

Uchwała Nr 124/XVI/2008

Rady Gminy Załuski

z dnia 24 września 2008 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Załuski dla terenu wsi Niepiekła

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; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1551 i Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128) oraz art. 14 ust. 8 i 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, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087) oraz w związku z uchwałą Nr 231/XXXII/2006 Rady Gminy Załuski z dnia 19 lipca 2006 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Załuski dla terenu wsi Niepiekła

Rada Gminy Załuski

uchwała:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Załuski dla terenu wsi Niepiekła

zwany dalej planem

Rozdział I PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Plan obejmuje obszar wsi Niepiekła w jej granicach administracyjnych z wyłączeniem obszaru dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu systemu rurociągów naftowych na obszarze miejscowości : Sadówiec, Naborowo, Zdunowo, Niepiekła, Wojny zatwierdzony uchwałą nr 83/XIII/2004 Rady Gminy Załuski z dnia 28 stycznia 2004r. Wieś Niepiekła położona jest w południowej części gminy Załuski. Granice wsi Niepiekła określone są na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000 stanowiącej rysunek planu.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu wykonany w skali 1:2000 na mapie sytuacyjno-wysokościowej - stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu - stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania - stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
- 4) stwierdzenie zgodności planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Załuski - stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały

§ 2. Ilećroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **planie** - należy przez to rozumieć Uchwałę Rady Gminy Załuski wraz z załącznikiem nr 1 (rysunek planu) stanowiące ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 5) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) **terenie** - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem, w którym litery oznaczają przeznaczenie podstawowe terenu;
- 7) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych.;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które uznaje się za dominujące na danym terenie;
- 9) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć inne przeznaczenie terenu, nie stwarzające uciążliwości dla przeznaczenia podstawowego oraz nie powodujące konfliktów z tym przeznaczeniem;
- 10) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć takie rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe towarzysząc mu na danym terenie oraz nie powodując konfliktów z tym przeznaczeniem;
- 11) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć granice pomiędzy terenem o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub o różnym przeznaczeniu podstawowym , ustalone niniejszym planem;
- 12) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć możliwość swobodnego sytuowania budynków (nadziemnych i podziemnych części obiektów kubaturowych) lecz bez prawa przekroczenia tej linii;
- 13) **zabudowa zagrodowa** - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny wraz z budynkami inwentarskimi i gospodarczymi służącymi do obsługi gospodarstwa rolnego;
- 14) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** - należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu usługowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) **zabudowa mieszkaniowa rekreacyjna i agroturystyczna** - należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków, służący zaspokajaniu potrzeb rekreacji pobytowej i sezonowej lub jednocześnie zaspokajaniu potrzeb rekreacyjnych i mieszkaniowych oraz służący zaspokajaniu potrzeb rekreacji hobbystycznej (takiej jak: amatorskie uprawy ogrodów, mini hodowle itp.);
- 16) **zabudowa produkcyjno-składowa i usługowa** - należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków wraz z zagospodarowaniem terenu, służący do wytwarzania (produkcji) i składowania towarów oraz wykonywania usług na rzecz działalności produkcyjnej, składowania lub usług dla ludności;
- 17) **usługi związane z funkcją mieszkaniową** - należy przez to rozumieć drobne usługi podstawowe (usługi bytowe) służące zaspokojeniu potrzeb mieszkańców (takie jak: sklep spożywczy, apteka, gabinet stomatologiczny, naprawa sprzętu elektronicznego, poczta, gastronomia itp.);
- 18) **usługi związane z funkcją mieszkaniową, rekreacyjną i agroturystyką** - należy przez to rozumieć drobne usługi podstawowe (usługi bytowe) służące zaspokojeniu potrzeb

mieszkańców (takie jak wymienione w pkt.17) oraz usługi związane z rekreacją pobytową (takie jak: klub, sala zabaw, lokalne centrum rozrywki, itp.);

- 19) **nieuciążliwa zabudowa usługowa i obsługa rolnictwa** - należy przez to rozumieć nieuciążliwe usługi ponadpodstawowe (takie jak: naprawa samochodów, zakład stolarski itp. służące zaspokojeniu potrzeb mieszkańców oraz usługi dla rolnictwa takie jak: młyn, dystrybucja nasion itp.);
- 20) **wskaźnik powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu;
- 21) **powierzchnia biologicznie czynna** – należy przez to rozumieć część powierzchni wyodrębnionego terenu, która nie zostanie zabudowana ani utwardzona nawierzchnią trwałą, lecz zagospodarowana jako tereny zielone lub wodne;
- 22) **bezpośrednie sąsiedztwo** - należy przez to rozumieć działkę posiadającą co najmniej jedną wspólną granicę z działką, której ustalenie dotyczy;
- 23) **uciążliwości** - należy przez to rozumieć wszelkie oddziaływania związane z działalnością na działce, której ustalenie dotyczy na tereny sąsiednie mogące pogorszyć warunki bytowania na tych terenach;
- 24) **drogi** - należy przez to rozumieć drogi w obszarze niezabudowanym oraz ulice w obszarach zabudowanych;

§3. 1. Plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego z określeniem nakazów, zakazów, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;
 - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki powierzchni zabudowy;
 - 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
 - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem ;
 - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy
2. Plan nie ustala granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 4. 1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, o którym mowa w ust. 1 są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem jako granica obowiązywania ustaleń planu,
- 2) przeznaczenie terenów,
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 4) granice terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: granice użytku ekologicznego,
- 5) klasy techniczne dróg i ulic.

3. Podstawowe formy przeznaczenia i zagospodarowania wyznaczonych terenów oznacza się na rysunku planu według następującej zasady:

- 1) oznaczenia literowe - litery określają podstawowe przeznaczenie i zasady przeznaczenia zagospodarowania terenów określone w ustaleniach planu odpowiednio według § 5.

- 2) cyfry arabskie - określają numery wyznaczonych terenów na rysunku planu, dla których sformułowano odrębne ustalenia planu.

Rozdział 2

USTALENIA OGÓLNE W ZAKRESIE PRZEZNACZENIA TERENÓW I OCHRONY ŚRODOWISKA

§ 5. Plan ustala następujące przeznaczenia terenów:

- RM_{/MN/U} - tereny zabudowy zagrodowej;
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- ML - tereny zabudowy mieszkaniowej rekreacyjnej i agroturystycznej;
- PU - tereny zabudowy produkcyjno-składowe i usługowe;
- RMU- tereny rolne z dopuszczeniem lokalizacji pojedynczej zabudowy o różnej funkcji;
- Ro - tereny rolne bez możliwości lokalizacji nowej zabudowy;
- Rw - tereny rolne stanowiące pas przewietrzający;
- Ws – cieki i oczka wodne;
- ZL - tereny lasów ;
- ZN -tereny podlegające ochronie – użytek ekologiczny;
- KD -tereny komunikacji;

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i zabudowy ustala się:

1. w granicach objętych planem zakaz:

- a) lokalizacji: przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obowiązkowe za wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu infrastruktury i terenów oznaczonych symbolem 2PU;
- b) lokalizacji: inwestycji stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii w obszarze zwartej zabudowy wsi;
- c) składowania odpadów niebezpiecznych;
- d) zasypywania cieków i oczek wodnych oraz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych;
- e) stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych wzdłuż przestrzeni publicznych;

2. realizację zieleni wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych i granic użytkowania na terenach oznaczonych symbolem PU;

3. ochronę i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych i śródpolnych dla zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych oraz zachowanie naturalnego ukształtowania powierzchni terenu;

4. zachowanie cieków, oczek wodnych i związanych z nimi terenów podmokłych wraz z pasmem roślinności okalającej oraz pozostawienie pasa wolnego od zabudowy i ogrodzeń o szerokości 3m od górnej krawędzi skarpy rowów i zbiorników wodnych;

5.1. zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu;

5.2. tereny oznaczone na rysunku planu symbolami RM_{/MN/U}, MN i ML zalicza się do terenów „pod zabudowę mieszkaniową” w rozumieniu przepisów odrębnych, pozostałe tereny nie są zaliczane do terenów chronionych akustycznie.

6. W zakresie lokalizacji zabudowy ustala się:

- a) możliwość lokalizacji zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi
- b) nowe działki budowlane na terenach podlegających podziałowi powinny mieć powierzchnię i kształt umożliwiające ich prawidłowe zagospodarowanie, zapewnioną obsługę komunikacyjną dla każdej działki, możliwość sukcesywnego wyposażania w infrastrukturę techniczną;

- c) w zakresie ochrony przeciwpożarowej terenów i zlokalizowania na nich obiektów, obowiązują aktualne przepisy odrębne o ochronie przeciwpożarowej.

§ 7. Do czasu faktycznego przeznaczenia terenów zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie tereny pozostają w dotychczasowym użytkowaniu. Tymczasowe zagospodarowania przewiduje się jedynie na czas budowy obiektów i urządzeń związanych z przeznaczeniem docelowym;

Rozdział 3

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

§ 8. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem **RM/MN/U** (**1RM/MN/U**, **2RM/MN/U**, **3RM/MN/U**, **4RM/MN/U**) ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe** - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa związana z funkcją mieszkaniową,
- 3) **przeznaczenie uzupełniające** - nieuciążliwa zabudowa usługowa i obsługa rolnictwa,

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy i przebudowy, przekształcenia w ramach podstawowego, dopuszczalnego i uzupełniającego przeznaczenia;
- 2) możliwość tworzenia nowych siedlisk zagrodowych;
- 3) możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na wydzielonych działkach budowlanych;
- 4) możliwość lokalizacji zabudowy gospodarczej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni zabudowy mieszkaniowej;
- 5) możliwość lokalizacji zabudowy usługowej związanej z funkcją mieszkaniową na wydzielonych działkach budowlanych;
- 6) możliwość lokalizacji nieuciążliwej zabudowy usługowej i obsługi rolnictwa na wydzielonych działkach budowlanych lub w siedliskach zagrodowych;
- 7) możliwość łączenia lokalizacji zabudowy usługowej związanej z funkcją mieszkaniową z zabudową mieszkaniową jednorodziną i zabudową zagrodową w ramach jednej działki lub siedliska;
- 8) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 30 %, powierzchni działki;
 - b) dla zabudowy usługowej związanej z funkcją mieszkaniową oraz mieszkaniowej jednorodzinnej połączonej z usługową związaną z funkcją mieszkaniową - 40 %, powierzchni działki;
 - c) dla nieuciążliwej zabudowy usługowej i obsługi rolnictwa oraz zabudowy zagrodowej połączonej z nieuciążliwą zabudową usługową i obsługą rolnictwa - 20 %, powierzchni działki lub siedliska;
- 9) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniejszej niż 65 % powierzchni działki;
 - b) dla zabudowy usługowej związanej z funkcją mieszkaniową oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej połączonej z usługową związaną z funkcją mieszkaniową nie mniejszej niż 50 % powierzchni działki;
 - c) dla nieuciążliwej zabudowy usługowej i obsługi rolnictwa oraz zabudowy zagrodowej połączonej z nieuciążliwą zabudową usługową i obsługą rolnictwa nie mniejszej niż 50 % powierzchni działki lub siedliska;
- 10) dla obiektów zabudowy usługowej związanej z funkcją mieszkaniową oraz nieuciążliwej zabudowy usługowej i obsługi rolnictwa należy zapewnić miejsca parkingowe przyjmując minimalny wskaźnik zapotrzebowania: 1 miejsce postojowe

na 100m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego lub obsługującego, jednak nie mniej niż jedno miejsce parkingowe;

- 11) obsługa komunikacyjna z istniejących lub wydzielonych w trakcie podziałów przyległych dróg publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów oraz zjazdów indywidualnych lub publicznych zgodnie z ustaleniami w § 18;
- 12) ograniczenie oddziaływania prowadzonej działalności gospodarczej do terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) poszczególne przeznaczenia zabudowy mogą być realizowane jako wbudowane w ramach jednego obiektu lub w oddzielnych budynkach;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej i usługowej związanej z funkcją mieszkaniową - 10 m;
 - b) nieuciążliwej usługowej i obsługi rolnictwa - 8 m;
 - c) gospodarczej i inwentarskiej w zabudowie zagrodowej - 7 m;
 - d) gospodarczej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - 5 m;
- 3) zaleca się stosowanie materiałów wykończeniowych zgodnych z lokalną tradycją budowlaną;
- 4) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych: kąt nachylenia połaci 30 - 45°; układ połaci dachowych: dwu lub wielospadowy;
 - b) pozostałych budynków: kąt nachylenia połaci 20 - 45°; układ połaci dachowych: jedno, dwu lub wielospadowe;
- 5) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe; elewacje w kolorach nie kontrastujących z otoczeniem;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami w § 19;
- 7) zaleca się ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna;

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

- 1) minimalna powierzchnia działki o funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1000 m²;
- 2) minimalna powierzchnia działki o przeznaczeniu dla zabudowy usługowej związanej z funkcją mieszkaniową - 800 m²;
- 3) minimalna powierzchnia działki o przeznaczeniu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej połączonej z zabudową usługową związaną z funkcją mieszkaniową - 1200 m²;
- 4) działki o funkcji mieszkaniowej lub usługowej związanej z funkcją mieszkaniową, należy wyznaczać bezpośrednio przy istniejących drogach publicznych (w pierwszej linii zabudowy);
- 5) minimalna powierzchnia działki lub siedliska o funkcji zagrodowej powiązanej z nieuciążliwą zabudową usługową i obsługą rolnictwa – 2000 m²;
- 6) minimalna powierzchnia działki o funkcji nieuciążliwej zabudowy usługowej i obsługi rolnictwa – 2000 m²;
- 7) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 25 m;

§ 9. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem MN (1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN) ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne** - usługi związane z funkcją mieszkaniową;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem 6MN dopuszcza się możliwość zamiany funkcji terenu na funkcję oznaczoną symbolem 2PU; zamiana może dotyczyć części lub całego terenu pod warunkiem zachowania bezpośredniego sąsiedztwa dla tego samego przeznaczenia terenu;

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy i przebudowy, przekształcenia w ramach podstawowego i dopuszczalnego przeznaczenia;
- 2) możliwość lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej związanej z funkcją mieszkaniową na wydzielonych działkach budowlanych;
- 3) możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w połączeniu z zabudową usługową związaną z funkcją mieszkaniową na jednej działce;
- 4) możliwość lokalizacji zabudowy gospodarczej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni zabudowy mieszkaniowej;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 30 %, powierzchni działki;
 - b) dla zabudowy usługowej związanej z funkcją mieszkaniową - 40 %, powierzchni działki;
 - c) przy połączeniu różnego rodzaju zabudowy wymienionej w ust.1 pkt 1),2) - 50 %, powierzchni działki;
- 6) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - nie mniejszej niż 70 % powierzchni działki;
 - b) dla zabudowy usługowej związanej z funkcją mieszkaniową nie mniejszej niż 50 % powierzchni działki;
 - c) przy połączeniu różnego rodzaju zabudowy wymienionej w ust.1 pkt 1),2) nie mniejszej niż 40 % powierzchni działek;
- 7) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami w §18:
 - a) dla terenu 1MN, 2MN, 3MN z dróg publicznych - gminnej lub dróg wewnętrznych poprzez zjazdy indywidualne lub publiczne;
 - b) dla terenu 4MN z przyległych dróg publicznych – powiatowej i gminnej poprzez zjazdy indywidualne lub publiczne;
 - c) dla terenu 5MN z przyległej drogi publicznej - powiatowej oraz z projektowanych dróg wewnętrznych poprzez zjazdy indywidualne lub publiczne;
 - d) dla terenu 6MN z przyległych dróg publicznych – powiatowej i gminnej oraz z projektowanych dróg wewnętrznych poprzez zjazdy indywidualne lub publiczne;
- 8) dla obiektów usługowych należy zapewnić miejsca parkingowe dla samochodów osobowych przyjmując minimalny wskaźnik zapotrzebowania: 1 miejsce postojowe na 100m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego, jednak nie mniej niż jedno miejsce parkingowe;
- 9) ograniczenie oddziaływania prowadzonej działalności gospodarczej do terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) poszczególne przeznaczenia zabudowy mogą być realizowane jako wbudowane w ramach jednego obiektu lub w oddzielnych budynkach;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej i usługowej związanej z funkcją mieszkaniową - 10 m;
 - b) gospodarczej - 5 m;
- 3) zaleca się stosowanie materiałów wykończeniowych zgodnych z lokalną tradycją budowlaną,
- 4) geometria dachów:
 - a. budynków mieszkalnych: kąt nachylenia połaci 30 - 45°; układ połaci dachowych: dwu lub wielospadowe;
 - b. pozostałych budynków: kąt nachylenia połaci 30 - 45°; układ połaci dachowych: jedno, dwu lub wielospadowe;
- 5) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe; elewacje w kolorach nie kontrastujących z otoczeniem;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami w § 19;
- 7) zaleca się ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna;

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

- 1) minimalna powierzchnia działki o funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1000 m²;
- 2) minimalna powierzchnia działki o funkcji zabudowy usługowej związanej z funkcją mieszkaniową - 500 m²;
- 3) minimalna powierzchnia działki o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej połączonej z zabudową usługową związaną z funkcją mieszkaniową - 1200 m²;
- 4) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m;

§ 10. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem ML (1ML, 2ML) ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe** - zabudowa mieszkaniowa rekreacyjna i agroturystyka;
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne** - usługi związane z funkcją mieszkaniową, rekreacyjną i agroturystyczną i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej rekreacyjnej i agroturystyki, zabudowy usługowej związanej z funkcją mieszkaniową i rekreacyjną lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na wydzielonych działkach budowlanych;
- 2) możliwość łączenia różnego rodzaju zabudowy wymienionej w ust.1;
- 3) możliwość lokalizacji zabudowy gospodarczej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej rekreacyjnej i agroturystyce oraz zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni zabudowy przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego;
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej rekreacyjnej i agroturystyki - 20 %, powierzchni działki;
 - b) dla zabudowy usługowej związanej z funkcją mieszkaniową i rekreacyjną - 30 %, powierzchni działki;
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 20 %, powierzchni działki;
 - d) przy połączeniu różnego rodzaju zabudowy wymienionej w ust.1 - 40 %, powierzchni działki;
- 5) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej rekreacyjnej i agroturystyki - nie mniejszej niż 80 % powierzchni działek;
 - b) dla zabudowy usługowej związanej z funkcją mieszkaniową i rekreacyjną - nie mniejszej niż 60 % powierzchni działek;
 - c) przy połączeniu różnego rodzaju zabudowy wymienionej w ust.1 nie mniejszej niż 50 % powierzchni działek;
- 6) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych gminnych, dróg wewnętrznych, dojazdów oraz poprzez zjazdy indywidualne lub publiczne zgodnie z ustaleniami w §18;
- 7) dla obiektów usługowych związanych z funkcją mieszkaniową i rekreacyjną należy zapewnić miejsca parkingowe dla samochodów osobowych przyjmując minimalny wskaźnik zapotrzebowania: 1 miejsce postojowe na 100m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego, jednak nie mniej niż jedno miejsce parkingowe;
- 8) ograniczenie oddziaływania prowadzonej działalności gospodarczej do terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) realizacja funkcji mieszkaniowej rekreacyjnej, agroturystyki połączonej z usługową związaną z funkcją mieszkaniową i rekreacyjną jako wbudowanej w ramach jednego obiektu lub w oddzielnych budynkach,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej rekreacyjnej i agroturystyki, usługowej związanej z funkcją mieszkaniową i rekreacyjną oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 10 m;
 - b) gospodarczej - 5 m;
- 3) zaleca się stosowanie materiałów wykończeniowych zgodnych z lokalną tradycją budowlaną;
- 4) geometria dachów:

- a) budynków mieszkalnych: kąt nachylenia połaci 30 - 45°; układ połaci dachowych: dwu lub wielospadowe;
 - b) pozostałych budynków: kąt nachylenia połaci 30 - 45°; układ połaci dachowych: jedno, dwu lub wielospadowe.
- 5) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe; elewacje w kolorach nie kontrastujących z otoczeniem;
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami w §19;
 - 7) zaleca się ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna;
 - 8) zakaz budowy ogrodzeń na podmurówce od strony lasu.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki o przeznaczeniu dla zabudowy mieszkaniowej rekreacyjnej i agroturystyki oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej –1500 m²;
- 2) minimalna powierzchnia działki o przeznaczeniu dla zabudowy usługowej związanej z funkcją mieszkaniową i rekreacyjną - 1000 m²;
- 3) minimalna powierzchnia działki przy połączeniu różnego rodzaju zabudowy wymienionej w ust.1 - 1800 m²;
- 4) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30 m;

§ 11. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem PU (1PU, 2PU)ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe** - zabudowa produkcyjna, składowa, usługowa;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem 1PU dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej towarzyszącej przeznaczeniu podstawowemu;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem 2PU dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obowiązkowe ;

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) możliwość lokalizacji nowej zabudowy na wydzielonych działkach budowlanych;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60 %, powierzchni działki;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 20 % powierzchni działek;
- 4) należy zapewnić miejsca parkingowe dla samochodów przyjmując wskaźnik zapotrzebowania: 1 miejsce postojowe na 100m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego dla zabudowy usługowej lub indywidualnie wyznaczony wskaźnik dla zabudowy produkcyjnej i składowej. Przyjęty wskaźnik winien wynikać z programu funkcjonalno – przestrzennego inwestycji sprecyzowanego w projekcie budowlanym na etapie ubiegania się o pozwolenie na budowę;
- 5) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów oraz zjazdów publicznych zgodnie z ustaleniami w §18;
- 6) ograniczenie oddziaływania prowadzonej działalności do terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) realizacja funkcji jako wbudowanej w ramach jednego obiektu lub w oddzielnych budynkach,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m z dopuszczeniem elementów punktowych typu maszt lub komin do 18m ;
- 3) geometria dachów: kąt nachylenia połaci do 45°; układ połaci dachowych: spadowe (jedno, dwu, wielospadowe) lub płaskie; dopuszcza się układy mieszane (dachy płaskie i spadowe)
- 4) kolorystyka elewacji i pokryć dachowych w kolorach tradycyjnych lub w kolorach nie kontrastujących z otoczeniem;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami w §19;
- 6) zaleca się ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna;

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

- 1) minimalna powierzchnia działki – 3000 m²;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 50 m;

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem RMU ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe** – tereny rolne z dopuszczeniem lokalizacji pojedynczej zabudowy o różnej funkcji
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne** – pojedyncza zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych; pojedyncza zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; pojedyncza zabudowa usługowa związana z funkcją mieszkaniową; pojedyncza nieuciążliwa zabudowa usługowa i obsługi rolnictwa; zalesienia stosownie do § 16;

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy i przebudowy, przekształcenia w ramach przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego;
- 2) możliwość tworzenia nowych siedlisk zagrodowych;
- 3) możliwość lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; zabudowy usługowej związanej z funkcją mieszkaniową; nieuciążliwej zabudowy usługowej i obsługi rolnictwa wyłącznie na wydzielonych działkach budowlanych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy;
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej związanej z funkcją mieszkaniową, nieuciążliwej zabudowy usługowej i obsługi rolnictwa na wydzielonych działkach - 40% powierzchni działki;
- 5) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej związanej z funkcją mieszkaniową, nieuciążliwej zabudowy usługowej i obsługi rolnictwa - nie mniejszej niż 50 % powierzchni działki ;
- 6) dla zabudowy usługowej związanej z funkcją mieszkaniową oraz nieuciążliwej zabudowy usługowej i obsługi rolnictwa należy zapewnić miejsca parkingowe dla samochodów osobowych przyjmując minimalny wskaźnik zapotrzebowania: 10 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego lub obsługującego, jednak nie mniej niż jedno miejsce parkingowe.
- 7) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów oraz zjazdów indywidualnych i publicznych zgodnie z ustaleniami w § 18;
- 8) ograniczenie oddziaływania prowadzonej działalności gospodarczej do terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) poszczególne przeznaczenia zabudowy mogą być realizowane jako wbudowanej w ramach jednego obiektu lub w oddzielnych budynkach;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej i usługowej związanej z funkcją mieszkaniową - 10 m;
 - b) nieuciążliwej usługowej i obsługi rolnictwa - 8 m;
 - c) gospodarczej i inwentarskiej w zabudowie zagrodowej - 7 m;
- 3) zaleca się stosowanie materiałów wykończeniowych zgodnych z lokalną tradycją budowlaną;
- 4) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych: kąt nachylenia połaci 30 - 45°; układ połaci dachowych: dwu lub wielospadowe.
 - b) pozostałe budynki: kąt nachylenia połaci 20 - 45°; układ połaci dachowych: jedno, dwu lub wielospadowe.

- 5) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe; elewacje w kolorach nie kontrastujących z otoczeniem;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg zgodnie z ustaleniami w §19;
- 7) dodatkowo wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków przeznaczonych na pobyt ludzi od granicy z działką o przeznaczeniu zagrodowym – 26m;
- 8) zaleca się ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna;

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

- 1) możliwość tworzenia nowych siedlisk zagrodowych jedynie w gospodarstwach o wielkości minimum - 2,5ha;
- 2) wydzielenie działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę usługową związaną z funkcją mieszkaniową oraz nieuciążliwą zabudowę usługową i obsługę rolnictwa możliwe jedynie:
 - a) w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy,
 - b) w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej drogi publicznej (front działki winien przylegać do drogi),
 - c) na gruntach rolnych pochodzenia mineralnego klasy IV, V i VI;
- 3) pod zabudowę o przeznaczeniu dopuszczalnym wymienionym w ust.4 pkt.2 można wydzielać działki na gruntach klasy IV w wielkościach uznanych za niechronione w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) minimalna powierzchnia działki o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej związana z funkcją mieszkaniową - 1200 m²;
- 5) minimalna powierzchnia działki o funkcji nieuciążliwej usługowej i obsługi rolnictwa – 2000 m²;
- 6) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 35 m;

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem Ro ustala się:

przeznaczenie podstawowe – tereny rolne - grunty orne i trwałe użytki zielone pozostające w użytkowaniu rolniczym bez prawa zabudowy.

przeznaczenie dopuszczalne – zalesienia stosownie do § 16;

2. Zasady zagospodarowania terenu: obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i dojazdów rolniczych; dopuszcza się lokalizację niezbędnych sieciowych elementów urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się możliwość scaleń lub podziałów działek zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem Rw ustala się: przeznaczenie podstawowe – tereny rolne - grunty orne i trwałe użytki zielone, stanowiące pas przewietrzający pozostające w użytkowaniu rolniczym bez prawa zabudowy.

2. Zasady zagospodarowania terenu: obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i dojazdów rolniczych; dopuszcza się lokalizację niezbędnych sieciowych elementów urządzeń infrastruktury technicznej

3. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się możliwość scaleń lub podziałów działek zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem Ws ustala się: przeznaczenie

podstawowe – tereny cieków i oczek wodnych do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się szczególne korzystanie z wód polegające m.in. na: korzystaniu z wody na potrzeby działalności rolniczej,
- 2) utrzymanie stabilnego poziomu wód powierzchniowych poprzez budowę budowli i urządzeń piętrzących, upustowych i regulacyjnych,
- 3) dopuszcza się możliwość wykorzystania dla celów sportowo- rekreacyjnych i lokalizację urządzeń sportów wodnych,
- 4) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i dojazdów rolniczych;

3. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się możliwość scaleń lub podziałów działek zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL ustala się: przeznaczenie podstawowe - tereny leśne;

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację niezbędnych sieciowych elementów urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów służących gospodarce leśnej;
- 2) urządzenie ciągów spacerowych, szlaków turystycznych;
- 3) adaptację obiektów związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej;
- 4) zakaz zabudowy kubaturowej oprócz wymienionej w pkt. 1) i 3);
- 5) wyznacza się pas ochronny na terenach sąsiednich bez prawa zabudowy w odległości 50 m od krawędzi lasu;

§ 17.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZN ustala się: przeznaczenie podstawowe - użytk ekologiczny - tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych.

2. Zasady zagospodarowania terenu: obowiązują zasady określone w Rozporządzeniu Wojewody Mazowieckiego nr 221 z dnia 10 lipca 2001r. (Dz. Urzędowy woj. Mazowieckiego nr 162 z dnia 6.08.2001r. poz 2403)

Rozdział 5

ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 18. 1. Wyznacza się tereny komunikacji z przeznaczeniem podstawowym na drogi, które na rysunku planu w zależności od klas, oznaczone są symbolami:

- 1) KDS - istniejąca i projektowana publiczna droga krajowa nr 7 (docelowo ekspresowa);
- 2) KDZ – istniejące i projektowane publiczne drogi zbiorcze (1KDZ, 2KDZ);
- 3) KDL – istniejące i projektowane publiczne drogi lokalne (1KDL, 2KDL, 3KDL);
- 4) KDD – istniejące i projektowane publiczne drogi dojazdowe (1KDD, 2KDD, 3KDD);
- 5) KDW – projektowane niepubliczne drogi wewnętrzne (1KDW, 2KDW);

2. Dla poszczególnych klas dróg ustala się:

- 1) dla drogi klasy krajowej nr 7 (ekspresowej) oznaczonej symbolem KDS, szerokość w liniach rozgraniczających 100m z poszerzeniem w miejscu skrzyżowań stosownie do przepisów odrębnych i z zastrzeżeniem ust. 5
- 2) dla drogi klasy zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ, szerokość w liniach rozgraniczających - 20 m;

- 3) dla dróg klasy lokalnej, oznaczonych symbolami KDL ustala się szerokość w liniach rozgraniczających - 15 m;
- 4) dla dróg klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami KDD ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 10 m ;
- 5) dla dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 10 m;

3. Dopuszcza się możliwość odstępstw od powyższych ustaleń uzasadnionych szczegółowymi rozwiązaniami technicznymi bądź ze względu na istniejące uwarunkowania takie jak:

- 1) kolizje z istniejącym uzbrojeniem;
- 2) kolizje z istniejącymi obiektami budowlanymi;
- 3) kolizje z zielenią o dużych walorach przyrodniczych;
- 4) w przypadkach nieuregulowanych stanów prawnych.

4. Dopuszcza się lokalizację chodników oraz urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu i jego zabezpieczeniem.

5. Uszczegółowienie elementów projektowanego układu komunikacyjnego może być dokonane w procedurze uzyskania decyzji o ustaleniu lokalizacji drogi przygotowanej w trybie ustawy z dnia 18 października 2006 r. o zmianie ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. 2006 nr 220 poz. 1601) i ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz.U. Nr 80, poz. 721, z późn. zm.) lub w trybie innych przepisów odrębnych dotyczących lokalizacji dróg. W związku z powyższym przebieg drogi krajowej nr 7 (ekspresowej) oznaczonej symbolem KDS o liniach rozgraniczających o szerokości 100m należy traktować jako ustalenie planu, natomiast elementy związane z rozbudową układu komunikacyjnego oznaczone symbolem KDSr jako postulat, a nie obowiązujące ustalenie planu. Podobnie jako postulowany należy traktować przebieg drogi 3KDD.

§ 19. 1. Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych i ulicznych wymienionych w §18.

- 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) lokalizacja reklam w liniach rozgraniczających drogi publicznej wymaga uzyskania zgody zarządcy drogi;
- e) odprowadzenie wód opadowych z pasów drogowych za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia (rowy, ścieki) lub poprzez kanalizację deszczową wyposażoną na wylotach w urządzenia podczyszczające.
- f) do czasu przystosowania drogi KDS do parametrów drogi ekspresowej na terenie pomiędzy istniejącą i projektowaną linią rozgraniczającą pasa drogowego dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie w postaci realizacji obiektów i urządzeń tymczasowych.
- g) po zakończeniu budowy (rozbudowy i modernizacji) drogi KDS teren nie wykorzystany na pas drogowy winien być zagospodarowany zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenach przyległych o ile nie będzie to sprzeczne z decyzją o ustaleniu lokalizacji drogi.

2. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach zabudowanych i projektowanych do zainwestowania.

1) nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują w stosunku do nowoprojektowanych, rozbudowywanych obiektów budowlanych odpowiednio dla kategorii dróg:

- a) KDS - droga krajowa nr 7 (ekspresowa) – 50 m od krawędzi jezdni drogi ;
- b) KDZ – droga zbiorcza – 15 m od krawędzi jezdni drogi ;
- c) KDL – droga lokalna – 10 m od krawędzi jezdni drogi ;
- d) KDD, KDW – drogi dojazdowe i wewnętrzne – 10 m od krawędzi jezdni drogi ;

2) istniejąca zabudowa może być utrzymana, przebudowywana i rozbudowana w dotychczasowych liniach zabudowy o ile nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa ruchu oraz są zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 20. 1. Ustala się 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 dróg lub poza liniami rozgraniczającymi dróg (w szczególności tworząc pasy technologiczne infrastruktury technicznej), przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- b) dopuszcza się sytuowanie i przebudowę urządzeń infrastruktury w pasach drogowych w szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z ochrony środowiska i uwarunkowań terenowych za zgodą zarządcy drogi;
- c) poza obszarem zabudowanym wzdłuż układów komunikacyjnych, w odległości nie mniejszej niż 5m (dla systemów napowietrznych) od granicy pasa drogowego, z zachowaniem przepisów odrębnych dopuszcza się zmniejszenie w/w odległości w przypadkach związanych z ochroną środowiska i wynikających z uwarunkowań terenowych;
- 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 pasach drogowych dróg powiatowej i krajowej – odstępstwa, w szczególnie uzasadnionych przypadkach mogą nastąpić wyłącznie za zgodą Zarządcy drogi. Warunki powyższe nie dotyczą przyłączy;
- g) dopuszcza się wydzielanie działek w tym pasów technologicznych, dla potrzeb lokalizacji publicznych obiektów infrastruktury technicznej o powierzchni wynikającej z technologii;
- h) dopuszcza się na wyznaczonych planem terenach realizację liniowych elementów infrastruktury technicznej oraz niewielkich związanych z tą infrastrukturą urządzeń nie wymagających przeznaczenia terenów na ten cel i nie kolidujących z ustaleniami planu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- i) dopuszcza się możliwość poprowadzenia liniowych elementów infrastruktury technicznej w miejscach przejść dla zwierząt (które będą realizowane w ramach budowy drogi krajowej nr 7) przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych.

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.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę, plan ustala: zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o wodociąg gminny z ujęciem wody zlokalizowanym w Kroczewie poprzez budowę sieci rozbiorczej w układzie pierścieniowym, a w szczególności:

- 1) zapewnienie awaryjnego zasilania stacji ujęcia wody dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych,
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem PU, dopuszcza się realizację indywidualnych i lokalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę na cele działalności gospodarczej,

3. W zakresie odprowadzania ścieków, plan ustala uporządkowanie gospodarki ściekowej w ramach aglomeracji Płońsk w oparciu o zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej;

1) dopuszcza się do czasu budowy zbiorczej sieci kanalizacyjnej utylizację ścieków w oparciu o szczelne zbiorniki na ścieki i okresowe wywożenie do oczyszczalni ścieków oraz indywidualne oczyszczalnie ścieków,

2) dla terenów oznaczonych symbolem PU dopuszcza się realizację indywidualnych urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków w przypadku ścieków technologicznych o ładunku zanieczyszczeń przekraczających wartości dopuszczalne dla wprowadzenia ścieków do kanalizacji komunalnej.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych, plan ustala - 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).

5. W zakresie elektroenergetyki, plan ustala zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia na warunkach technicznych ustalonych przez zarządcę sieci z zachowaniem następujących warunków:

- 1) zachowanie odpowiednich odległości sieci elektroenergetycznej napowietrzno – kablowej od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu;
- 2) przyłącza energetyczne nn wykonać jako kablowe lub napowietrzne z zastosowaniem skrzynek złączowo - pomiarowych usytuowanych w liniach rozgraniczających dróg;
- 3) stacje transformatorowe stosownie do zapotrzebowania mocy przyłączeniowej lokalizować w liniach rozgraniczających dróg, a także poza liniami rozgraniczającymi dróg – z możliwością wydzielenia odrębnej działki, zgodnie z przepisami odrębnymi. Stacje transformatorowej przewidzieć w wykonaniu napowietrznym lub wewnętrznym w zależności od architektury obiektów oraz możliwości terenowych uwzględniając najdogodniejszy dojazd.
- 4) 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 wnioskodawcy przez zarządcę sieci;
- 5) dla linii napowietrznych 15 kV wyznacza się szerokość stref ograniczonego zagospodarowania od skrajnego przewodu w każdą stronę po 5 m; w strefie tej obowiązuje:
 - a) zakaz wprowadzania zabudowy mieszkaniowej i innej zabudowy o charakterze chronionym,
 - b) dopuszcza się lokalizację innych obiektów budowlanych po uzyskaniu opinii zarządcy sieci.
- 6) przebudowa istniejącej infrastruktury energetycznej, kolidującej z projektowanymi obiektami może być zrealizowana przez właściciela sieci na koszt podmiotu, który tę zmianę w planie powoduje po zawarciu stosownej umowy.

6. W zakresie telekomunikacji, plan ustala zabezpieczenie włącza telefoniczne z sieci administrowanej przez różnych operatorów, w tym zabezpieczenie awaryjną łącznością telefoniczną dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych.

7. W zakresie gospodarki odpadami, plan ustala 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,

- 1) odpady technologiczne powinny być w pierwszej kolejności poddane odzyskowi lub unieszkodliwiane w miejscu ich powstawania,
- 2) prowadzenie gospodarki odpadami niebezpiecznymi zgodnie z zatwierdzonym programem gospodarki odpadami niebezpiecznymi lub informacją o wytworzonych odpadach i sposobach gospodarowania nimi.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło, plan ustala zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła z zaleceniem wykorzystania proekologicznych nośników energii.

9. W zakresie zaopatrzenia w gaz, plan ustala zaopatrzenie w gaz przewodowy w oparciu o stację redukcyjno-pomiarową I° we wsi Przyborowice Górne w systemie gazociągów średniego ciśnienia na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci:

- 1) sytuowanie gazociągów średniego ciśnienia zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 2) szafki gazowe winny być lokalizowane w linii rozgraniczającej drogi.

10. Przebudowa bądź likwidacja istniejącej sieci drenarskiej po uzgodnieniu z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych w Warszawie – Oddział w Płońsku,

- 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 budowlany.

11. W związku z przebiegiem przez obszar sołectwa systemu rurociągów naftowych należy wszelkie planowane inwestycje oraz roboty ziemne w obrębie strefy bezpieczeństwa dla rurociągu uzgadniać i wykonywać pod nadzorem PERN „Przyjaźń” S.A. Minimalna strefa bezpieczeństwa dla rurociągów wynosi 20m z każdej ich strony. W granicach strefy nie należy sadzić drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 5m od rurociągów naftowych i kabla światłowodowego; wznosić przeszkód takich jak np. szopy, altanki, garaże, ogrodzenia itp.; strefa powinna być użytkowana rolniczo. Szczegółowe ustalenia dotyczące systemu rurociągów naftowych zawarte są w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu systemu rurociągów naftowych na obszarze miejscowości : Sadówiec, Naborowo, Naborówiec, Niepiekła, Wojny zatwierdzonym Uchwałą Nr 83/XIII/2004 Rady Gminy Żałuski z dnia 28 stycznia 2004 (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 77 poz. 1932).

Rozdział 4

PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 21. Zgodnie z art. 36 ust. 4 Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów objętych planem przeznaczonych na tereny:

- dróg publicznych oraz wydzielonych działek dla potrzeb lokalizacji publicznych obiektów infrastruktury technicznej - odstępuje się od ustalenia stawki procentowej;
- zabudowy zagrodowej; zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; zabudowy usługowej związanej z funkcją mieszkaniową; nieuciążliwej zabudowy usługowej i obsługi rolnictwa; zabudowy mieszkaniowej rekreacyjnej i agroturystycznej; zabudowy usługowej związanej z funkcją mieszkaniową rekreacyjną i agroturystyczną; zabudowy produkcyjno-składowej i usługowej; dróg wewnętrznych - ustala się dla naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości stawkę w wysokości 25%;
- terenów rolnych bez możliwości lokalizacji nowej zabudowy (Ro); terenów rolnych stanowiących pas przewietrzający (Rw); cieków i oczek wodnych (Ws); terenów lasów (ZL) oraz terenów podlegających ochronie – użytek ekologiczny (ZN) - nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 22. W granicach administracyjnych wsi Niepiekła obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu systemu rurociągów naftowych na obszarze miejscowości : Sadówiec, Naborowo, Naborówiec, Niepiekła, Wojny zatwierdzonego Uchwałą Nr 83/XIII/2004 Rady Gminy Żałuski z dnia 28 stycznia 2004 (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 77 poz. 1932).

§ 23. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszej Uchwały, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się przepisy niniejszej Uchwały.

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

§ 25. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Załuski.

§ 26. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Załuski.

Przewodniczący
Rady Gminy Załuski