

UCHWAŁA NR 51/VI/2007 RADY

GMINY MAŁA WIEŚ z dnia 27

kwietnia 2007 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów we wsi Chylin,

Zakrzewo i Podgórze

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203) oraz art. 20 ust.1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz.41 i Nr 141, poz. 1492) oraz Uchwały Nr 104/XIII/2004 Rady Gminy Mała Wieś z dnia 30.04.2004r.

Rada Gminy Mała Wieś uchwala, co następuje

Rozdział I Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów we wsi Chylin, Zakrzewo i Podgórze zwany dalej „planem”, obejmujący część administracyjnego obszaru wsi Chylin, Zakrzewo, Podgórze.

2. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunkach planu sporządzonych w skali 1:1000 stanowiących załączniki do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do Uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały - Zał. Nr 1-6,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - Zał. Nr 7
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy - Zał. Nr 8,
- 4) stwierdzenie zgodności planu z ustaleniami Studium - załącznik Nr 9

§ 2.1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej,
- 8) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- 9) sposoby tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów,

- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości,
- 12) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych,

2. Plan nie określa:

- 1) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy,
- 2) granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości,
3. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu;
 - 1) granice objęte ustaleniami planu,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) linie zabudowy,
 - 4) przeznaczenie terenu,
 - 5) granice terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
 - granice stref ochrony konserwatorskiej,
 - 6) klasy techniczne dróg i ulic.

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą Uchwałą,
- 2) **przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 3) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych warunkach zabudowy terenu,
- 4) **liniach podziału na działki budowlane** (proponowane linie wewnętrznych podziałów)- rozumie się przez to linie podziału wyznaczone stosownie do wartości kartometrycznej rysunku, tj. z dokładnością do 2 m.
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na przedmiotowym terenie i stanowić więcej niż 50 % ogólnej powierzchni zabudowy w obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 6) **obowiązujących lub nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną lub nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy wyznaczoną zgodnie z PN-ISO 9836 (określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych),
- 7) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na

..... ?
 podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m stosownie do przepisów szczególnych,

- 8) **funkcja usługowa w zakresie usług konsumpcyjnych (bytowych)** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą zakwalifikowaną do usług związanych z zaspakajaniem potrzeb ludzkich dla konsumpcji indywidualnej i zbiorowej takich jak:
 - a) handel detaliczny, gastronomia,
 - b) naprawy, remonty, konserwacje sprzętów i urządzeń konsumentów,
 - c) wyrób przedmiotów na indywidualne zamówienie,
 - d) usługi rekreacji, turystyki, wypoczynku,
 - e) usługi bankowe, doradztwa gospodarczego,
 - f) niepubliczne komercyjne usługi oświaty, zdrowia, opieki społecznej i kultury,

g) inne usługi osobiste,

- 9) **uciążliwości obiektów i urządzeń** - należy przez to rozumieć bezpośredni i pośredni wpływ danego przedsięwzięcia na środowisko oraz zdrowie i warunki życia ludzi wynikający z emisji gazów, pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp.,
- 10) **maksymalnej wysokości zabudowy** - jest to wysokość liczona od istniejącego poziomu terenu do najwyżej położonej krawędzi dachu (kalenicy),
- 11) **intensywności zabudowy** - udział powierzchni ogólnej budynku (wszystkich kondygnacji) w powierzchni działki.

§ 4.1. Ustala się podział obszaru na tereny o następującym **przeznaczeniu**:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności oznaczone symbolem MN,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej oznaczone symbolem MNU,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej o charakterze rekreacji indywidualnej (letniskowej) - ML, ML_h ML₂,
- 4)) tereny zabudowy mieszkaniowo - letniskowej oznaczone symbolem MNL,
- 5) tereny zabudowy usługowej w zakresie usług celu publicznego oznaczone symbolem UP,
- 6) tereny sportu, rekreacji i turystyki oznaczone symbolem US,
- 7) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych oznaczone symbolem RM,
- 8) tereny rolne - **R**,
- 9) tereny lasów i zalesień oznaczone symbolem ZL,
- 10) tereny zieleni nieurządzonej oznaczone symbolem Z,
- 11) tereny wód powierzchniowych WS,
- 12) tereny dróg publicznych w kategoriach:
 - a) ulicy zbiorczej- KDZ
 - b) ulicy lokalnej- KDL,
 - c) ulicy dojazdowej - KDD
- 14) tereny dróg wewnętrznych - KW, ciągów pieszo-jezdných KPj
- 15) tereny infrastruktury technicznej:
 - a) stacje transformatorowe- E

Rozdział II

Ogólne ustalenia Planu § 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Obowiązuje:

- 1) dostosowanie architektury obiektów do tradycyjnej, regionalnej zabudowy, co sprzyja poprawie walorów estetycznych i krajobrazowych,
- 2) kształtowanie gabarytów zabudowy w sposób nie zakłócający harmonii krajobrazu, a w szczególności ograniczenie wysokości obiektów do 2 kondygnacji na terenach zabudowy mieszkaniowej,
- 3) dla terenów przyległych do obiektów zabytkowych i terenów o wyjątkowych walorach krajobrazowych należy przyjąć zasady zagospodarowania zapewniającego właściwą ich ekspozycję,
- 4) realizacja ogrodzeń przy drogach publicznych w linii rozgraniczającej ulic ustalonej w planie lub poza nimi w granicach działki; zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych od strony ulic publicznych - obowiązuje stosowanie ogrodzeń ażurowych,
- 5) zachowanie ustalonej planem intensywności zabudowy przez realizację stosownej wielkości powierzchni biologicznie czynnej,
- 6) zakaz sytuowania wolnostojących trwale związanych z gruntem urządzeń reklamowych,

- 7) kształtowanie pasów zieleni w liniach rozgraniczających ulic KDZ, KDL,
 - 8) utrzymywanie obiektów oraz stosownego do funkcji obiektu zagospodarowania działki we właściwym stanie technicznym i estetycznym
2. Ponadto obowiązują ustalenia z zakresu zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy określone w Rozdziale III.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego.

1. Tereny we wsi Chylin, Zakrzewo, Podgórze objęte planem położone są w całości w granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. Ustala się:

- 1) w granicach objętych planem wprowadza się zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27.04.2001r Prawo ochrony Środowiska (t.j. Dz.U. Nr 129 z 2006r), za wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu infrastruktury, tuiistyki.
 - b) inwestycji stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii w obszarze zwartej zabudowy wsi,
- 2) realizację zieleni wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych,
- 3) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii m.in.: gaz, energia elektryczna, olej opałowy, wzbogacony węgiel o niskiej zawartości siarki lub odnawialne źródła energii,
- 4) ochronę i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych i śródpolnych, oczek wodnych, cieków i związanych z nimi terenów podmokłych dla zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych oraz zachowanie naturalnego ukształtowania powierzchni terenu,
- 5) zagospodarowanie co najmniej 70% dla terenów oznaczonych symbolem MN, 75% dla MNL, ML, 60% dla terenów US, MNU, powierzchni każdej działki budowlanej zielenią urządzoną w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi, z dominacją drzew liściastych oraz gatunków odpornych na zanieczyszczenia,
- 6) zachowanie cieków, rowów melioracyjnych i oczek wodnych oraz pozostawienie pasa wolnego od zabudowy i ogrodzeń o szerokości 3m od górnej krawędzi skarpy rowów i zbiorników wodnych, zakaz zasypywania oraz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych,
- 7) ochronę i kształtowanie środowiska na terenach objętych prawną formą ochrony przyrody jako Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu, na podstawie przepisów odrębnych - zgodnie z wytycznymi w nich zawartymi; obowiązuje m.in.,

zakaz lokalizowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegowej rzeki Ryksy i cieku (rowu) we wsi Chylin, prowadzenie czynnej ochrony ekosystemów leśnych i łąkowych,

ochrona zieleni wiejskiej: zadrzewień, zakrzewień, kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu rolniczego poprzez ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień śródpolnych i przydrożnych,

zachowanie śródpolnych podmokłości,

utrzymanie trwałych użytków zielonych, przeciwdziałanie zarastaniu łąk,

zakaz stosowania ogrodzeń betonowych, kształtowanie ogrodzeń w sposób umożliwiający migrację drobnych zwierząt - zakaz budowy ciągłych cokołów, ogrodzenia ażurowe.

- 8) na terenach położonych w obszarze potencjalnego zagrożenia powodziowego ze strony rzeki Wisły (Zakrzewo, Podgórze Parcele) dopuszcza się zabudowę z wyniesieniem poziomu parteru ponad rzędną 65 m n.p.m; posadowienie poziomu parteru poniżej rzędnej wody stuletniej na ryzyko własne inwestora (odpowiedzialność za ewentualne szkody powstałe w wyniku zalania wodami katastrofalnymi ponosi inwestor),
- 9) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu,
- 10) eksploatacja instalacji nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny.
- 11) zabezpieczenie właściwego wglądu na zabytki i ich otoczenie przez określenie nieprzekraczalnych gabarytów zabudowy,
- 12) ochronę krajobrazu kulturowego wsi Zakrzewo wzdłuż drogi powiatowej - dobrze zachowane walory środowiska naturalnego połączone harmonijnie z nieruchomymi dobrami kultury, w której obowiązuje:
 - a) zachowanie historycznego układu przestrzennego wzdłuż drogi powiatowej nr 250, ukształtowania terenu i zieleni,
 - b) realizacja zabudowy o funkcji nieantagonistycznej, nieniszczącej w stosunku do występującej oraz w formie drobnoskalowej - wysokość obiektów do 7m, intensywność zabudowy do 0,1, w nawiązaniu do skali i charakteru zabudowy historycznej: dachy dwuspadowe, główne kalenice budynków mieszkalnych równoległe do drogi powiatowej,
- 13) w strefie ochrony krajobrazu kulturowego należy dążyć do:
 - utrzymanie historycznego przebiegu drogi, obsadzanie charakterystycznymi gatunkami drzew, ochrony krajobrazu naturalnego związanego z historycznym założeniem (otoczenie zabytkowego kościoła w Zakrzewie),
 - ochrony form i sposobów użytkowania terenów (zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania) takich jak: układ dróg, cieków wodnych, alej, zadrzewień śródpolnych, dawnych zasad zabudowy, elementów małej architektury, współczesna zabudowa winna być poddana szczególnym rygorom w zakresie sposobu lokalizacji, kształtowania bryły i elewacji, (dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły obiektów),
- 14) działania inwestycyjne w strefie ochrony konserwatorskiej i strefie ochrony krajobrazu kulturowego wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Obiekty zabytkowe znajdujące się odpowiednio: w rejestrze Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i podlegające ochronie konserwatorskiej stanowią:

- 1) zespół dworsko - parkowy w Podgórzu ze strefą ochrony konserwatorskiej 100m od granic parku (Nr rejestru 537), w granicach objętych planem znajduje się część strefy konserwatorskiej,
- 2) kościół p.w. św. Piotra i Pawła w Zakrzewie ze strefą ochrony konserwatorskiej w promieniu 150m, w granicach objętych planem znajduje się część strefy konserwatorskiej,
- 3) stanowiska archeologiczne, które podlegają ścisłej ochronie na mocy przepisu art.6 ust.1 pkt. 3a i 3b ustawy z dnia 23.07.2003r o zabytkach i opiece nad zabytkami,
- 4) na obszarze objętym planem nie znajdują się dobra kultury współczesnej.

2. W stosunku do wymienionych w ust. 1 zabytków obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zachowanie strefy ochrony konserwatorskiej w odległości 100m od granic parku i 150m od granic ogrodu kościelnego:

a) podporządkowanie i zharmonizowanie (kształtowanie bryły i elewacji) nowej zabudowy w stosunku do istniejących historycznych form,

2) utrzymanie zabytkowego charakteru założenia zespołu dworskiego, wprowadzanie nowej zabudowy w granicach strefy ochrony konserwatorskiej w sposób utrwalający historyczne założenia i zapewniający ochronę walorów widokowych na zabytek,

3) wszelka działalność związana z otoczeniem obiektów zabytkowych, w tym także zmiany własności, funkcji i użytkowania powinny być poprzedzone wydaniem wytycznych konserwatorskich i uzyskać zgodę WKZ,

1) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy w strefach ochrony konserwatorskiej od obiektów zabytkowych:

a) funkcje obiektów sąsiednich nieantagonistyczne,

b) wysokość zabudowy ograniczyć do 7m w Podgórzu i 6m w Zakrzewie,

c) szerokość elewacji frontowej - z tolerancją do 20% w odniesieniu do średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy.

3. W granicach stanowisk archeologicznych obowiązuje:

1) uzgadnianie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich planowanych działań i inwestycji,

2) wymóg sprawowania nadzoru archeologicznego.

§ 8. Zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych.

1. Ustala się następujące przestrzenie publiczne

1) ulice wg kategorii oznaczone odpowiednio symbolami o szerokości w liniach rozgraniczających:

a) KDZ zbiorcze -20m

b) KDL lokalne - 15m, 12m, 20m

c) KDD dojazdowe - 10m, 12m,

2) tereny usług publicznych UP

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt. 1 dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych i urządzeń zgodnie z przepisami szczególnymi i w uzgodnieniu z zarządcą drogi (ulicy).

3. Obowiązuje zakaz sytuowania urządzeń reklamowych wolnostojących trwale związanych z gruntem w liniach rozgraniczających ulic.

4. Zasady zagospodarowania terenów wymienionych w ust.1 pkt 2, zgodnie z § 14.

1) budynki użyteczności publicznej muszą posiadać charakter identyfikatorów przestrzeni, osiągany przez zastosowanie wyróżniającej się z otoczenia architektury lub rodzajów materiałów wykończeniowych elewacji zharmonizowanych z otoczeniem.

§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji.

Obowiązują następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Koordynacja w czasie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu z wyprzedzającą lub równoczesną realizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Budowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

a) wzdłuż układów komunikacyjnych na terenach zabudowy wsi w liniach rozgraniczających ulic lub poza liniami rozgraniczającymi ulic (w szczególności tworząc pasy technologiczne infrastruktury technicznej), przy zachowaniu przepisów szczególnych.

b) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury w pasach drogowych w szczególności

uzasadnionych przypadkach wynikających z ochrony środowiska i uwarunkowań terenowych za zgodą zarządcy drogi,

- c) poza obszarem zabudowanym w odległości nie mniejszej niż 5m od granicy pasa drogowego z zachowaniem przepisów szczególnych, dopuszcza się zmniejszenie w/w odległości w przypadkach związanych z ochroną środowiska,
- d) sieć obsługująca zabudowę rozproszoną powinna być prowadzona w maksymalnym stopniu po granicach własności i wzdłuż istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu,
- e) z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu,
- f) zabrania się umieszczania urządzeń infrastruktury (w tym liniowych) w liniach rozgraniczających dróg powiatowych - odstępstwa, w szczególnie uzasadnionych przypadkach mogą nastąpić wyłącznie za zgodą zarządcy drogi. Warunki powyższe nie dotyczą przyłączy,
- g) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej o powierzchni wynikającej z technologii.

3. Możliwość rozbudowy lub przebudowy istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem. W przypadkach kolizji planowanego zagospodarowania terenu z urządzeniami energetycznymi wnioskodawca poniesie koszty niezbędnej przebudowy.

4. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o wodociąg gminny z ujęciem wody zlokalizowanym w Przykorach poprzez budowę sieci rozbiorczej w układzie pierścieniowym, a w szczególności:

a) zapewnić awaryjne zasilanie stacji ujęcia wody dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych,

5. Uporządkowana gospodarka ściekowa winna być oparta o zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej lub indywidualny sposób utylizacji ścieków;

a) dopuszcza się utylizację ścieków w oparciu o szczelne zbiorniki na ścieki i okresowe wywożenie na oczyszczalnię ścieków, lub w formie indywidualnych oczyszczalni ścieków,

6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, z pasów ulicznych na terenach zabudowanych poprzez lokalne kanalizacje deszczowe wyposażone na wylotach w urządzenia oczyszczające. Wody opadowe odprowadzane do odbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska.

1) dopuszcza się powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy).

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia na warunkach technicznych ustalonych przez zarządcę sieci z zachowaniem następujących warunków:

a) przyłącza energetyczne nn wykonać jako kablowe lub napowietrzne z zastosowaniem skrzynek złączowo - pomiarowych usytuowanych w linii rozgraniczającej ulicy,

b) stacje transformatorowe stosownie do zapotrzebowania mocy przyłączeniowej lokalizować w liniach rozgraniczających ulic, a także poza liniami rozgraniczającymi ulic - z możliwością wydzielenia odrębnej działki, zgodnie z przepisami szczególnymi. Sytuowanie stacji transformatorowych 15/0,4kV w miejscach innych niż wyznaczone na rysunku planu nie wymaga zmiany planu,

c) w przypadku wzrostu zapotrzebowania mocy lub potrzeby rezerwowego zasilania odbiorców, wymagających zwiększonej pewności zasilania, powiązania projektowanej sieci z istniejącą realizować na podstawie odrębnych projektów w oparciu o warunki przyłączenia wydane przez ZE wnioskodawcy,

d) dla linii napowietrznych 15 kV wyznacza się szerokość stref ograniczonego zagospodarowania od skrajnego przewodu w każdą stronę po 5 m; w strefie tej obowiązuje:

- zakaz wprowadzania zabudowy mieszkaniowej i innej zabudowy o charakterze chronionym,
- dopuszcza się lokalizację innych obiektów budowlanych po uzyskaniu opinii zarządcy sieci.

e) realizacja oświetlenia ulicznego na terenach zwartej zabudowy w liniach rozgraniczających ulic KDZ, KDL.

8. Zabezpieczenie w łączy telefoniczne z sieci administrowanej przez różnych operatorów, w tym zabezpieczenie awaryjną łącznością telefoniczną dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych.

9. Rozwiązanie gospodarki odpadami komunalnymi w oparciu o selektywną zbiórkę odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych i wywóz na składowisko wg regulacji gminnych,

10. Zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii.

11. Zaopatrzenie w gaz przewodowy w oparciu o planowaną stację redukcjno-pomiarową 1^o w systemie gazociągów średniego ciśnienia na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci:

- 1) sytuowanie gazociągów średniego ciśnienia zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) szafki gazowe winny być lokalizowane w linii rozgraniczającej ulicy (drogi).

12. Przebudowa bądź likwidacja istniejącej sieci drenarskiej po uzgodnieniu z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędów Wodnych w Warszawie - Oddział w Płocku,

- 1) zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu, ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
- 2) obowiązuje zachowanie pasa szerokości min. 3 m od skarpy rowu wodnego wolnego od zabudowy kubaturowej,
- 3) na terenach zmeliorowanych wykonać przebudowę sieci drenarskiej w oparciu o projekt techniczny.

13. Rozbudowa, przebudowa i budowa systemów komunikacyjnych winna być prowadzona z zachowaniem następujących warunków:

a) **KDZ** - tereny komunikacji kołowej, ulice zbiorcze (droga powiatowa Nr 250 relacji kępa Polska - Zakrzewo - Wyszogród, droga Nr 252 - relacji Węgrzynowo - Podgórze):

- szerokość w liniach rozgraniczających 20 m z poszerzeniem w miejscu skrzyżowań stosownie do przepisów szczególnych lub wg wskazań na rysunku planu,
- ulice jednojezdniowe, dwupasmowe,
- obsługa terenów przyległych poprzez skrzyżowania - odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zachowuje się istniejące, prawnie usankcjonowane zjazdy; ograniczenie liczby zjazdów w procesie przekształcania i podziałów terenów.

b) **KDL**, - tereny komunikacji kołowej, ulice lokalne:

- szerokość w liniach rozgraniczających - 15 m i 12m z poszerzeniem w miejscu skrzyżowań stosownie do przepisów szczególnych lub wg wskazań na rysunku planu,
- ulice jednojezdniowe, dwupasmowe,
- bezpośrednia obsługa terenów przyległych,

c) **KDD** - tereny komunikacji kołowej, ulice dojazdowe:

- rozstaw linii rozgraniczających - 10m, 12m,

- ulice jednojezdniowe, dwupasmowe,
- bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
dopuszcza się realizację ulic jako ciągów pieszo - jezdnych,
- d) KDPj - ciągi pieszo - jezdne;
rozstaw linii rozgraniczających: 8m - 5m, bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
- e) **KW** - drogi wewnętrzne: zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) uszczegółowienie elementów istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego może być dokonywane w projektach technicznych bez zmiany podstawowych parametrów.

14. Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych i ulicznych wymienionych w pkt. 13.

- a) w stosunku do budynków istniejących na terenie pasa ulicznego, które nie powodują zagrożenia bezpieczeństwa ruchu, stosuje się odpowiednio przepisy o drogach publicznych,
- b) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych i pieszych w liniach rozgraniczających ulic,
- c) ogrodzenie od strony ulic należy sytuować w ustalonych planem liniach rozgraniczających ulic lub w granicach działek.
- d) odprowadzenie wód opadowych z pasów drogowych za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia (rowy, urządzenia ściekowe) lub poprzez kanalizację deszczową wyposażoną na wylotach w urządzenia podczyszczające.

15. Ustala się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy na terenach zabudowanych i projektowanych do zainwestowania zgodnie z rysunkiem planu.

1) określone powyżej nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują w stosunku do nowoprojektowanych, rozbudowywanych obiektów budowlanych; istniejąca zabudowa może być utrzymana, przebudowywana i rozbudowana (zakaz zbliżania do pasa drogowego) w dotychczasowych liniach zabudowy o ile nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa ruchu.

16. Ustala się następujące zasady parkowania:

- a) dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic o szerokości min. 12 m,
- b) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
 - dla terenów usług - 30 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków lub 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - dla zabudowy mieszkaniowej min. 2 miejsca parkingowe na działce budowlanej lub 1,5 miejsca na mieszkanie
- c) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt. 16b) właściciele posesji zapewniają na terenach w granicach własnej działki.

Rozdział III Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

§ 10.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN ustala się:

- 1) funkcję podstawową - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) funkcję uzupełniającą - usługową w zakresie usług bytowych (konsumpcyjnych),
- 3) **zasady zagospodarowania terenu:**

- a) na terenach położonych w strefach ochrony konserwatorskiej, krajobrazu kulturowego i stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia §6 pkt 12-14 i § 7,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- c) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów;
- d) zachowanie istniejących zjazdów na posesje z ulic KDZ zgodnie z ustaleniami w § 9 ust. 13; ograniczenie budowy nowych bezpośrednich zjazdów na posesje z ulic KDZ, w procesie przekształcania, podziałów terenów obsługa komunikacyjna maksymalnie poprzez istniejące zjazdy,
- e) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 70 % powierzchni działki budowlanej,
- f) ograniczenie wszelkiej uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- g) funkcja usługowa może być łączona z funkcją mieszkaniową jako powierzchnie użytkowe wbudowane, lokal usługowy nie powinien przekraczać 40% powierzchni użytkowej budynku,
- h) wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oprócz przedsięwzięć (infrastrukturalnych) z zakresu uzbrojenia terenu,
- i) zabudowa mieszkaniowa realizowana w formie wolnostojącej, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą,
- j) na działkach o szerokości mniejszej niż 18 m dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych i gospodarczych w granicy działki,
- k) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych o powierzchni do 35m² w granicach działki,
- l) zachowuje się istniejącą zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych z obiektami towarzyszącymi (budynki i obiekty gospodarcze) z możliwością przekształceń w ramach dopuszczalnego przeznaczenia,
- m) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

4) zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe (9m), na terenach położonych w strefach ochrony konserwatorskiej i krajobrazu kulturowego - obowiązują ustalenia §6 pkt 3-5 i §7,
- b) szerokość elewacji frontowej budynków do 8m,
- b) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 5 m,
- c) dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30-45° , układ kalenic głównych równoległe do ulic zbiorczych i lokalnych (na terenach przyległych),
- d) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,

5) zasady i warunki podziału nieruchomości:

- a) zgodnie z rysunkiem planu z dokładnością stosownie do wartości kartometrycznej mapy tj. +/- 2m lub z zachowaniem warunków pkt b) - e)
- b) minimalna powierzchnia działki dla podstawowej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach MN-900m ,
- c) minimalna szerokość frontu działki 22m,
- d) dopuszcza się mniejsze powierzchnie działki budowlanej i szerokości frontu przy realizacji zabudowy bliźniaczej,
- e) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych 5 m dla długości dojazdu do 100 m, dla dojazdów powyżej 100 m wydzielić ulice dojazdowe o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m,

i) dopuszcza się podziały i scalenia nieruchomości w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz poszerzenia wydzielonych dróg wewnętrznych, dojazdów do min.5m w liniach rozgraniczających.

§ 11.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNU, ustala się:

1) funkcję podstawową - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa wraz z obiektami towarzyszącymi;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

b) na terenach położonych w strefach ochrony konserwatorskiej, krajobrazu kulturowego i stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia §6 pkt 12-14 i § 7,

c) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów, zachowanie istniejących zjazdów na posesje z ulic KDZ zgodnie z ustaleniami w § 9 ust. 13; ograniczenie budowy nowych bezpośrednich zjazdów na posesje z ulic KDZ, w procesie przekształcania, podziałów terenów obsługa komunikacyjna maksymalnie poprzez istniejące zjazdy,

d) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 60 % powierzchni działki budowlanej,

e) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,

f) zachowane istniejącej zabudowy z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, przekształcenia zgodnie z przeznaczeniem terenu i z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy zawartych w pkt 3),

g) funkcja usługowa może być łączona z funkcją mieszkaniową jako powierzchnie użytkowe wbudowane lub jako obiekty wolnostojące lub może być realizowana na odrębnych działkach.,

i) wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oprócz

przedsięwzięć (infrastrukturalnych) z zakresu uzbrojenia terenu i turystyki, j) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

3) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej: 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe (9m), na terenach położonych w strefach ochrony konserwatorskiej, krajobrazu kulturowego i stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia §6 pkt 12-14 i § 7,

b) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 5 m,

c) geometria dachów budynków mieszkalnych i usługowych: dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30-45° , układ kalenic głównych równoległe do ulic zbiorczych i lokalnych,

d) szerokość elewacji frontowej budynków do 18m,

e) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,

5) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:

a) zgodnie z rysunkiem planu lub z zachowaniem warunków pkt b) - d)

b) minimalna powierzchnia działki jednofunkcyjnej - 900m², dla działki o funkcji mieszanej - 1100 m²,

c) minimalna szerokość frontu działki 22m,

d) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych 5 m dla długości dojazdu do 100 m, dla dojazdów powyżej 100 m wydzielić ulice dojazdowe o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m,

e) dopuszcza się podziały i scalenia nieruchomości w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz poszerzenia wydzielonych dróg wewnętrznych, dojazdów do min.5m w liniach rozgraniczających.

§ 12.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RM ustala się:

- 1) funkcję podstawową - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych wraz z obiektami towarzyszącymi,
- 2) funkcja dopuszczalna - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, rekreacji indywidualnej, zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych: rekreacji i turystyki, obsługi rolnictwa,

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
- 2) na terenach położonych w strefach ochrony konserwatorskiej, krajobrazu kulturowego i stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia §6 pkt 12-14 i § 7,
- 3) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów, zachowanie istniejących zjazdów na posesje z ulic KDZ zgodnie z ustaleniami w § 9 ust. 13; ograniczenie budowy nowych bezpośrednich zjazdów na posesje z ulic KDZ, w procesie przekształcania, podziałów terenów obsługa komunikacyjna maksymalnie poprzez istniejące zjazdy
- 4) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, przekształcenia w ramach dopuszczalnych funkcji,
- 5) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 70 % powierzchni działek lub siedliska,
- 6) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) realizacja funkcji usługowej jako wbudowanej w ramach jednego obiektu lub w oddzielnym budynku,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej 2 kondygnacje (8 m), na terenach położonych w strefach ochrony konserwatorskiej, krajobrazu kulturowego i stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia §6 pkt 3-5 i § 7,
- 3) wysokość budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej - 7 m, w zabudowie mieszkaniowej - 5 m,
- 4) geometria dachów budynków mieszkalnych: kąt nachylenia połaci 30 - 45°; układ połaci dachowych: dwu lub wielospadowe, główna kalenica równoległa do ulic KDZ, KDL.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości; dopuszcza się możliwość scaleń lub podziałów działek na następujących warunkach:

- a) minimalna powierzchnia działki o funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 900 m²,
- b) minimalna powierzchnia działki o funkcji podstawowej powiązanej z usługową - 1200 m²,
- c) minimalna powierzchnia działki o funkcji rekreacji indywidualnej 1500 m²,
- d) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 25 m,
- e) drogi wewnętrzne, dojazdy do działek budowlanych o rozstawie linii rozgraniczających - min. 5 m.

§ 13.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ML, ML₁, ML₂ ustala się:

- 1) funkcję podstawową - zabudowa mieszkaniowa o charakterze rekreacji indywidualnej;
- 2) funkcję dopuszczalną - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na terenach ML i ML₂, oraz usługowa w zakresie rekreacji i turystyki na terenie ML₂

2. zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów,
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 75 % powierzchni działki budowlanej,
- 4) intensywność zabudowy nie może przekraczać wskaźnika: 0,2,
- 5) zachowane istniejącej zabudowy z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy, przekształcenia zgodnie z przeznaczeniem terenu i z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy zawartych w ust. 3,
- 6) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych do 35m²,
- 7) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

3. zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej: jedna kondygnacja plus poddasze użytkowe (7m),
- 2) na terenie ML₂ realizowanie obiektów o funkcji usługowej łącznie z funkcją mieszkaniową
- 3) maksymalna wysokość budynków gospodarczych w zabudowie mieszkaniowej do 5 m, w zabudowie usługowej do 7m,
- 4) geometria dachów budynków mieszkalnych i usługowych: dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30-45°, główne kalenice skierowane równoległe do ulic KDZ, KDL (na terenach przyległych),
- 5) szerokość elewacji frontowej budynków do 5m, na terenach ML₂ do 20m,
- 6) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,

4. zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:

- 1) zgodnie z rysunkiem planu z dokładnością stosownie do wartości kartometrycznej mapy tj. +/- 2m lub z zachowaniem warunków pkt 2) - 5)

2 2

- 2) minimalna powierzchnia działki - 1500m na terenach ML, 2000m na terenach ML₁ oraz 0, 5ha na terenach ML₂,
- 3) minimalna szerokość frontu działki 25m,
- 4) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych min. 5m,
- 5) dopuszcza się podziały i scalenia nieruchomości w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz poszerzenia wydzielonych dróg wewnętrznych, dojazdów do min. 5m w liniach rozgraniczających.

§ 13.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNL ustala się:

- 1) funkcje podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i o charakterze rekreacji indywidualnej wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) na terenach położonych w strefach ochrony konserwatorskiej, krajobrazu kulturowego i stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia §6 pkt 12-14 i § 7,
 - c) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów,
 - d) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 75 % powierzchni działki budowlanej,

- e) zachowane istniejącej zabudowy z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy; przekształcenia zgodnie z przeznaczeniem terenu i z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy zawartych w pkt 3),
- f) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych,
- g) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

3) zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej jedna kondygnacja plus poddasze użytkowe (8m),
- b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych do 5 m,
- c) geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30-45°,
- d) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych: do 15m,
- e) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,

4) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:

- a) zgodnie z rysunkiem planu z dokładnością stosownie do wartości kartometrycznej mapy tj. +/- 2m lub z zachowaniem warunków pkt b) - e)
- b) minimalna powierzchnia działki - 1200m²,
- c) minimalna szerokość frontu działki 25m,
- d) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych min. 5m,
- e) dopuszcza się podziały i scalenia nieruchomości w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz poszerzenia wydzielonych dróg wewnętrznych, dojazdów do min. 5m w liniach rozgraniczających.

§ 14.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UP ustala się:

- 1) funkcję podstawową - zabudowa usługowa celu publicznego,.

- 2) funkcję uzupełniającą: mieszkaniowa na potrzeby władających i użytkowników obiektów oraz usługi w zakresie sportu, rekreacji,

2. zasady zagospodarowania terenu:

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy i rozbudowy, dostosowanie architektury do tradycji architektury regionalnej, krajobrazu,
- 4) zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 40 % powierzchni działki,
- 5) zakaz realizacji obiektów tymczasowych,
- 6) dopuszcza się zmianę funkcji usługowej na inną funkcję: mieszkaniową lub usługową o charakterze nieuciążliwym,
- 7) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,

3. zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość budynków - 15 m,
- b) układ połaci dachowych: dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 20-45°,
- c) obowiązuje staranna architektura dostosowana gabarytami i formą do regionalnych tradycji zabudowy i krajobrazu, a jednocześnie będąca identyfikatorem przestrzeni;

d) uwzględnienie lokalizacji w podpiwniczeniach budynków pomieszczeń o konstrukcji odpornej na zagruzowanie dla celów ochrony ludności w sytuacji zagrożenia.

4. zasady i warunki podziału nieruchomości:

a) zgodnie z przepisami szczególnymi, zakaz wydzielania odrębnych nieruchomości o wyłącznej funkcji mieszkaniowej.

§ 15.1. Dla terenów sportu i rekreacji oznaczonych na rysunku planu symbolem US ustala się:

- 1) funkcję podstawową - usługi w zakresie sportu, rekreacji, wypoczynku, turystyki;
- 2) funkcję uzupełniającą: zabudowa np. rehabilitacyjna, odnowa biologiczna, inna związana z funkcją podstawową oraz obiekty małej architektury i zieleń urządzona,

3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- b) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 60 %,
- c) zakaz realizacji obiektów tymczasowych za wyjątkiem ustawiania urządzeń cyrkowych, okresowych kiermaszy, wystaw i urządzeń zabaw i gier ruchowych,
- d) dopuszcza się organizację imprez masowych;
- 6) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych poza miastem,
- 7) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;

4) zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość budynków - 10 m licząc od parteru terenu do kalenicy dachu
- b) obowiązuje staranna architektura dostosowana gabarytami i formą do regionalnych tradycji zabudowy i krajobrazu;

5) zasady i warunki podziału nieruchomości:

- a) dopuszcza się dojazdy o szerokości min. 8 m w liniach rozgraniczających.
- b) minimalna powierzchnia działki 0,5ha, powierzchnia wydzielanych działek powinna znaleźć uzasadnienie w programie funkcjonalnym obiektu.

§ 16.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem Z ustala się:

- 1) funkcję podstawową - tereny zieleni nieurządzonej typu: zadrzewienia, zakrzaczenia, użytki zielone, nieużytki,
- 2) funkcję uzupełniającą - wody powierzchniowe,

2. zasady zagospodarowania terenu:

- a) tereny bez prawa zabudowy za wyjątkiem urządzeń i obiektów bezpośrednio związanych z użytkowaniem terenu,
- b) zakaz przekształcania trwałych użytków zielonych na inne funkcje,
- c) ochrona gleb organicznych,
- d) zachowanie zadrzewień i zakrzewień, szczególnie elementów zieleni wysokiej wzdłuż cieków i rowów, zbiorników wodnych,
- e) dopuszcza się lokalizację niezbędnych, sieciowych elementów urządzeń infrastruktury technicznej.
- f) utrzymanie stabilnego poziomu wód powierzchniowych poprzez budowę budowli i urządzeń piętrzących, upustowych i regulacyjnych,
- g) dopuszcza się rozwój małej retencji poprzez odbudowę, modernizację funkcjonujących przedsięwzięć oraz realizację nowych,
- h) dopuszcza się lokalizację urządzeń pomiarowych służby hydrologiczno meteorologicznej stopni wodnych oraz innych urządzeń melioracyjnych służących do korzystania z wody,
- i) dopuszcza się lokalizację urządzeń sportów wodnych,
- i) dopuszcza się budowę stawów rybnych na następujących warunkach:

- stosowanie materiałów naturalnych,
- wprowadzanie na brzegach zbiorników roślinności wodnej i szuwarowej,
- kształtowanie nieregularnej linii brzegowej,
- zakaz grodzenia.

§ 17.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS** - tereny wód śródlądowych, ustala się:

1. zasady zagospodarowania:

1) dopuszcza się szczególne korzystanie z wód polegające m.in. na:

- przerzutach wody,
- poborze oraz odprowadzaniu wód,
- korzystaniu z wody na potrzeby działalności rolniczej,

2) utrzymanie stabilnego poziomu wód powierzchniowych poprzez budowę budowli i urządzeń piętrzących, upustowych i regulacyjnych,

3) lokalizację urządzeń pomiarowych służby hydrologiczno meteorologicznej stopni wodnych oraz innych urządzeń melioracyjnych służących do korzystania z wody,

4) dopuszcza się możliwość wykorzystania dla celów sportowo- rekreacyjnych i lokalizację urządzeń sportów wodnych,

5) zachowanie strefy wolnej od zabudowy i ogrodzeń o szerokości 3m od krawędzi skarpy rowów stanowiących urządzenia melioracji szczegółowych i sztucznych zbiorników wodnych,

§ 18.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZN** ustala się:

1) funkcję podstawową - pomniki przyrody,

2) dla terenów wymienionych w pkt 1:

a) obowiązuje pełna ochrona, zakaz niszczenia, uszkodzania, wycinania drzew,

b) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody,

c) przy zagospodarowaniu otoczenia pomnika należy uwzględnić jego ekspozycję oraz wkomponowanie w rodzimy krajobraz,

d) w odległości 15 m od pomnika obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, wszelkie prace winny być prowadzone pod nadzorem Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody.

§ 19.1. Dla terenów związanych z infrastrukturą techniczną:

1) oznaczonych symbolem **E** - obiekty i urządzenia elektroenergetyczne,

2. Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) obowiązuje staranne zagospodarowanie oraz architektura budynków i budowli harmonizująca z krajobrazem,

2) zaleca się obsadzenie granic lokalizacji zielenią,

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **R** ustala się:

1) funkcję podstawową - tereny otwarte rolniczej przestrzeni produkcyjnej;

2) funkcję uzupełniającą - zabudowa związana z funkcją obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych,

2. zasady zagospodarowania:

1) zakaz zabudowy kubaturowej za wyjątkiem zabudowy gospodarczej związanej z funkcją podstawową.

- 2) dopuszcza się lokalizację niezbędnych, sieciowych elementów urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3) dopuszcza się budowę stawów rybnych na następujących warunkach:
 - stosowanie materiałów naturalnych,
 - wprowadzanie na brzegach zbiorników roślinności wodnej i szuwarowej,
 - kształtowanie nieregularnej linii brzegowej, zakaz grodzienia.
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
- 5) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dróg wewnętrznych;
- 6) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 7) dopuszcza się regulację stosunków wodnych w celu poprawy jakości gleb,
- 8) dopuszcza się rozwój małej retencji poprzez odbudowę, modernizację funkcjonujących przedsięwzięć oraz realizację nowych, a także sytuowanie urządzeń małej energetyki opartych na odnawialnych źródłach energii.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 7 m,
- 2) geometria dachów budynków: kąt nachylenia połaci 20 - 40°;
4. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;** dopuszcza się możliwość scaleń lub podziałów działek na następujących warunkach:
 - 1) zgodnie z przepisami odrębnymi,

§ 21.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL ustala się:

- 1) funkcję podstawową - ekologiczną; tereny leśne i przeznaczone do zalesienia zapewniające zachowanie równowagi środowiska przyrodniczego;

2. zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację niezbędnych sieciowych elementów urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów służących gospodarce leśnej,
- 2) przywrócenie i utrzymanie właściwego stanu gatunkowego drzewostanów zgodnie z rodzajem siedliska,
- 3) dopuszcza się urządzenie ciągów spacerowych, szlaków turystycznych,
- 4) adaptację obiektów związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej,
- 5) zakaz zabudowy kubaturowej oprócz wymienionej w pkt. 1) i 4),
- 6) do czasu realizacji zalesień teren pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu,
- 7) dopuszcza się dalszą eksploatację kopalni na działce Nr ewid. 149/1 we wsi Zakrzewo zgodnie z koncesją, rekultywacją terenu w kierunku leśnym,
- 8) linie zabudowy wyznacza się w odległości 15 m do 12m od granicy lasów oraz zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

§ 22. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1. Do czasu realizacji planu tereny przeznaczone w nim pod różne funkcje mogą pozostać w dotychczasowym użytkowaniu,
2. Dopuszcza się zagospodarowanie w postaci tymczasowych obiektów związanych funkcjonalnie z użytkowaniem terenu.

§ 23. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy

1. W ramach rehabilitacji zabudowy ustala się następujące działania:
 - 1) rozbórkę obiektów w złym stanie technicznym.

- 2) uporządkowanie i uzupełnienie zabudowy zgodnie z § 10, 11, 12.

Rozdział IV Przepisy przejściowe i końcowe

§ 24. Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowane uchwaleniem niniejszego planu ustala się wysokości

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej - 15 %
- 2) dla zabudowy rekreacyjnej i pozostałej - 25 %

§ 25. w obszarze objętym planem tracą moc ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mała Wieś dla terenów przeznaczonych pod zalesienie.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mała Wieś.

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

2. Uchwała podlega publikacji na

**Załącznik Nr 8 do Uchwały Nr
51/VI/2007 Rady Gminy Mała
Wiś z dnia 27 kwietnia 2007
roku**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów we wsi Chylin, Zakrzewo, Podgórze” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej wynikających z w/w planu należy przebudowa i budowa dróg publicznych: ulic lokalnych KDL, dojazdowych KDD, sieci infrastruktury technicznej: sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, oświetlenia ulic. Sposób realizacji przedmiotowych inwestycji ustala się następująco:

1. wykup gruntu w celu poszerzenia w/w ulic do wymaganych parametrów oraz realizacji nowych ulic - obciążenie gminy z tego tytułu kształtuje się na obecne ceny w wysokości ok. 734.976 zł (Chylin - 129.300,-zł, Podgórze 320.076,-zł, Zakrzewo - 283.600,-zł). Wykup następować będzie sukcesywnie - etapowo i w pierwszym etapie powinien obejmować tereny przeznaczone pod ulice lokalne.
2. budowa sieci wodociągowej (rozbudowa istniejących systemów). Koszt kształtuje się na poziomie ok. 498.155 zł (Chylin - 128.765,-zł, Podgórze 145.390,-zł, Zakrzewo - 224.000,- zł). Realizacja według potrzeb.
3. budowa sieci kanalizacji sanitarnej. Koszt ok. 4.559.400,-zł(Podgórze 2.639.400,-zł, Zakrzewo - 1.920.000,-zł).
4. Realizacja oświetlenia ulic - koszt ok. 868.000,-zł
6. budowa i modernizacja (utwardzenie + chodniki) istniejących i planowanych ulic - obciążenie gminy z tego tytułu kształtuje się na obecne ceny w wysokości ok. 5.660 700 zł. Priorytetem jest modernizacja istniejącego układu ulic lokalnych

Powyższe zadania są przewidziane do realizacji w latach 2007- 2026 i w tym okresie będą obciążać budżet gminy.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Byszard Gankowski
Byszard Gankowski

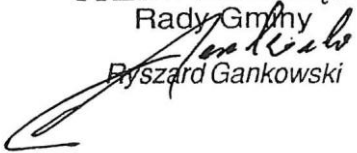
**Załącznik Nr 9 do Uchwały Nr
51/VI/2007 Rady Gminy Mała
Wieś z dnia 27 kwietnia 2007
roku**

Stwierdzenie zgodności Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów we wsi Chylin, Zakrzewo. Podgórze” z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mała Wieś”

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 i art.40 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. Nr 142 poz. 1591 z 2001 r. z późniejszymi zmianami), art.20 ust.1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz.717 z późniejszymi zmianami) stwierdza się:

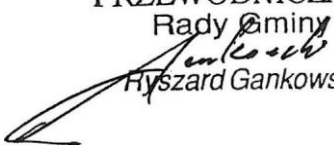
§ 1

„Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów we wsi Chylin, Zakrzewo, Podgórze” jest zgodny z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mała Wieś”.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy

Ryszard Gankowski

UZASADNIENIE

Obszary objęte opracowaniem Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów we wsi Chylin, Zakrzewo, Podgórze” zostały określone w „Studium” jako obszary działań inwestycyjnych w zakresie dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej, letniskowej, letniskowo-mieszkaniowej, zalesień. Zgodnie z zapisem o realizacji polityki przestrzennej, dla terenów zabudowy rekreacyjnej wyznaczonych jako wyodrębnione fizjograficznie i przestrzennie zespoły zabudowy o wysokich walorach krajobrazowych (we wsi Zakrzewo, Podgórze, Chylin) wymagane jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

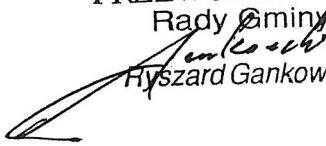
PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy

Ryszard Gankowski

UZASADNIENIE

Obszary objęte opracowaniem Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów we wsi Chylin, Zakrzewo, Podgórze” zostały określone w „Studium” jako obszary działań inwestycyjnych w zakresie dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej, letniskowej, letniskowo-mieszkaniowej, zalesień. Zgodnie z zapisem o realizacji polityki przestrzennej, dla terenów zabudowy rekreacyjnej wyznaczonych jako wyodrębnione fizjograficznie i przestrzennie zespoły zabudowy o wysokich walorach krajobrazowych (we wsi Zakrzewo, Podgórze, Chylin) wymagane jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

PRZEWODNICZĄCY

Rady Gminy


Ryszard Gankowski