizacji zakresem ich segregacji. Zaleca się wyodrębnianie w punktach zbiórki odpadów mogących stanowić surowce wtórnej, tj. szkło, makulatura, metale, tworzywa sztuczne itp. oraz w odrębnych pojemnikach odpadów nie kwalifikujących się do dalszego przerobu, które będą wywożone na składowisko odpadów;
3) w przypadku wytwarzania odpadów z grupy niebezpiecznych, ustala się obowiązek czasowego ich składowania w zamkniętych pojemnikach na terenie własnej posesji, po czym ich utylizację w zakładach przetwórstwa bądź składowania na stałe w miejscach zorganizowanych specjalnie do składowania tego typu odpadów.

§ 43. W zakresie telekomunikacji:
1) utrzymuje się istniejące urządzenia łączności stacjonarnej i bezprzewodowej, w tym linie napowietrzne i

doziemne z przyłączami abonenckimi oraz maszty telefonii komórkowej;
2) zaopatrzenie w łącza abonenckie następować będzie z istniejących i projektowanych linii w uzgodnieniu z operatorem sieci;
3) projektowane ciągi telekomunikacyjne układane będą przede wszystkim w pasach drogowych;
4) obsługa abonentów za pośrednictwem indywidualnych podłączeń stacjonarnych i aktywacji telefonów bezprzewodowych na warunkach określonych przez operatorów sieci i systemów.

§ 44. W zakresie melioracji:
1) adaptacji podlegają wszystkie istniejące urządzenia melioracji wodnych oraz sieć rowów odwadniających;
2) w przypadku naruszenia ww. zasady powstaje obowiązek ich przebudowy umożliwiającej prawidłowe działanie systemu na terenach sąsiednich na warunkach ustalonych przez zarządcę tych urządzeń.

Rozdział 8

Przepisy końcowe

§ 45. 1. W związku ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalania planu, ustanawia się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

2. Wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości określa się na 20%, a dla realizacji inwestycji celu publicznego stawkę 0%.

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

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STANISŁAWÓW DLA CZĘŚCI WSI PUSTELNIK

(grafikę pominięto)

ZAŁĄCZNIK Nr 2

Wykaz uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stanisławów

Wykaz dotyczy projektu planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego - Pustelnik

grafika

ZAŁĄCZNIK Nr 3

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stanisławów dla części wsi Pustelnik, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Jako podstawę prawną przyjęto:
- ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 zpz)
- ustawa z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 zpz)
- ustawa z dnia 26 listopada 1998r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego w latach 1999 - 2003 (Dz.U. Nr 162, poz. 1119 zpz)
- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (jednolity tekst Dz.U. z 2000r. Nr 46, poz. 543 zpz)
- ustawa z dnia 26 listopada 1998r. o finansach publicznych (Dz.U. Nr 155, poz. 1014 zpz).

Celem opracowania jest określenie sposób realizacji inwestycji infrastruktury technicznej zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania terenu objętego planem, które należą do zadań własnych

gminy oraz zasady ich finansowania.
Opracowanie sporządzono po analizie wszystkich obowiązujących w zakresie budżetu gmin ustaw i przepisów wykonawczych do nich, jak i sporządzonych materiałów planistycznych, a w szczególności w oparciu o prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stanisławów.
W celu umożliwienia realizacji inwestycji kubaturowych na terenach przeznaczonych pod różne formy zainwestowania jak zabudowa: mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkaniowo-usługowa, produkcyjna, które obecnie stanowią nieużytki oraz użytkowane są rolniczo - konieczna będzie budowa infrastruktury, która wymagać będzie znacznych nakładów finansowych.
Finansowanie realizacji zadań zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy jest uzależnione od zdolności finansowej gminy i będzie określona w wieloletnich planach inwestycyjnych stanowiących załączniki do uchwał budżetowych w kolejnych okresach czasowych.

- Do zadań z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy należy:
  – wydzielenie i wykup terenu pod nowe drogi gminne, bądź poszerzenie istniejących,
  - uzbrojenie terenu w sieć wodociągową, kanalizację sanitarną i sieć gazową,
  - budowa jezdni, chodników na drogach gminnych.

Odrębnym problemem jest zaopatrzenie obszaru w energię elektryczną. Zgodnie z prawem energetycznym, realizacja głównych sieci przez zakład energetyczny uzależniona jest od wcześniej sporządzonych planów zaopatrzenia w energię (z trzyletnim wyprzedzeniem). W sytuacji potrzeb zasilania w energię obszaru określonego w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zasilanie w energię ma być zagwarantowane z istniejących i planowanych stacji trafo, a całość potrzeb wynikających z projektowanego zagospodarowania terenu zostanie pokryta w drodze budowy sieci napowietrznej lub kablowej NN.
Koniecznym będzie wybudowanie:

1) około - 1,50 km dróg oznaczonych symbolem KDD,
2) około - 3,54 km sieci wodociągowej jako rozbudowa istniejącego systemu wodociągowego,
3) około - 5,86 km sieci kanalizacji sanitarnej dla obsługi nowych terenów wyznaczonych planem.,
4) około - 5,26 km sieci gazowej po gazyfikacji gminy.

Środki finansowe na te cele będą pochodzić ze środków własnych gminy ustalanych w poszczególnych budżetach gminy na dany rok oraz z funduszy pomocowych Unii Europejskiej. Zakłada się też, że część wyposażenia w niezbędną sieć kanalizacyjną i wodociągową nowych terenów, w znacznej części realizowane będą przez przyszłych inwestorów i właścicieli terenów. Kolejnym źródłem dochodu grniny będzie tak zwana renta planistyczna płacona na rzecz gminy, wynikająca ze wzrostu wartości nieruchomości.
Można założyć, że programy unijne związane z pozyskiwaniem funduszy akcesyjnych, które wdrożono w gminie pozwolą na przyspieszenie prac związanych z realizacją zadań inwestycyjnych należących do zadań własnych.
Gmina wykorzysta wszystkie możliwości dla pozyskania funduszy w celu realizacji zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do jej zadań własnych. Prognozowane wydatki związane realizacją ww. projektu winny stanowić podstawę do podjęcia prac nad ujęciem ich w Wieloletnich Programach Inwestycyjnych Gminy Stanisławów.