

**Uchwała Nr 61/XI/2007
Rady Gminy Załuski
z dnia 12 grudnia 2007 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miejscowości Załuski, gmina Załuski**

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. nr 142 poz. 1591 - tekst jednolity z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. nr 80 poz. 717), w związku z uchwałą Rady Gminy Załuski nr 82/XIII/2004 z dnia 28 stycznia 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

**Rada Gminy Załuski, po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań
i kierunków zagospodarowania przestrzennego
(uchwała Rady Gminy Załuski nr 182/XXIX/2002 z dnia 24 kwietnia 2002 r),
gminy Załuski”, postanawia co następuje:**

**R O Z D Z I A Ł I
USTALENIA OGÓLNE**

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmujący obszar miejscowości Załuski, zwany dalej planem.
2. Integralnymi częściami uchwały są:
 - a) część tekstowa, stanowiąca treść uchwały.
 - b) część graficzna, na którą składa się rysunek planu w skali 1 : 2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
 - c) lista nieuwzględnionych uwag do projektu planu, wraz z rozstrzygnięciami dotyczącymi sposobu ich rozpatrzenia, stanowiąca załącznik nr 2 do uchwały;
 - d) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 2.

Dla terenów objętych planem tracą moc ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących przed uchwaleniem niniejszego planu.

§ 3.

Niniejsza uchwała składa się z dziesięciu rozdziałów:

- I. Ustalenia ogólne;
- II. Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania;
- III. Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego;
- IV. Ochrona środowiska i przyrody;

- V. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- VI. Kształtowanie przestrzeni publicznej;
- VII. Komunikacja;
- VIII. Infrastruktura techniczna;
- IX. Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów;
- X. Ustalenia końcowe.

§ 4.

Ilekcroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
2. **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
3. **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80 poz.717 z późniejszymi zmianami);
4. **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
5. **rysunku planu** – należy przez to rozumieć, stanowiący integralną część planu, rysunek w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
6. **symbolu** – należy przez to rozumieć symbol terenu funkcjonalnego lub terenu komunikacji określony odpowiednio symbolem literowym i numerem, wyróżniającym go spośród innych terenów;
7. **teren** – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny lub teren komunikacji dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
8. **wskaźniku intensywności zabudowy działki** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy obiektu na danej działce budowlanej, do powierzchni tej działki;
9. **linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ustaloną niniejszym planem, określającą najmniejszą (nieprzekraczalną) dopuszczalną odległość płaszczyzny elewacji nowo realizowanego budynku od linii rozgraniczającej terenu bądź krawędzi jezdni ulicy lub drogi;
10. **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię będącą granicą pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym (różnej funkcji), w tym również pomiędzy terenami dróg a terenami przeznaczonymi pod zabudowę bądź będącymi w użytkowaniu rolnym lub leśnym;
11. **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które musi przeważać na danym terenie – nie może obejmować mniej niż 70% powierzchni użytkowej zlokalizowanych na tym terenie budynków;

12. **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które nie może przeważać na danym terenie – nie może obejmować więcej niż 30% powierzchni użytkowej zlokalizowanych na tym terenie budynków;
13. **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, służące przede wszystkim zaspokajaniu podstawowych potrzeb ludności, a które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub, dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej gminy;
14. **obiektach obsługi technicznej gminy** – należy przez to rozumieć wszelkie zagospodarowanie, zabudowę oraz urządzenia służące do odprowadzania ścieków, dostarczania wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu, umożliwiające wymianę informacji oraz inne obiekty techniczne niezbędne do prawidłowego zaspokajania potrzeb mieszkańców;
15. **proekologicznych systemach ciepłych** – należy przez to rozumieć systemy ciepłownicze wykorzystujące: gaz ziemny lub płynny, olej opałowy niskosiarkowy, energię elektryczną, wiatrową, słoneczną, pompy ciepła, biomasę, itp.
16. **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej o gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, pokryta trwałą roślinnością, wodą powierzchniową, a także 50% sumy powierzchni nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną roślinność, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²;
17. **zieleni** - rozumie się przez to zespoły roślinności spełniające cele wypoczynkowe, zdrowotne, dydaktyczne - wychowawcze i estetyczne;
18. **klasie drogi** - rozumie się przez to przyporządkowanie drodze publicznej odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z cech funkcjonalnych;

§ 5.

Celem regulacji zawartych w planie jest określenie:

1. przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2. zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3. zasad ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu kulturowego;
4. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
5. granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
6. parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;
7. szczegółowych zasad podziałów nieruchomości;
8. szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczania w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.
9. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

10. sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
11. stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu.

§ 6.

Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

1. granic i sposobów zagospodarowania terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
2. granic i sposobów zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
3. szczegółowych zasad i warunków scalania nieruchomości;

§ 7.

1. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:
 - a) granic obszaru objętego planem;
 - b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - c) nieprzekraczalnych linii zabudowy terenów;
 - d) przeznaczenia terenów funkcjonalnych i terenów komunikacji, określonych odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.
2. Linie podziału terenów na działki na rysunku planu nie stanowią ustaleń niniejszego planu; pokazane zostały w sposób orientacyjny stanowiąc zasadę podziału na działki budowlane.

R O Z D Z I A Ł I I

PRZEZNACZENIE TERENÓW I SPOSOBY ICH ZAGOSPODAROWANIA

§ 8.

Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące terenów:

1. zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rys. planu symbolem **MW**;
2. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rys. planu symbolem **MN**;
3. zabudowy mieszkaniowej i letniskowej, oznaczonych na rys. planu symbolem **MN, MN_L**;
4. zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **RM, MN**;
5. zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **RM**;

6. usług oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **U, MW**;
7. usług oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **U, MN**;
8. usług, zabudowy mieszkaniowej oraz obiektów i urządzeń produkcji, składów i magazynów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **U, MN, P**;
9. usług, oznaczonych na rysunku planu symbolem **U**;
10. usług oraz obiektów i urządzeń produkcji, składów i magazynów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **U, P**;
11. obiektów i urządzeń produkcji, składów i magazynów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **P**;
12. urządzeń infrastruktury wodociągowej, oznaczonych na rys. planu symbolem **W**;
13. urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **EE**;
14. obiektów i urządzeń komunikacji kołowej, oznaczonych na rys. planu symbolem **KS**;
15. obiektów i urządzeń komunikacji kołowej oraz usług, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KS, U**;
16. zabytkowych parków podworskich, oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZPz**;
17. rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **R**;
18. rolniczych i zieleni naturalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **R,Z**;
19. lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL**;
20. zalesień, oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZLb**;
21. dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KD**, w szczególności:
 - - drogi krajowej nr 7 (klasy S) - **KDS**,
 - - dróg powiatowych (klasy Z) - **KDZ**,
 - - dróg lokalnych - **KDL**,
 - - dróg dojazdowych - **KDD**;
22. dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW**;
23. dróg pieszo - jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDx** ;

§ 9.

Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

Przy realizacji zainwestowania na terenach wyznaczonych planem, ustala się konieczność przestrzegania zasad:

1. Dla terenów, dla których rysunek niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie precyzuje podziału na działki, w przypadku wydzielania więcej niż trzech działek budowlanych wraz z drogą dojazdową, ustala się konieczność opracowania przez inwestora koncepcji zagospodarowania przestrzennego ww. terenów jako materiału urbanistycznego do akceptacji przez Wójta, przed podziałem geodezyjnym, przy czym:
 - a) sposób zagospodarowania przestrzennego terenów przyległych do drogi publicznej musi być zaopiniowany przez zarządcę tej drogi,

- b) szerokość w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych do działek, ustala się na min. 8,0 m. Dojazd do max trzech działek dopuszcza się w szerokości 6,0 m.
 - c) należy przewidzieć miejsca na pojemniki, związane z selektywną zbiórką odpadów.
2. Nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się:
- a) dla zainwestowania uzupełniającego na terenach istniejącej zwartej zabudowy – w nawiązaniu do istniejącej sąsiedniej zabudowy.
 - b) od strony drogi krajowej nr 7 w odległości 50,0 m. od krawędzi jezdni tej drogi.
 - c) od strony dróg powiatowych w odległości 15,0 m. od krawędzi jezdni tej drogi.
 - d) od strony dróg gminnych i ulic wiejskich w odległości min. 8,0 m. od krawędzi jezdni tej drogi.
 - e) od korony rowów melioracyjnych w odległości min. 5,0 m.
3. Uciążliwość planowanych obiektów usługowych i produkcyjnych winna się zamknąć w granicach wyznaczonych dla nich terenów.
4. Na wyznaczonych planem terenach dopuszcza się możliwość lokalizacji niezbędnych stacji transformatorowych SN / NN.
5. Przy zagospodarowaniu terenów wyznaczonych pod zainwestowanie, położonych pomiędzy istniejącymi drogami a użytkami rolnymi i leśnymi, ustala się obowiązek zapewnienia dojazdu do tych terenów rolnych i leśnych.
6. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej ustala się:
- a) Utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej gospodarczej.
 - b) Dopuszcza się lokalizację:
 - nowej zabudowy mieszkaniowej,
 - zabudowy towarzyszącej - budynków garażowych i gospodarczych
 - usług nieuciążliwych - o uciążliwości nie wykraczającej poza granice własności.
 - w budynkach mieszkalnych lub zabudowie towarzyszącej
 - dróg wewnętrznych i innych urządzeń komunikacji kołowej i pieszej,
 - urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.
 - c) Dopuszcza się wymianę, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę oraz zmianę funkcji istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie.
 - d) Wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do czterech kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), wysokość do 15,0 m w kalenicy, dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 30°, oraz towarzyszącej zabudowy gospodarczej - parterowej, architektonicznie zharmonizowanej z zabudową mieszkaniową.
 - e) Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – wskaźnik intensywności zabudowy do 50% zabudowy działki i pozostawienie min. 30% jej powierzchni jako powierzchni biologicznie czynnej.
 - f) Wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej w zabudowie zagrodowej - do wysokości 9,0 m w kalenicy oraz towarzyszącej zabudowy gospodarczej - parterowej, architektonicznie zharmonizowanej z zabudową mieszkaniową, dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30° – 45°.

- g) Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - niską intensywność zabudowy – o wskaźniku do 30% zabudowy działki.
- h) Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, konieczność zapewnienia ich powierzchni min. 1000 m² i pozostawienie min. 70% ich powierzchni biologicznie czynnej. W terenach zainwestowanych, jako uzupełnienie zabudowy, dopuszcza się wyznaczanie działek o powierzchni min. 800 m² i pozostawienie min. 60% ich powierzchni biologicznie czynnej.
- i) Poziom posadowienia posadzki parteru ustala się na wysokości nawiązującej do istniejącej sąsiedniej zabudowy.
- j) Minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową wolnostojącą: – 20 m, a działek dla zabudowy usługowo-mieszkaniowej i usługowej - 25 m.
- k) Każda działka musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej bezpośrednio lub za pośrednictwem wydzielonych dróg wewnętrznych.
- l) Dla terenów położonych przy istniejących drogach o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 8,0 m ustala się konieczność lokalizacji ogrodzeń minimum 4,0 m od osi drogi (z wyłączeniem dróg dojazdowych o dopuszczalnej szerokości 6,0 m).
7. Dla zabudowy usługowej - wysokość do 9,0 m w kalenicy, dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°, wskaźnik intensywności zabudowy do 50% zabudowy działki i pozostawienie min. 30% jej powierzchni jako powierzchni biologicznie czynnej.
8. Dla zabudowy produkcyjnej - wysokość do 12,0 m w kalenicy, dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 30°, wskaźnik intensywności zabudowy do 50% zabudowy działki i pozostawienie min. 30% jej powierzchni jako powierzchni biologicznie czynnej.
9. Dla działki budowlanej o funkcji mieszkaniowej należy zapewnić co najmniej 2 miejsca postojowe samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (w tym miejsca w garażu), w sytuacji działki o funkcji mieszkalno – usługowej ilość miejsc tych należy zwiększyć o ilość wynikającą z punktu 8;
10. Dla działki budowlanej o funkcji usługowej należy zapewnić:
- a) 1 miejsce parkingowe na 10 m² powierzchni użytkowej usług handlu, nie mniej jednak niż 1 miejsce,
 - b) 3 miejsca parkingowe na 10 miejsc w obiektach usług gastronomii, nie mniej jednak niż 3 miejsca,
 - c) 3 miejsca parkingowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług innych, nie mniej jednak niż 3 miejsca,
11. Dla działki budowlanej o funkcji produkcyjnej należy zapewnić niezbędną, wynikającą z technologii produkcji i zatrudnienia ilość miejsc parkingowych w granicach wyznaczonego terenu.
12. Ustalenia dotyczące przeznaczenia i sposobów zagospodarowania terenów przewidzianych na cele komunikacji (KD) zostały zawarte w rozdziale VII - KOMUNIKACJA.

13. Przy realizacji zalesień na terenach oznaczonych symbolami ZL_D należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące w szczególności zagospodarowania terenów w rejonie przebiegu sieci infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych.

§ 10.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

4 MW - pow. ok. 0,36 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.
2. Utrzymanie istniejącej i możliwość realizacji nowej zabudowy.
3. Dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych o uciążliwości nie wykraczającej poza wyznaczony teren.
4. Zaopatrzenie w energię elektryczną i wodę będzie realizowane z istniejących sieci, zgodnie z indywidualnymi warunkami ustalonymi przez właścicieli sieci.
5. Przestrzeganie ustaleń zawartych w § 9 niniejszej uchwały.
6. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów **MW** ustala się w wysokości 25 %.

§ 11.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

10 MN	- pow. ok. 0,48 ha
11 MN	- pow. ok. 0,23 ha
12 MN	- pow. ok. 2,20 ha
15 MN	- pow. ok. 1,35 ha
16 MN	- pow. ok. 1,70 ha
17 MN	- pow. ok. 0,62 ha
24 MN	- pow. ok. 2,25 ha
25 MN	- pow. ok. 1,90 ha
26 MN	- pow. ok. 1,10 ha
27 MN	- pow. ok. 3,00 ha
28 MN	- pow. ok. 1,00 ha
31 MN	- pow. ok. 0,85 ha
43 MN	- pow. ok. 1,22 ha
46 MN	- pow. ok. 2,75 ha
47 MN	- pow. ok. 2,20 ha
51 MN	- pow. ok. 2,50 ha
52 MN	- pow. ok. 2,60 ha
53 MN	- pow. ok. 1,35 ha
63 MN	- pow. ok. 3,35 ha
64 MN	- pow. ok. 5,50 ha
65 MN	- pow. ok. 3,00 ha
74 MN	- pow. ok. 2,10 ha

82 MN	- pow. ok. 2,35 ha
91 MN	- pow. ok. 2,45 ha
93 MN	- pow. ok. 0,45 ha
97 MN	- pow. ok. 0,20 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z możliwością lokalizacji nieuciążliwych funkcji usługowych.
2. Zaopatrzenie w energię elektryczną i wodę będzie realizowane z istniejących sieci, zgodnie z indywidualnymi warunkami ustalonymi przez właścicieli sieci.
3. Obsługa komunikacyjna terenu **74 MN** odbywać się będzie poprzez istniejącą drogę pieszo – rowerową z dopuszczeniem lokalnego ruchu kołowego.
4. Przestrzeganie ustaleń zawartych w § 9 niniejszej uchwały.
5. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenu **MN** ustala się w wysokości 25 %.

§ 12.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej i letniskowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem:

44 MN, MN_L - pow. ok. 4,65 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu pod zabudowę mieszkaniową i letniskową.
2. Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, konieczność zapewnienia ich powierzchni min. 1000 m² i pozostawienie min. 70% ich powierzchni biologicznie czynnej, a przy wydzielaniu nowych działek zabudowy letniskowej, konieczność zapewnienia ich powierzchni min. 1500 m² i pozostawienie min. 70% ich powierzchni biologicznie czynnej.
3. Zaopatrzenie w energię elektryczną i wodę będzie realizowane z istniejących sieci, zgodnie z indywidualnymi warunkami ustalonymi przez właścicieli sieci.
4. Zakaz realizacji zabudowy substandardowej i tymczasowej.
5. Przestrzeganie ustaleń zawartych w § 9 niniejszej uchwały.
6. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenu **MN_L** ustala się w wysokości 25 %.

§ 13.

Dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami:

36 RM,MN	- pow. ok. 0,50 ha
45 RM,MN	- pow. ok. 1,15 ha
50 RM,MN	- pow. ok. 1,10 ha
61 RM,MN	- pow. ok. 2,85 ha
62 RM,MN	- pow. ok. 3,40 ha
76 RM,MN	- pow. ok. 8,25 ha
94 RM,MN	- pow. ok. 0,55 ha
99 RM,MN	- pow. ok. 0,45 ha

101 RM,MN - pow. ok. 1,80 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenów pod zabudowę zagrodową i mieszkaniową jednorodzinną. Dopuszcza się możliwość przekształcania istniejących zabudowań siedliskowych na funkcję mieszkaniową jednorodzinną lub letniskową.. Dopuszcza się możliwość realizacji obiektów usługowych o uciążliwości nie wykraczającej poza wyznaczony teren.
2. Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych w zabudowie zagrodowej, konieczność zapewnienia ich powierzchni min. 3000 m², szerokości frontu min. 25 m i pozostawienie min. 40 % ich powierzchni biologicznie czynnej. W terenach zainwestowanych dopuszcza się wyznaczanie działek o powierzchni min. 2000 m² i pozostawienie min. 40 % ich powierzchni biologicznie czynnej.
3. Zaopatrzenie w energię elektryczną i wodę będzie realizowane z istniejących sieci, zgodnie z indywidualnymi warunkami ustalonymi przez właścicieli sieci.
4. Na terenie **76 RM**, MN obsługa komunikacyjna odbywa się poprzez istniejącą drogę pieszo – rowerową z dopuszczeniem lokalnego ruchu kołowego.
5. Przestrzeganie ustaleń zawartych w § 9 niniejszej uchwały.
6. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów **RM**, **MN** ustala się w wysokości 25 %.

§ 14.

Dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

33 RM	- pow. ok. 0,45 ha
34 RM	- pow. ok. 0,30 ha
35 RM	- pow. ok. 0,20 ha
37 RM	- pow. ok. 1,15 ha
42 RM	- pow. ok. 1,25 ha
54 RM	- pow. ok. 0,35 ha
55 RM	- pow. ok. 11,00 ha
60 RM	- pow. ok. 4,95 ha
66 RM	- pow. ok. 0,40 ha
67 RM	- pow. ok. 0,45 ha
68 RM	- pow. ok. 0,35 ha
69 RM	- pow. ok. 7,60 ha
70 RM	- pow. ok. 1,55 ha
75 RM	- pow. ok. 0,20 ha
77 RM	- pow. ok. 0,25 ha
78 RM	- pow. ok. 0,20 ha
83 RM	- pow. ok. 0,25 ha
84 RM	- pow. ok. 0,30 ha
95 RM	- pow. ok. 0,80 ha
96 RM	- pow. ok. 0,30 ha
106 RM	- pow. ok. 0,05 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenów pod zabudowę zagrodową z możliwością lokalizacji nieuciążliwych funkcji usługowych. Dopuszcza się możliwość

przekształcania zabudowań siedliskowych na funkcję mieszkaniową jednorodzinną lub letniskową.

2. Zaopatrzenie w energię elektryczną i wodę będzie realizowane z istniejących sieci, zgodnie z indywidualnymi warunkami ustalonymi przez właścicieli sieci.
3. Realizację ogrodzeń od strony istniejącej drogi gruntowej (stanowiącej przedłużenie drogi 016 KDD), na terenie **55 RM**, ustala się w odległości 5,0 m od osi tej drogi.
4. Realizację ogrodzeń od strony istniejącej drogi gruntowej (biegnącej wzdłuż lasu, oznaczonego symbolem 72 ZL), na terenach **69 i 70 RM**, ustala się w odległości 12,0 m od terenu lasu.
5. Realizację ogrodzeń od strony istniejącej drogi gruntowej, na terenie **95 RM**, ustala się w odległości 5,0 m od osi tej drogi.
6. Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych w zabudowie zagrodowej, konieczność zapewnienia ich powierzchni min. 3000 m², szerokość frontu min. 25 m i pozostawienie min. 40 % ich powierzchni biologicznie czynnej. W terenach zainwestowanych dopuszcza się wyznaczanie działek o powierzchni min. 2000 m² i pozostawienie min. 40 % ich powierzchni biologicznie czynnej.
7. Przestrzeganie ustaleń zawartych w § 9 niniejszej uchwały.
8. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów **RM** ustala się w wysokości 25 %.

§ 15.

Dla terenów usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

5 U, MW	- pow. ok. 0,45 ha
22 U, MW	- pow. ok. 0,75 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu pod usługi publiczne, w tym usługi zdrowia i administracji oraz zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.
2. Utrzymanie istniejącej i realizację nowej zabudowy.
3. Dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych o uciążliwości nie wykraczającej poza wyznaczony teren.
4. Zaopatrzenie w energię elektryczną i wodę będzie realizowane z istniejących sieci, zgodnie z indywidualnymi warunkami ustalonymi przez właścicieli sieci.
5. Przestrzeganie ustaleń zawartych w § 9 niniejszej uchwały.
6. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenu **U, MW** ustala się w wysokości 25 %.

§ 16.

Dla terenów usług i zabudowy mieszkaniowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

3 U,MN	- pow. ok. 0,35 ha
---------------	--------------------

14 U,MN	- pow. ok. 3,40 ha
19 U,MN	- pow. ok. 0,75 ha
29 U,MN	- pow. ok. 0,17 ha
48 U,MN	- pow. ok. 4,05 ha
49 U,MN	- pow. ok. 1,15 ha
73 U,MN	- pow. ok. 0,60 ha
81 U,MN	- pow. ok. 1,70 ha
90 U,MN	- pow. ok. 1,25 ha
100 U,MN	- pow. ok. 4,80 ha
102 U,MN	- pow. ok. 3,05 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenów pod usługi i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. Dopuszcza się realizację obiektów usługowych o uciążliwości nie wykraczającej poza granice własności, do której inwestor posiada tytuł prawny.
3. Na działkach usługowych dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej dla właściciela.
4. Utrzymanie istniejącej i realizację nowej zabudowy z koniecznością zapewnienia w ramach wyznaczonych terenów miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości określonej w § 9.
5. Zaopatrzenie w energię elektryczną i wodę będzie realizowane z istniejących sieci, zgodnie z indywidualnymi warunkami ustalonymi przez właścicieli sieci.
6. Przestrzeganie ustaleń zawartych w § 9 niniejszej uchwały.
7. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się:
 - dla terenu **73 U, MN** - w wysokości 0 %.
 - dla terenów **3, 14, 19, 29, 48, 49, 81, 90, 100 i 102 U, MN** - w wysokości 25 %.

§ 17.

Dla terenów usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 U	- pow. ok. 0,45 ha
2 U	- pow. ok. 0,25 ha
7 U	- pow. ok. 0,25 ha
8 U	- pow. ok. 0,15 ha
18 U	- pow. ok. 0,50 ha
38 U	- pow. ok. 0,30 ha
92 U	- pow. ok. 0,20 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenów pod zabudowę usługową
2. Możliwość realizacji obiektów usługowych o uciążliwości nie wykraczającej poza wyznaczony teren.
3. Dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej dla właściciela.
4. Utrzymanie istniejącej i realizację nowej zabudowy z koniecznością zapewnienia w ramach wyznaczonych terenów miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości określonej w § 9.

5. Zaopatrzenie w energię elektryczną i wodę będzie realizowane z istniejących sieci, zgodnie z indywidualnymi warunkami ustalonymi przez właścicieli sieci.
6. Przestrzeganie ustaleń zawartych w § 9 niniejszej uchwały.
7. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się:
 - dla terenu **1 U** - w wysokości 0 %.
 - dla terenów **2, 7, 8, 18, 38 i 92 U** - w wysokości 25 %.

§ 18.

Dla terenów usług oraz obiektów i urządzeń produkcji, składów i magazynów, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

13 U,P	- pow. ok. 1,95 ha
21 U,P	- pow. ok. 4,00 ha
85 U,P	- pow. ok. 0,30 ha
86 U,P	- pow. ok. 0,60 ha
87 U,P	- pow. ok. 0,40 ha
88 U,P	- pow. ok. 0,35 ha
103 U,P	- pow. ok. 2,55 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu pod usługi oraz obiekty i urządzenia produkcji, składów i magazynów..
2. Utrzymanie istniejącego i realizacja nowego zainwestowania.
3. Dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej dla właściciela.
4. Na terenie 21 U, P ustala się możliwość realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, takich jak usługi sportu, oświaty, kultury i zdrowia.
5. Dopuszcza się możliwość podziału na odrębne własności przy zachowaniu ustalonego niniejszym planem przeznaczenia, konieczności zapewnienia do nich dojazdów drogami wewnętrznymi.
6. Przestrzeganie ustaleń zawartych w § 9 niniejszej uchwały.
7. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów **U, P** ustala się w wysokości 25 %.

§ 19.

Dla terenu usług, zabudowy mieszkaniowej oraz obiektów i urządzeń produkcji, składów i magazynów, oznaczonego na rysunku planu symbolem:

32 U,MN,P - pow. ok. 4,10 ha , ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu pod usługi, zabudowę mieszkaniową (w tym możliwość realizacji zabudowy wielorodzinnej) oraz obiekty i urządzenia produkcji, składów i magazynów.
2. Utrzymanie istniejącego i realizacja nowego zainwestowania.
3. Dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej w obszarze nie narażonym na uciążliwość obiektów i urządzeń usługowych, produkcyjnych i składowo - magazynowych.

4. Dopuszcza się możliwość podziału na odrębne własności przy zachowaniu ustalonego niniejszym planem przeznaczenia, konieczności zapewnienia do nich dojazdów drogami wewnętrznymi.
5. Przestrzeganie ustaleń zawartych w § 9 niniejszej uchwały.
6. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów **U, MN, P** ustala się w wysokości 25 %.

§ 20.

Dla terenu obiektów i urządzeń produkcji, składów i magazynów, oznaczonego na rysunku planu symbolem:

20 P - pow. ok. 1,50 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenów pod obiekty i urządzenia produkcji, składów i magazynów.
2. Utrzymanie istniejącego i możliwość realizacji nowego zainwestowania.
3. Dopuszcza się możliwość podziału na odrębne własności przy zachowaniu ustalonego niniejszym planem przeznaczenia, konieczności zapewnienia do nich dojazdów drogami wewnętrznymi.
4. Przestrzeganie ustaleń zawartych w § 9 niniejszej uchwały.
5. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenu **P** ustala się w wysokości 25 %.

§ 21.

Dla terenu urządzeń infrastruktury wodociągowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem:

9 W - pow. ok. 0,05 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie – tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę;
2. Utrzymanie istniejącej lokalnego ujęcia wody i stacji wodociągowej;
3. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 22.

Dla terenu urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem:

30 EE - pow. ok. 0,03 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie – tereny urządzeń elektroenergetycznych - stacja transformatorowa SN/NN;
2. Planowana lokalizacja nowej stacji transformatorowej;
3. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **EE** ustala się w wysokości 25 %.

§ 23.

Dla terenu obiektów i urządzeń komunikacji kołowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem:

104 KS - pow. ok. 2,05 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu - miejsce obsługi podróżnych (MOP), związane z drogą krajową nr 7.
2. Utrzymanie istniejącego i realizacja nowego zainwestowania.
3. Przestrzeganie ustaleń zawartych w § 9 niniejszej uchwały.
4. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenu **KS** ustala się w wysokości 25 %.

§ 24.

Dla terenu obiektów i urządzeń komunikacji kołowej oraz usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem:

6 KS,U - pow. ok. 1,85 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu - parkingi, stacja paliw, usługi.
2. Utrzymanie istniejącego i realizacja nowego zainwestowania.
3. Przestrzeganie ustaleń zawartych w § 9 niniejszej uchwały.
4. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenu **KS, U** ustala się w wysokości 25 %.

§ 25.

Dla terenu zabytkowego parku podworskiego oznaczonego na rysunku planu symbolem:

23 ZPz - pow. ok. 1,65 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu - zabytkowy park podworski.
2. Konieczność ochrony zieleni parkowej wraz z zabytkową aleją drzew wzdłuż drogi gminnej oraz istniejących obiektów; możliwość wprowadzenia funkcji mieszkaniowej, usług publicznych i administracji. Zakaz podziału terenu.
3. Wszelkie działania inwestycyjne na terenie muszą być prowadzone w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i realizowane zgodnie z jego warunkami.
4. Przestrzeganie ustaleń zawartych w § 9 niniejszej uchwały.
5. Przestrzeganie ustaleń zawartych w § 34 niniejszej uchwały.
6. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 26.

Dla terenów rolnych oznaczonych na rysunku planu symbolami:

39 R	- pow. ok. 2,40 ha
40 R	- pow. ok. 22,10 ha
56 R	- pow. ok. 17,90 ha
57 R	- pow. ok. 9,90 ha
68 R	- pow. ok. 2,90 ha
71 R	- pow. ok. 22,35 ha
79 R	- pow. ok. 6,35 ha
80 R	- pow. ok. 9,60 ha
89 R	- pow. ok. 40,00 ha
98 R	- pow. ok. 27,15 ha, ustala się:

1. Podstawowe przeznaczenie pod uprawy polowe, łąki, pastwiska, zadrzewienia i zakrzaczenia śródpolne
2. Na terenie **R** dopuszcza się lokalizację :
 - a) obiektów stanowiących rozbudowę istniejących siedlisk rolniczych, w ich bezpośrednim sąsiedztwie, oraz nowych siedlisk rolniczych dla gospodarstw o wielkości min 2,50 ha,
 - a) zadrzewień i zakrzaczeń śródpolnych,
 - b) obiektów gospodarczych związanych z hodowlą i produkcją rolną,
 - c) zbiorników wodnych,
 - d) urządzeń melioracji i małej retencji i urządzeń przeciwpowodziowych,
 - e) terenów zieleni,
 - f) dróg gospodarczych dojazdowych do pól,
 - g) sieciowych elementów infrastruktury technicznej napowietrznej i podziemnej dla obsługi ludności i rolnictwa
3. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 27.

Dla terenu rolnego oraz zieleni nie urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem:

105 R,Z	- pow. ok. 9,85 ha, ustala się:
----------------	---------------------------------

1. Podstawowe przeznaczenie pod uprawy polowe, łąki, pastwiska, zadrzewienia i zakrzaczenia śródpolne oraz naturalną zielenią wzdłuż cieków wodnych, dróg itp.
 2. Na terenie **R,Z** dopuszcza się lokalizację :
 - a) zadrzewień i zakrzaczeń śródpolnych,
 - b) gospodarczych związanych z hodowlą i produkcją rolną,
 - c) zbiorników wodnych,
 - d) urządzeń melioracji i małej retencji i urządzeń przeciwpowodziowych,
 - e) terenów zieleni,
 - f) dróg gospodarczych dojazdowych do pól,

- g) sieciowych elementów infrastruktury technicznej napowietrznej i podziemnej dla obsługi ludności i rolnictwa
3. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 28.

Dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 41 ZL** - pow. ok. 29,30 ha
58 ZL - pow. ok. 27,80 ha
72 ZL - pow. ok. 41,30 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenów – lasy i zadrzewienia.
2. Gospodarkę na terenach lasów należy prowadzić zgodnie z planami urządzenia lasów.
3. Na terenach lasów dopuszcza się możliwość:
 - a) lokalizację obiektów związanych z gospodarką leśną i eksploatacją lasów;
 - b) urządzania ciągów spacerowych i szlaków turystycznych;
 - c) lokalizacji niezbędnych elementów liniowych infrastruktury technicznej;
 - d) utrzymania istniejących oczek wodnych i łąk śródleśnych;
4. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 29.

Dla terenu przeznaczonego do zalesienia, oznaczonego na rysunku planu symbolem:

- 59 ZL_b** - pow. ok. 2,15 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenów - pod zalesienie wyznaczonych gruntów rolnych o najniższych klasach bonitacyjnych i nieużytków.
2. Należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące w szczególności zagospodarowania terenów w rejonie przebiegu sieci infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych.
3. Dopuszcza się, przy zachowaniu przepisów odrębnych, możliwość prowadzenia na wyznaczonych terenach w rejonie dróg, nowych elementów liniowych infrastruktury technicznej.
5. Gospodarkę na terenach zalesionych należy prowadzić zgodnie z planami urządzenia lasów.
6. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

R O Z D Z I A Ł I I I

OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŁADU PRZESTRZENNEGO

§ 30.

Wszelka zabudowa i zagospodarowanie terenu pod względem funkcjonalnym i przestrzennym powinna uwzględniać:

1. wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury,
2. walory architektoniczne i krajobrazowe,
3. wymagania ochrony przyrody,
4. wymagania ochrony środowiska, zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także wymagania osób niepełnosprawnych,
5. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury,
6. walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności,
7. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
8. wymagania przepisów odrębnych i norm polskich, w szczególności dotyczących określenia odległości i warunków usytuowania elementów zagospodarowania terenu, w tym między innymi:
 - a) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - b) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie,

§ 31.

Ustala się następujące ogólne zasady kształtowania ładu przestrzennego:

1. Działania porządkujące w zakresie ujednolicenia ogrodzeń, oświetlenia ulic, uzupełnienia zieleni,
2. Przebudowę i modernizację infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
3. Każda działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej. Za dostęp do drogi publicznej uważa się takie ukształtowanie działki budowlanej, które umożliwia prawidłowy wjazd na działkę budowlaną z terenu drogi publicznej, zgodnie z przepisami szczegółowymi z zakresu gospodarki nieruchomościami, warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
4. Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obrony cywilnej, ratownictwa, bezpieczeństwa państwa, obiekty obsługi technicznej gminy, urządzenia melioracji, drogi wewnętrzne, place publiczne, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe można realizować na każdym terenie funkcjonalnym w sposób zgodny z ustaleniami planu z zakresu warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego. Wszelkie zagospodarowanie i zabudowę należy wykonywać w sposób zapewniający prawidłową eksploatację tych obiektów i urządzeń.

R O Z D Z I A Ł I V

OCHRONA ŚRODOWISKA I PRZYRODY

§ 32.

W zakresie ochrony środowiska ustala się:

1. Zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi;
2. Stosowanie w nowych i przebudowywanych obiektach proekologicznych systemów ciepłych nie powodujących emisji szkodliwych substancji do środowiska;
3. Obowiązek realizacji płyt obornikowych i zbiorników na gnojowicę w gospodarstwach prowadzących chów zwierząt, w celu ochrony przed zanieczyszczeniami wód powierzchniowych i gruntowych;
4. Zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej mogącej powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu i zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego, poza terenem działki budowlanej, do której jednostka organizacyjna posiada tytuł prawny;
5. Obowiązek zgodnego z zasadami ochrony środowiska unieszkodliwiania odpadów – selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy;
6. Zakaz realizacji nowych obiektów budowlanych i ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5,0 m. od korony rowów melioracyjnych i linii brzegowej cieków wodnych;
7. Ochronę i utrzymywanie drożności cieków wodnych i rowów melioracyjnych, z zapewnieniem budowy przepustów pod projektowanymi drogami;
8. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni każdej działki wynosi dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, letniskowej i zagrodowej – 70%, (60% dla działek mniejszych, wydzielanych w ramach uzupełniania istniejącej zabudowy) a dla zabudowy usługowej i produkcyjnej – 30%.

§ 33.

W zakresie ochrony i kształtowania systemu przyrodniczego ustala się:

1. Utrzymanie i rozbudowę systemu przyrodniczego w ramach terenów:
 - a) zieleni parkowej i urządzonej zieleni publicznej;
 - b) zieleni towarzyszącej innym funkcjom na poszczególnych terenach i działkach budowlanych – zieleń parkowa, ogrody przydomowe i zieleń przydrożna.
2. Ochronę i utrzymanie w maksymalnym stopniu istniejących na poszczególnych terenach zadrzewień, zakrzaczeń, grup zieleni i pojedynczych drzew oraz odtwarzanie zieleni w miejscach koniecznego jej usunięcia, przy uwzględnieniu podstawowej funkcji terenów;
3. Ochronę, utrzymywanie i uzupełnianie istniejących lasów, skupisk zieleni śródpolnej, przyzagrodowej i w rejonie cieków wodnych;

4. Ochronę i otoczenie opieką starodrzewu (okazałych, starych drzew lub zespołów i grup drzew i krzewów o wysokiej wartości przyrodniczej i krajobrazowej, występujących np. przy zagrodach, drogach, ciekach wodnych itp.);
5. Zakaz wycinania starodrzewu z dopuszczeniem wycinki jedynie pod inwestycje liniowe lub ze względów bezpieczeństwa.

§ 34.

Walory krajobrazowe, tzn. wartości ekologiczne, estetyczne i kulturowe terenu oraz związane z nim elementy przyrodnicze, ukształtowane przez siły przyrody lub w wyniku działalności człowieka, podlegają ochronie niezależnie od tego, czy są objęte szczególnymi formami ochrony przyrody.

R O Z D Z I A Ł V

OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

§ 35.

W zakresie ochrony dóbr kultury ustala się:

1. Ochronę obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków:
 - a) park podworski (XIX w.) wraz z aleją dojazdową – Nr rej. 185 – A z dnia 01.06.1980r.
2. Ochronę obiektów zabytkowych, znajdujących się w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:
 - a) budynki mieszkalne nr 1 i 2
 - b) budynek dworu i dwa budynki gospodarcze w zespole podworskim
3. Wszelkie działania inwestycyjne dotyczące obiektów wymienionych w punkcie 1 i 2 należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.
4. Na terenie parku podworskiego ustala się ponadto obowiązek uzgodnienia wszelkich planowanych prac ziemnych oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód;
5. Ochronę krzyży i figurek przydrożnych.

R O Z D Z I A Ł VI

KSZTAŁTOWANIE PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

§ 36.

1. Ustala się następujące tereny dla realizacji lokalnych celów publicznych:
 - a) tereny zieleni urządzonej i parkowej oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
 - b) teren usług związanych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
 - c) tereny publicznych dróg i ulic wiejskich lokalnych i dojazdowych oznaczonych symbolami KDL i KDD;
 - d) tereny urządzeń infrastruktury technicznej oznaczone symbolem W.

2. W obszarze przestrzeni publicznych:

- a) ustala się zachowanie terenów jako ogólnodostępne;
- b) ustala się stosowanie w zagospodarowaniu terenów systemów informacyjnych podkreślających walory miejsca i ułatwiających orientację przestrzenną;
- c) wyklucza się umieszczanie reklam w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie oraz na elewacjach budynków w sposób zakłócający kompozycję architektoniczną elewacji;
- d) zakaz lokalizacji wolnostojących reklam wieloprzestrzennych w liniach rozgraniczających dróg;
- e) lokalizacja reklam w liniach rozgraniczających drogi publicznej wymaga uzgodnienia z ich zarządcą;
- f) wyklucza się umieszczanie reklam w strefie jezdni drogi publicznej (pas terenu obejmujący jezdnie wraz z terenem położonym po obu stronach jezdni po 2,50 m od krawężnika);
- g) umieszczenie reklamy w formie transparentu nad pasem drogowym wymaga każdorazowo zgody Urzędu Gminy, wydanej na okres nie dłuższy niż 30 dni;
- h) tablice i urządzenia reklamowe nie mogą mieć więcej niż 5,00 m wysokości;
- i) zakaz lokalizacji na budynkach reklam i znaków o powierzchni przekraczającej 3,00 m² na jeden znak lub reklamę informacyjno-plastycznych;
- j) reklama i znaki informacyjno-plastyczne na obiektach kubaturowych nie powinny utrudniać użytkowania obiektów i przestrzeni;
- k) lokalizacja wszelkich reklam oraz znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni większej niż 0,5 m² wymaga uzgodnienia z Urzędem Gminy;
- l) właściciel reklamy lub znaku informacyjno-plastycznego zobowiązany jest do utrzymania go w należytych stanie technicznym i estetycznym.

R O Z D Z I A Ł VII

KOMUNIKACJA

§ 37.

Ustala się jako podstawową sieć komunikacji drogowej, poniższe tereny dróg publicznych, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone następującymi symbolami:

1. drogi krajowe:

01 KDS - droga krajowa nr 7 gr. państwa - Gdańsk - Elbląg - Warszawa - Kraków -
Chyżne - gr. państwa - klasy **S**.

2. drogi powiatowe:

02 KDZ - droga nr 3071W Załuski – Zdunowo – Kamienica - Goławin - klasy **Z**.
03 KDZ - droga nr 3072W Załuski – Koryciska – Wilamy - klasy **Z**.

3. drogi o znaczeniu gminnym, oznaczone na rysunku planu symbolami **04 - 018 KD**:

drogi oznaczone: **04, 05, 06, 07, 08, 09, 010, 012, 013, 014, 015 i 018 KDL** - klasy **L**
drogi oznaczone: **011, 016 i 017 KDD** - klasy **D**

§ 38.

Dla terenów dróg publicznych ustala się :

1. Przeznaczenie na utrzymanie, przebudowę i realizację dróg publicznych;
2. Dla terenu drogi krajowej nr 7 ustala się:
 - a) realizację, modernizację i utrzymanie drogi krajowej, węzła drogowego oraz równoległych dróg gospodarczych dla obsługi terenów przyległych.
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających do 100,0m. i nieprzekraczalną linię zabudowy dla nowych inwestycji w odległości 50 m. od krawędzi jezdni.
 - c) W przypadku nie wykorzystania całości wyznaczonego planem terenu dla realizacji drogi krajowej nr 7 wraz z węzłem drogowym, plan ustala możliwość przeznaczenia pozostałego terenu na poszerzenie terenów przyległych.
 - d) Obsługa terenów przyległych do drogi krajowej odbywać się będzie poprzez równoległe drogi lokalne.
3. Dla dróg powiatowych klasy Z ustala się szerokość w liniach rozgraniczających - 20,0 m. i nieprzekraczalną linię zabudowy dla nowych inwestycji w odległości 15 m. od krawędzi jezdni.
4. Dla dróg klasy L ustala się szerokość w liniach rozgraniczających - 12,0 m. w terenach zabudowy i 15,0 m. poza terenami zabudowy, a nieprzekraczalną linię zabudowy dla nowych inwestycji w odległości 8,0 m. od krawędzi jezdni.
5. Dla dróg klasy D ustala się szerokość w liniach rozgraniczających - 10,0 m. w terenach zabudowy i 15,0 m. poza terenami zabudowy, a nieprzekraczalną linię zabudowy dla nowych inwestycji w odległości 8,0 m. od krawędzi jezdni.
6. Tereny dróg położone przy terenach zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę powinny być oświetlone w sposób właściwy dla klasy drogi;
7. Ustala się możliwość budowy chodników komunikacji pieszej i możliwość prowadzenia ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg.
8. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową oraz potrzebami ruchu drogowego. Po uzyskaniu zgody właściwego zarządcy drogi, dopuszcza się możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg ścieżek rowerowych a na terenach zabudowanych, elementów infrastruktury technicznej które nie spowodują zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie stanowią zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego.
9. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 39.

Dla terenów dróg wewnętrznych ,oznaczonych symbolami: **019, 020, 021, 022, 023, 024, 025, 026, 027, 028, 029, 030 i 031 KDW**, ustala się:

1. Przeznaczenie na utrzymanie, przebudowę i realizację dróg wewnętrznych;
2. Minimalną szerokość w liniach rozgraniczających - 8,0 m.

3. Minimalną szerokość w liniach rozgraniczających drogi stanowiącej dojazd do max trzech działek budowlanych dopuszcza się - 6,0 m.
4. Tereny dróg położone na obszarze zabudowy powinny być oświetlone w sposób właściwy;
5. Po uzyskaniu zgody właściciela drogi, dopuszcza się możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających elementów infrastruktury technicznej które nie spowodują zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie stanowią będą zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego;
6. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów **KDW** ustala się w wysokości 25 %.

§ 40.

Dla terenów oznaczonych symbolami **032 i 033 K Dx** przeznaczonych na realizację dróg pieszych z dopuszczeniem lokalnego ruchu kołowego, ustala się:

1. Przeznaczenie na realizację dróg pieszych z dopuszczeniem lokalnego ruchu kołowego (do obsługi działek budowlanych posiadających wjazdy z przedmiotowego terenu) ;
2. Minimalną szerokość w liniach rozgraniczających - 5,0 m.
3. Tereny wyznaczonych dróg powinny być oświetlone w sposób właściwy;
4. Po uzyskaniu zgody właściciela drogi, dopuszcza się możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg elementów infrastruktury technicznej;

§ 41.

Możliwość budowy ścieżek rowerowych ustala się wzdłuż dróg publicznych: drogi krajowej nr 7, dróg powiatowych i gminnych. Dla realizacji ścieżek rowerowych ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania:

1. Szerokość ścieżki rowerowej nie może być mniejsza niż:
 - a) 1,5 m. dla ścieżek jednokierunkowych
 - b) 2,0 m. dla ścieżek dwukierunkowych
2. Szerokość ścieżki rowerowej, jeśli jest realizowana jako ciąg pieszo - rowerowy, tj. ścieżki rowerowe, z których mogą korzystać również piesi, nie może być mniejsza niż:
 - a) 2,5 m. dla ciągów, na których ruch rowerów jest jednokierunkowy
 - b) 3,0 m. dla ciągów, na których ruch rowerów jest dwukierunkowy
3. Tereny ścieżek rowerowych położone na obszarze zabudowy muszą być oświetlone w sposób właściwy;
4. Dopuszcza się możliwość prowadzenia ścieżek rowerowych w granicach terenów funkcjonalnych wyznaczonych niniejszym planem oraz w obrębie linii rozgraniczających dróg, po uzyskaniu zgody właściwego zarządcy lub właściciela drogi, pod warunkiem spełnienia wymogów bezpieczeństwa i obowiązujących przepisów szczególnych;
5. Ścieżki rowerowe realizowane jako cele publiczne powinny zachować ciągłość i pozostać ogólnodostępne.

R O Z D Z I A Ł V I I I
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

§ 42.

Zasady obsługi infrastruktury technicznej

1. Utrzymanie istniejącego uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną, z dopuszczeniem jej modernizacji, rozbudowy i przebudowy;
2. Zaopatrzenie w wodę (w tym dla celów przeciwpożarowych) - z istniejących sieci wodociągowych.
3. Ustala się docelowo wykonanie kanalizacji sanitarnej. Do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, okresowo opróżnianych.
4. Dopuszcza się możliwość realizacji indywidualnych, przydomowych oczyszczalni ścieków.
5. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej na wszystkich wyznaczonych planem terenach, również na terenach nie przeznaczonych na cele publiczne, po uprzednim uzyskaniu zgody właściciela gruntu i na warunkach z nim ustalonych.
6. Odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo.
7. Zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych, na bazie ekologicznych czynników grzewczych (alternatywnie): gaz, energia elektryczna, olej opałowy (o niskiej zawartości siarki) lub odnawialne źródła energii.
8. Zaopatrzenie wszystkich działek w energię elektryczną ustala się z istniejących na terenie linii średniego napięcia za pośrednictwem istniejących i planowanych stacji transformatorowych, zgodnie z warunkami Zakładu Energetycznego. Zaleca się realizację kablowej sieci NN.
9. Obsługa telekomunikacyjna - poprzez istniejącą i planowaną sieć kablową.
10. Gospodarka odpadami - konieczność segregacji odpadów w ramach poszczególnych terenów (należy przewidzieć miejsca na pojemniki, związane z selektywną zbiórką odpadów) oraz zorganizowany ich wywóz na spełniające wymogi ochrony środowiska składowisko odpadów, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, na zasadach określonych indywidualnie przez służby komunalne.
11. Sieci i przyłącza poszczególnych elementów infrastruktury technicznej, należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi. Ich realizację zaleca się poprzedzić wykonaniem kompleksowej dokumentacji projektowej uwzględniającej wzajemne relacje pomiędzy sieciami.
12. Dopuszcza się możliwość poprowadzenia liniowych elementów infrastruktury technicznej w miejscach przejść dla zwierząt (które będą realizowane w ramach budowy drogi ekspresowej nr 7), przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych.
13. Dopuszcza się na wyznaczonych planem terenach realizację liniowych elementów infrastruktury technicznej, oraz niewielkich, związanych z tą infrastrukturą obiektów, nie wymagających przeznaczenia terenów na ten cel i nie kolidujących z ustaleniami planu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

R O Z D Z I A Ł I X
TYMCZASOWE ZAGOSPODAROWANIE, URZĄDZANIE
I UŻYTKOWANIE TERENÓW

§ 43.

1. Plan nie dopuszcza, innego niż jest to w nim określone, tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej, sadowniczej lub zagospodarowania w formie terenów zieleni;
2. Do czasu zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z określonymi w planie przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania, można je tymczasowo użytkować w sposób dotychczasowy - jednak bez prawa utrwalania ich przeznaczenia, zasad zagospodarowania i zabudowy niezgodnych z planem.

R O Z D Z I A Ł X
USTALENIA KOŃCOWE

§ 44.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 45.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Załuski