

Uchwała Nr XXXIII/249/2010
Rady Gminy w Potworowie
z dnia 9 listopada 2010 r.
w sprawie uchwalenia częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego gminy Potworów
dla terenów rekreacji i wypoczynku nad zalewem w Rdzuchowie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami); po rozstrzygnięciu o zgodności projektu niniejszej uchwały z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Potworów”; Rada Gminy Potworów na wniosek Wójta Gminy Potworów uchwała częściową zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Potworów dla terenów rekreacji i wypoczynku nad zalewem w Rdzuchowie, gmina Potworów – zwaną dalej „planem”.

Rozdział I – ustalenia wstępne

§ 1

1. Podstawą sporządzenia niniejszego planu jest uchwała Rady Gminy Potworów Nr XIV/95/08 z dnia 24 kwietnia 2008 r. o przystąpieniu do sporządzenia częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Potworów dla terenów rekreacji i wypoczynku nad zalewem w Rdzuchowie, gmina Potworów.
2. Uchwałą, o której mowa w ust. 1, oraz uchwałą niniejszą objęto dwa odrębne obszary, przyległe od północy i północnego wschodu (Obszar I) oraz od północnego zachodu (Obszar II) do terenu zbiornika wodnego, projektowanego w obowiązującym planie miejscowym gminy Potworów. Ww. obszary zawierają działki lub części działek nr ewid. 1248, 1251, 1252 oraz działki lub części działek zlokalizowane pomiędzy drogą nr ewid. 1004, a północną granicą działek nr ewid. 337 i 988 w sołectwie Rdzuchów.

§ 2

1. Zapisy niniejszej uchwały stanowią część tekstową ustaleń planu, a jej integralną częścią jest rysunek planu wykonany w skali 1: 1 000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Obowiązującymi ustaleniami planu w rysunku planu są:
 - a) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu (orientacyjne i ściśle określone),
 - b) linie zabudowy (nieprzekraczalne i obowiązujące),
 - c) linie podziałów własnościowych (orientacyjne),
 - d) symbole literowe i numery odnoszące ustalenia tekstowe planu do rysunku planu.
3. Pozostałymi załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - a) rozstrzygnięcie Rady Gminy Potworów w sprawie zgodności niniejszego planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Potworów”;
 - b) rozstrzygnięcie Rady Gminy Potworów o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
4. Rozstrzygnięcia, o których mowa w ust. 3 pkt a) i b), stanowią treść odrębnej uchwały Rady Gminy Potworów;

§ 3

Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w §2 ust. 1 i 2 niniejszej uchwały;
2. **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały;

3. **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, w tym przepisy techniczno-budowlane;
4. **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
5. **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które przeważa pod względem zajmowanej powierzchni na danym terenie w okresie docelowym realizacji planu lub warunkuje realizację przeznaczenia uzupełniającego i/lub dopuszczalnego na tym terenie;
6. **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może być realizowane w powiązaniu z przeznaczeniem podstawowym na danym terenie na warunkach określonych w niniejszym planie;
7. **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane na danym terenie niezależnie od przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego pod warunkiem spełnienia określonych w niniejszym planie wymagań eliminujących możliwość wystąpienia kolizji i konfliktów;
8. **przeznaczeniu alternatywnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane na danym terenie lub jego części w miejsce jego przeznaczenia podstawowego i (ewentualnie) uzupełniającego, w sytuacji gdy dla całego tego terenu spełnione zostaną określone w niniejszym planie warunki.
9. **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie podstawowe i/lub uzupełniające, dopuszczalne oraz alternatywne, określone dla danego terenu;
10. **ściśle określonych liniach rozgraniczających tereny** – należy przez to rozumieć linie oddzielające na rysunku planu tereny o różnym przeznaczeniu i/lub sposobie zagospodarowania i użytkowania, **pokrywające** się z istniejącymi podziałami własnościowymi (lub innymi istniejącymi, liniowymi elementami zagospodarowania), uwidocznionymi na mapie zasadniczej, stanowiącej podkład rysunku planu;
11. **orientacyjnych liniach rozgraniczających tereny** – należy przez to rozumieć linie (zwymerowane bądź nie) oddzielające na rysunku planu tereny o różnym przeznaczeniu i/lub sposobie zagospodarowania i użytkowania, **nie pokrywające** się z istniejącymi podziałami własnościowymi (lub innymi istniejącymi, liniowymi elementami zagospodarowania), uwidocznionymi na mapie zasadniczej, stanowiącej podkład rysunku planu;
12. **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć obszar wydzielony na zasadach określonych w niniejszym planie, w tym za pomocą linii podziałów własnościowych i/lub linii rozgraniczających tereny (orientacyjnych i/lub ściśle określonych), zlokalizowany w obrębie terenów, których przeznaczenie przewiduje lokalizację budynków;
13. **teren inwestycji** – należy przez to rozumieć obszar złożony w całości lub w części z działek budowlanych, wydzielonych na zasadach określonych w niniejszym planie, stanowiący przedmiot wniosku w sprawie o wydanie pozwolenia na budowę;
14. **orientacyjnych liniach podziałów własnościowych** – należy przez to rozumieć linie (zwymerowane bądź nie) oddzielające na rysunku planu działki budowlane w obrębie jednego terenu;
15. **frontach działek budowlanych** – należy przez to rozumieć granice działek budowlanych przyległe do ciągu komunikacyjnego obsługującego te działki;
16. **elewacjach frontowych** – należy przez to rozumieć elewacje budynków najbliższe frontom działek budowlanych, na których zlokalizowane są te budynki.
17. **obowiązujących liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie określone w rysunku planu, na których należy sytuować nie mniej niż 50% długości krawędzi rzutów elewacji frontowych budynków projektowanych lub rozbudowywanych i jednocześnie nie wolno wysunąć poza tą linię, w stronę linii rozgraniczającej teren lub granicy działki, zewnętrznych krawędzi rzutów elewacji tych budynków; przy czym nie dotyczy to takich elementów budynku jak: rury spustowe, okapy dachów, anteny, parapety i gzymsy;
18. **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie określone w rysunku planu, poza które nie wolno wysunąć, w stronę linii rozgraniczającej teren lub granicy działki,

zewnątrznych krawędzi rzutów elewacji budynków projektowanych lub rozbudowywanych, przy czym nie dotyczy to takich elementów budynku jak: wykusze, ryzality, ganki, schody zewnętrzne, pochylnie i wiatrolapy – o ile ich sumaryczna powierzchnia w widoku elewacji frontowej nie przekracza 20% całkowitej powierzchni tej elewacji i jednocześnie nie są one wysunięte przed zewnętrzną krawędź głównej bryły budynku dalej niż na 1,5 m, nie dotyczy także rur spustowych, okapów dachów, anten, parapetów i gzymsów;

19. **nieuciążliwych usługach lub funkcjach** – o ile ustalenia szczegółowe nie precyzują tego inaczej – należy przez to rozumieć zainwestowanie związane z taką działalnością usługową, produkcyjną lub inną, którego lokalizacja lub funkcjonowanie nie wymaga przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi;
20. **usługach** – należy przez to rozumieć pozarolniczą działalność gospodarczą, polegającą na handlu lub wykonywaniu wszelkiego rodzaju świadczeń dla ludności i podmiotów gospodarczych, w tym produkcji rzemieślniczej, w wypadku gdy jej zbyt odbywa się w miejscu wytworzenia produktu;
21. **istniejących obiektach, urządzeniach, sieciach itp.** – należy przez to rozumieć zlokalizowane na obszarze objętym niniejszym planem obiekty, urządzenia, sieci itp., które istnieją oraz funkcjonują w sposób zgodny z obowiązującym prawem w dniu, w którym na podstawie niniejszego planu wydawana jest poszczególna decyzja, postanowienie lub wykonywana jest inna czynność administracyjna, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi;
22. **projektowanym zbiorniku wodnym** – należy przez to rozumieć zbiornik wodny w sołectwie Rdzuchów, o podstawowych danych technicznych, określonych w dokumentacji technicznej, dla której Starosta Przysuski uzyskał pozwolenie na budowę (decyzja Wojewody Mazowieckiego z dnia 6 kwietnia 2009 r. znak: WI.R/IM/7111-Pz/11/09);
23. **wodzie stuletniej** – należy przez to rozumieć wody przepływów powodziowych w dolinie rz. Wiązownicy o prawdopodobieństwie $p=1\%$, obliczonych na potrzeby dokumentacji technicznej projektowanego zbiornika wodnego, o którym mowa wyżej, w ust. 22.
24. **rzędnej wyściowej** – należy przez to rozumieć rzędną terenu przewidzianą z uwzględnieniem zmian jego ukształtowania wynikających z realizacji obwałowania projektowanego zbiornika wodnego w parametrach zgodnych z dokumentacją techniczną, dla której Starosta Przysuski uzyskał pozwolenie na budowę (decyzja Wojewody Mazowieckiego z dnia 6 kwietnia 2009 r. znak: WI.R/IM/7111-Pz/11/09).

Rozdział II – Ustalenia ogólne

§ 4

Zakres ustaleń planu, sposób ich obowiązywania oraz ich odniesienie do odpowiednich przepisów szczególnych i odrębnych

1. Ustalenia ogólne, zawarte w niniejszym rozdziale, obowiązują dla całego obszaru objętego planem, z wyjątkiem przypadków gdy ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów stanowią inaczej.
2. Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów uzupełniają, uściślają lub ograniczają ustalenia ogólne.
3. Na obszarze objętym planem nie występują zabytki, dobra kultury współczesnej, zewidencjonowane stanowiska archeologiczne ani inne obiekty lub obszary objęte ochroną prawną na podstawie przepisów o ochronie dóbr kultury, dla których ustalono zasady ochrony na podstawie ww. przepisów szczególnych i odrębnych.
4. Zgodnie z zasadami zawartymi w ustaleniach Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Potworów (tekst po zmianach dla obszarów objętych niniejszym planem), na obszarach objętych niniejszym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
5. Na obszarze objętym planem nie występują obszary, obiekty ani gatunki objęte ochroną prawną na podstawie przepisów o ochronie przyrody i środowiska, dla których ustalono zasady ochrony na podstawie ww. przepisów szczególnych i odrębnych.

6. Na obszarze objętym planem nie występują udokumentowane złoża kopalin, nie ustanowiono też na nich obszarów ani terenów górniczych.
7. Obszar objęty planem nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi.
8. Na obszarze objętym planem nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
9. O ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, przebieg orientacyjnych linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub sposobie użytkowania oraz orientacyjnych linii podziałów własnościowych **zwymiarowanych** w stosunku do elementów uwidoczniionych na mapie stanowiącej podkład rysunku planu – może być zmieniony z tolerancją do 0,5m w stosunku do wymiaru określonego w rysunku planu.
10. O ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, przebieg orientacyjnych linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub sposobie użytkowania oraz orientacyjnych linii podziałów własnościowych, **nie zwymiarowanych** w stosunku do elementów uwidoczniionych na mapie stanowiącej podkład rysunku planu – może być zmieniony z tolerancją do 2m w stosunku do przebiegu uwidoczniionego w rysunku planu.
11. O ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, obowiązujące linie zabudowy, w przypadku lokalizacji budynków innych niż realizujących przeznaczenie podstawowe terenów (np. budynki gospodarcze na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, mieszkalno-usługową, usługową, itp.), należy traktować jako nieprzekraczalne linie zabudowy.
12. Badania geologiczne, których wyniki, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi oraz ze względu na skomplikowane warunki gruntowe posadowienia budynków na obszarze objętym niniejszym planem, rozstrzygać muszą o każdorazowych rozwiązaniach technicznych lokalizacji poszczególnych funkcji realizujących przeznaczenie terenów, będą przeprowadzane w ramach działań przewidywanych odpowiednimi procedurami lokalizacyjnymi.
13. Ocena oddziaływania na środowisko poszczególnych inwestycji lokalizowanych na terenach objętych niniejszym planem, w zależności od rodzaju inwestycji oraz ich charakterystyki, przeprowadzana będzie w trybie przewidywanym odpowiednimi procedurami lokalizacyjnymi oraz procedurami oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
14. Z zastrzeżeniem ust. 16, realizacja ustalonego w niniejszym planie przeznaczenia nierolniczego terenów poprzez ich zabudowę budynkami trwale związanymi z gruntem oraz budowę zbiorników szczelnych na nieczystości ciekłe i/lub przydomowych oczyszczalni ścieków bytowych dopuszczalna jest dopiero po oddaniu do użytku projektowanego zbiornika wodnego, którego lokalizacja zmieni reżim wodny w dolinie rzeki Wiązownicy w sposób przewidziany w niniejszym planie na podstawie dokumentacji technicznej ww., projektowanego zbiornika wodnego.
15. Do czasu realizacji przewidzianego i/lub dopuszczonego w niniejszym planie obwałowania zabezpieczającego dany teren przed podtopieniem wodą stuletnią, lub do czasu podniesienia poziomu tego terenu lub wskazanej (za pomocą nieprzekraczalnych i/lub obowiązujących linii zabudowy) pod zabudowę jego części o minimum 0,2m powyżej rzędnej wyjściowej tego terenu w miejscu wskazanym uwidocznioną w rysunku planu granicą zasięgu wody stuletniej – granica zasięgu wody stuletniej stanowi dla danego terenu nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków oraz dla lokalizacji pokryw i wylotów wentylacji zbiorników szczelnych na nieczystości ciekłe i/lub reaktorów przydomowych oczyszczalni ścieków bytowych.
16. Niezależnie od uprzedniej realizacji projektowanego zbiornika wodnego, na zasadach określonych w niniejszym planie dopuszcza się: docelowe zainwestowanie realizujące przeznaczenie terenów oznaczonych w rysunku planu symbolami **MN/RM** i **RR**; realizację prac ziemnych w postaci niwelacji i/lub podniesienia rzędnej terenu powyżej poziomu wody stuletniej; budowę obwałowań; ciągów komunikacyjnych; sieci i urządzeń publicznej infrastruktury technicznej oraz nasadzenia zieleni.
17. W stosunku do części terenów, dla których na zasadach określonych w ustaleniach niniejszego planu dopuszczone jest zainwestowanie budynkami oraz realizacja zbiorników szczelnych na nieczystości ciekłe, zakazuje się dokonywania zmian ukształtowania powierzchni terenów,

polegających na obniżeniu ich rzędnej poniżej rzędnej wyjściowej w miejscu dokonywania ww. zmian.

18. W zakresie nieuregulowanym ustaleniami niniejszego planu niezależnie obowiązują odpowiednie przepisy szczególne i odrębne, w tym przepisy o ochronie przyrody, o ochronie środowiska, prawa wodnego, o ochronie gruntów rolnych i leśnych, przepisy techniczno-budowlane, odpowiednie normy, itd.
19. Ze względu na określone w niniejszym planie przeznaczenie poszczególnych terenów, granicami terenów o których mowa w art. 15 ust 3 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 – z późniejszymi zmianami) są linie rozgraniczające tereny oznaczone w rysunku planu symbolami **MN/US.1, MN/US/2, MN/US3, US/U.1 i US/U.2.**

§ 5

Ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Zakazuje się zmiany ukształtowania powierzchni działek budowlanych w sposób powodujący wpływ wód opadowych w kierunku sąsiednich działek budowlanych.
2. Ustala się następujące zasady ochrony gleby, wód powierzchniowych i podziemnych:
 - a) z zastrzeżeniem przepisu § 7 ust. 8 zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych i wód podziemnych;
 - b) zakazuje się urządzania miejsc stałego składowania odpadów oraz zakaz tymczasowego składowania odpadów w miejscach do tego nieprzygotowanych.
3. Ustala się następujące zasady ochrony ukształtowania powierzchni ziemi i jej pokrycia:
 - a) zakazuje się eksploatacji kopalni, za wyjątkiem ewentualnego pozyskania torfu w ramach związanego z budową zbiornika retencyjnego formowania terenów przyległych do tego zbiornika wraz z odpowiednią przebudową urządzeń melioracji wodnych;
 - b) nakazuje się ograniczenie wycinki istniejących cennych okazów drzew do minimum potrzebnego dla realizacji przeznaczenia terenów;
4. W celu ochrony powietrza atmosferycznego oraz ochrony przed hałasem ustala się, że:
 - a) lokalizowane na poszczególnych, wydzielanych w obrębie obszaru objętego niniejszym planem działkach budowlanych lub terenach inwestycji, budowle, instalacje oraz urządzenia, których funkcjonowanie wiąże się z emisją zanieczyszczeń atmosferycznych lub hałasu nie mogą powodować poza granicami tych działek przekroczenia standardów jakości powietrza lub przekroczenia poziomu hałasu określonych w przepisach szczególnych i odrębnych oraz odpowiednich normach;
 - b) nakazuje się stosowanie takich rozwiązań technicznych w zagospodarowaniu terenów, które na terenach przeznaczonych w niniejszym planie pod zabudowę mieszkaniową, na cele rekreacyjno-wypoczynkowe i mieszkalno-usługowe pozwolą na zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych przez odpowiedniego ministra na podstawie art. 113 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska, (Dz. U. Nr 62, poz. 627, z późniejszymi zmianami).

§ 6

Ogólne zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. W przypadku lokalizacji nowych inwestycji związanych z wykonywaniem robót ziemnych we wskazanych przez odpowiedni organ rejonach zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, projekty tych inwestycji należy uzgadniać z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków lub organem działającym w jego imieniu zgodnie z właściwością terytorialną.
2. Poza rejonami, o których mowa w ust. 1, w przypadku odkrycia podczas robót ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy:
 - a) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
 - b) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;

- c) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków lub organ działający w jego imieniu zgodnie z właściwością terytorialną, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Potworów.
3. Zgodnie z przepisami prawa o ochronie dóbr kultury, wstrzymanie robót, o którym mowa w ust. 2 pkt a) winno trwać do czasu uzyskania decyzji wojewódzkiego konserwatora zabytków (lub organu działającego w jego imieniu zgodnie z właściwością terytorialną) o sposobie dalszego postępowania z odkrytym przedmiotem, lub w razie nie dokonania przez konserwatora odpowiednich oględzin przedmiotu – nie więcej niż 5 dni.

§ 7

Ustalenia ogólne w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej

1. Obsługa komunikacyjna wszystkich działek budowlanych na terenie objętym planem – za pomocą zjazdów z przyległych dróg publicznych lub publicznych ciągów pieszo-jezdných (istniejących lub projektowanych) lub za pośrednictwem systemu dróg wewnętrznych i/lub ciągów pieszo-jezdných, zaprojektowanych w obrębie terenów na obszarze objętym niniejszym planem, w parametrach odpowiadających co najmniej drogom pożarowym; za wyjątkiem przypadków określonych w ustaleniach szczegółowych niniejszego planu, nakazuje się realizację nawierzchni wszystkich projektowanych dróg i ciągów pieszo-jezdných w postaci nawierzchni co najmniej gruntowej ulepszonej; dopuszcza się realizację nawierzchni wszystkich ww. ciągów komunikacyjnych w postaci nawierzchni twardej ulepszonej.
2. Na obszarze objętym planem dopuszcza się budowę, rozbudowę, przeniesienie, wymianę i modernizację sieci i urządzeń publicznej infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym oraz służącej zaspokajaniu potrzeb lokalnych wspólnoty samorządowej gminy; w tym skablowanie i/lub przełożenie istniejących sieci napowietrznych.
3. Ustala się nakaz zachowania odległości zabudowy i innych elementów zagospodarowania terenów od istniejących i projektowanych sieci i urządzeń, o których mowa w ust. 2, w wielkościach określonych w przepisach szczególnych i odrębnych.
4. Odcinki sieci publicznej infrastruktury technicznej nakazuje się lokalizować w obrębie terenów przeznaczonych w niniejszym planie pod drogi publiczne i/lub wewnętrzne lub na działkach budowlanych, lecz poza tymi ich częściami, które mogą zostać zabudowane na zasadach określonych dla poszczególnych terenów.
5. Zaopatrzenie w wodę dla celów socjalno-bytowych – docelowo z sieci gminnego wodociągu publicznego; do czasu realizacji wodociągu publicznego obsługującego obszar objęty niniejszym planem, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze studni indywidualnych, zlokalizowanych na obszarze objętym niniejszym planem w sposób zgodny z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
6. Zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych alternatywnie z sieci gminnego wodociągu publicznego, studni lub z przyległego do obszaru objętego niniejszym planem zbiornika retencyjnego; zasady lokalizacji i parametry hydrantów przeciwpożarowych – zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
7. Odprowadzanie ścieków bytowych z działek budowlanych – docelowo za pośrednictwem gminnej sieci kanalizacji sanitarnej; do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacji sanitarnej dla obsługi obszaru objętego niniejszym planem dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiorników szczelnych o pojemności do 10m² dla poszczególnych działek budowlanych lub terenów inwestycji.
8. Z zastrzeżeniem przepisu ust. 9, odprowadzanie wód opadowych z dachów budynków zlokalizowanych na działkach budowlanych i ich powierzchni utwardzonych – na powierzchnie biologicznie czynne poszczególnych działek budowlanych lub terenów inwestycji lub za pośrednictwem systemu kanalizacji deszczowej do istniejących i/lub projektowanych rowów melioracyjnych, o cechach umożliwiających, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi, odbiór ścieków opadowych z powierzchni obszaru objętego niniejszym planem.
9. Odprowadzanie wód opadowych z nawierzchni narażonych na kontakt z substancjami ropopochodnymi, po usunięciu w separatorach zawiesin i związków ropopochodnych – za pośrednictwem systemu kanalizacji deszczowej, w sposób określony wyżej, w ustępie 8.

10. Realizację ustalonego w niniejszym planie przeznaczenia terenów dopuszcza się wyłącznie pod warunkiem uprzedniej lub jednoczesnej realizacji sieci i urządzeń gospodarki ściekowej umożliwiających obsługę docelowego zainwestowania terenów w sposób wynikający z przepisów szczególnych i odrębnych, odpowiednich norm i ustaleń odpowiednich decyzji administracyjnych.
11. Zasilanie energią elektryczną obiektów realizujących przeznaczenie terenów – za pośrednictwem stacji transformatorowej/transformatorych SN/NN, zlokalizowanej/zlokalizowanych na zasadach określonych w niniejszym planie lub poza obszarem nim objętym, podłączonej/podłączonych do sieci elektroenergetycznej SN na warunkach określonych przez właściwego dysponenta tej sieci.
12. Dla istniejącej linii napowietrznej średniego napięcia nakazuje się zachować strefę techniczną - wolną od zabudowy o szerokości 10m (po 5m od osi linii); dopuszcza się zmniejszenie odległości planowanej zabudowy od ww. linii SN pod warunkiem zachowania wymagań zawartych w odpowiednich przepisach techniczno-budowlanych i obowiązujących normach oraz uzgodnienia takiego zbliżenia z właściwym dysponentem sieci.
13. Ustala się zakaz nasadzeń pod napowietrznymi liniami energetycznymi drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekroczyć 3m, oraz nakaz przycinania drzew i krzewów rosnących pod napowietrznymi liniami energetycznymi tak, aby ich wysokość nie przekraczała 3m.
14. Zasilanie obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi w energię ciepłą z kotłowni indywidualnych lub grupowych (dla grupy obiektów realizujących przeznaczenie terenów), z zaleceniem stosowania proekologicznych nośników energii: gazu, oleju opałowego o niskiej zawartości siarki, energii elektrycznej lub odnawialnych źródeł energii.
15. Realizacja przeznaczenia terenów w rejonach wyposażonych w urządzenia melioracji wodnych dopuszczalna jest wyłącznie pod warunkiem takiego przebudowania tych urządzeń, które pozwoli na uniknięcie kolizji z planowanym zainwestowaniem; likwidacja lub przebudowa urządzeń melioracji wodnych dokonywana może być w ramach zadania lokalizacji zbiornika retencyjnego w rejonie obszaru objętego niniejszym planem lub w trakcie realizacji planowanych inwestycji, na warunkach określonych przez organy właściwe w sprawach melioracji wodnych;
16. Dopuszcza się przełożenie, modernizację i/lub rozbudowę pozostałych, istniejących sieci infrastruktury technicznej, w sposób umożliwiający zagospodarowanie terenów na zasadach określonych w niniejszym planie.
17. Przyłączenie projektowanego zagospodarowania terenów do istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej – na warunkach uzyskanych od właściwych dysponentów sieci.
18. Tymczasowe składowanie, oraz wywóz odpadów z terenu objętego niniejszym planem zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami, regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy lub innymi programami lub przepisami gminnymi, właściwymi w zakresie gospodarki odpadami na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych.

Rozdział III - Ustalenia szczegółowe

§ 8

1. Wyznacza się tereny budownictwa mieszkaniowego, jednorodzinnego i/lub usług sportu i rekreacji, oznaczone w rysunku planu symbolami **MN/US.1**, **MN/US.2** i **MN/US.3**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, określa się ustalenia szczegółowe jak następuje:

Zakres ustaleń	Treść ustaleń
Przeznaczenie terenów	Przeznaczenie podstawowe – zabudowa i zagospodarowanie pod funkcje mieszkaniową jednorodzinną (mieszkalno-rekreacyjną). Przeznaczenie uzupełniające – zabudowa gospodarcza, funkcjonalnie powiązana z zabudową realizującą przeznaczenie podstawowe lub alternatywne; zabudowa usługowa, inna niż realizująca przeznaczenie alternatywne, z wyłączeniem przedsięwzięć, których lokalizacja wymaga przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi; drogi wewnętrzne; drogi publiczne, obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej (infrastruktury energetycznej, w odniesieniu do telekomunikacyjnej). Przeznaczenie alternatywne – zabudowa i zagospodarowanie pod funkcje usług sportu i rekreacji.
Zasady ochrony i kształtowania	W przypadku lokalizacji budynków gospodarczych, realizujących przeznaczenie

ładu przestrzennego	uzupełniające na działkach lub terenach inwestycji o łącznej powierzchni mniejszej niż 1000m² – nakazuje się ich realizację w powiązaniu funkcjonalnym i formalnym z budynkami mieszkalnymi, jako integralne części tych budynków lub wyodrębnione z ich bryły, lecz połączone z nimi co najmniej przejściem pod wspólnym dachem. Ustala się następujące zasady ujednolicenia form zabudowy i zagospodarowania terenu: a) nakazuje się realizację ujednoliconej kolorystyki dachów stromych w wszystkich obiektów zlokalizowanych na przedmiotowych terenach w tonacji: od ceglastej czerwieni, do ciemnego brązu; b) dopuszcza się realizację odrębnych budynków gospodarczych w zabudowie realizującej przeznaczenie podstawowe terenu o sumarycznej powierzchni rzutu nie przekraczającej 60m² dla każdej działki budowlanej lub terenu inwestycji; c) nakazuje się realizację ogrodzeń w frontach działek budowlanych oraz w granicach działek pokrywających się z granicą obszaru objętego niniejszym planem o ujednoliconej formie: w wys. 1,5-2,5m, ażurowe od wysokości nie więcej niż 0,6m; d) dopuszcza się realizację ogrodzeń pełnych na całej wysokości w bocznych granicach działek budowlanych oraz w ich tylnych granicach, w których jest to uzasadnione względami funkcjonalnymi (np. ogrodzenia miejsc przeznaczonych do tymczasowego składowania odpadów stałych, itp.). Dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego w postaci zabudowy usługowej na poszczególnych działkach budowlanych posiadających w spójną granicę z drogą powiatową, oznaczoną w rysunku planu symbolem KD.Z (wyłącznie na terenach oznaczonych w rysunku planu symbolami MN/US.2 i MN/US.3), w przypadku jednoczesnej lub uprzedniej realizacji na nich przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego. Funkcje realizujące przeznaczenie uzupełniające w postaci zabudowy usługowej mogą być realizowane wyłącznie w częściach budynków mieszkalnych, zlokalizowanych w ich pierwszej kondygnacji naziemnej tych budynków.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	W ogrodzeniach usytuowanych we wszystkich granicach z działkami sąsiednimi (za wyjątkiem ogrodzeń od strony dróg publicznych) nakazuje się zastosować przepusty dla dziko żyjących zwierząt w postaci odcinków rur o średnicy nie mniejszej niż 15cm, długości nie więcej niż 30cm, usytuowanych dolną krawędzią na poziomie gruntu, w liczbie wynikającej z długości ogrodzenia, przy założeniu lokalizacji 1 przepustu na 25mb ogrodzenia. Za wyjątkiem lokalizacji stałych pól kempingowych lub karawaningowych, umożliwiających pobyt nie mniej niż 100 osób, a także budowy dróg publicznych o nawierzchni utwardzonej oraz budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obsługującej przeznaczenie przedmiotowych terenów i innych inwestycji celu publicznego – zakazuje się realizacji przedsięwzięć, których lokalizacja wymaga przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi. Pozostałe zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury w społeczności	Ze względu na ustalenia zawarte w § 4 ust. 3 – nie określa się.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych	Ze względu na ustalenia zawarte w § 4 ust. 4 – nie określa się.
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów	Obowiązujące (dla budynków mieszkalnych) oraz nieprzekraczalne linie zabudowy, wiazące w przypadku dokonania zgodnego z rysunkiem planu wydzielenia dróg obsługujących w obrębie przedmiotowych terenów – zwymiarowane w rysunku planu. W przypadku dokonania w wydzielenia dróg obsługujących w sposób inny niż postulowany w ustaleniach graficznych rysunku planu, nakazuje się utrzymanie nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 8m od frontów działek budowlanych, przyległych do obsługujących te działki dróg gminnych, dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnym oraz w odległości 10m od boków działek budowlanych przyległych do działki drogi powiatowej (teren oznaczony symbolem KD.Z). Zakazuje się lokalizacji budynków realizujących przeznaczenie terenu w odległości mniejszej niż 4m od granic działek budowlanych, przy czym zakaz ten nie dotyczy altan i innych, niekubaturowych obiektów małej architektury o funkcji rekreacyjnej. Pozostałe odległości zabudowy od linii rozgraniczających tereny, granic z sąsiednimi działkami budowlanymi oraz istniejących obiektów – zgodnie z właściwymi przepisami techniczno-budowlanymi. Max. powierzchnia zabudowy (obiektami kubaturowymi) w stosunku do powierzchni działki budowlanej bądź terenu inwestycji – 20%. Min. powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej bądź terenu inwestycji – 60%. Max. szerokość elewacji frontowych budynków realizujących przeznaczenie podstawowe (mieszkalnych) – 12m; przy czym, do elementów powiększających szerokość elewacji frontowej nie zalicza się obiektów niekubaturowych (w tym: ogrodzeń, altan, zadaszeń bez ścian itp.). Dopuszcza się powiększenie sumarycznej szerokości elewacji frontowych w w. budynków do max. 18m pod warunkiem, że będą one lokalizowane na działkach budowlanych o szerokości frontu nie mniejszej niż 30m, w rzucie i ukształtowaniu geometrii dachu wyodrębniona zostanie bryła główna i bryła/bryły podrzędne, a jednocześnie szerokość elewacji frontowej głównej bryły projektowanego budynku nie będzie większa niż 12m. Max. szerokość elewacji frontowych budynków realizujących przeznaczenie

	alternatywne – 20m. Dopuszcza się powiększenie sumarycznej szerokości elewacji frontowych w w. budynków do max. 40m pod warunkiem, że będą one lokalizowane na działkach budowlanych o szerokości frontu nie mniejszej niż 30m, w rzucie i ukształtowaniu geometrii dachu wyodrębniona zostanie bryła główna i bryła/bryły podrzędne, a jednocześnie szerokość elewacji frontowej głównej bryły projektowanego budynku nie będzie większa niż 20m. Geometria dachów: a) budynki lub części budynków realizujących przeznaczenie podstawowe i alternatywne terenów: nakazuje się realizację dachów stromych, dwupołaciowych, złożonych z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowych, o nachyleniu połaci w zakresie 30-45°; zakazuje się realizacji dachów jednospadowych; b) budynki lub części budynków realizujących przeznaczenie uzupełniające terenów: nakazuje się realizację dachów stromych o nachyleniu połaci w zakresie 25-45°, dopuszcza się realizację dachów jednospadowych; c) dopuszcza się realizację lukarn i świetlików w połaciach dachowych; d) w przypadku lokalizacji zadaszonych obiektów małej architektury w granicy z działką sąsiednią – zakazuje się realizacji dachu nad tymi obiektami umożliwiającą spływ wód opadowych w kierunku działki sąsiedniej; e) nakazuje się zachowanie jednakowego nachylenia w wszystkich połaci zasadniczej bryły dachu danego obiektu (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.). Max. wysokość elewacji projektowanych obiektów: a) elewacje frontowe budynków realizujących przeznaczenie podstawowe terenów: 4,5m, licząc od poziomu gruntu w miejscu wejścia do budynku do dolnej krawędzi okapu dachu tego budynku; b) elewacje budynków lub części budynków realizujących przeznaczenie uzupełniające terenów: 3,5m, licząc od poziomu gruntu w miejscu wejścia do budynku do dolnej krawędzi okapu dachu tego obiektu, a w przypadku budynku z dachem jednospadowym – do górnej krawędzi kalenicy dachu tego budynku.
Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych	Ze względu na ustalenia zawarte w § 4 ust. 3 i 5 – nie określa się.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	Dopuszcza się dokonanie podziału terenów na odrębne działki budowlane na zasadach określonych w rysunku planu za pomocą orientacyjnych linii podziałów własnościowych. Dopuszcza się dokonanie podziału terenów na odrębne działki na zasadach innych niż określone w rysunku planu, jednak pod następującymi warunkami: a) w wszystkie w wydzielane działki budowlane muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej, publicznego ciągu pieszo-jezdnego lub drogi wewnętrznej, wydzielonej z odpowiedniego terenu w postaci odrębnej działki o szerokości nie mniejszej niż 5m; b) w wydzielane działki budowlane muszą zachowywać szerokość frontów nie mniejszą niż 20m oraz powierzchnię nie mniejszą niż 500m²; c) wydzielone działki budowlane muszą być możliwe do zabudowania budynkiem o wymiarach rzutu 12x12m bez kolizji z obszarami wyłączonymi z zabudowy ze względu na lokalizację urządzeń melioracji w odnych. d) w przypadku wydzielenia odrębnych działek pod ciągi pieszo-jezdne lub drogi obsługujące przeznaczenie niniejszego terenu, ich przekształcenie w ciągi i/lub drogi publiczne dopuszczalne jest wyłącznie w przypadku zachowania następujących, minimalnych szerokości tych ciągów i/lub dróg w liniach rozgraniczających: – 5m – w przypadku działek pod publiczne ciągi pieszo-jezdne; – 10m – w przypadku działek pod publiczne drogi dojazdowe.
Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu	W budynkach realizujących przeznaczenie terenów nakazuje się utrzymanie poziomu podłogi w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi na wysokości nie mniejszej niż 0,4m powyżej rzędnej w wyjściowej w miejscu uwidocznionego w rysunku planu, najbliższego danej działce budowlanej lub terenowi i inwestycji, odcinkowi i granicy zasięgu wody stojącej. W przypadku zmian ukształtowania terenów związanych z podniesieniem ich rzędnej wyjściowej nakazuje się kształtować je w taki sposób i/lub z zastosowaniem takich rozwiązań i środków technicznych melioracji w odnych, aby zapewnić spływ wód opadowych z ich powierzchni w kierunku przyległych terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej, przyległych ciągów komunikacyjnych i/lub terenów zieleni urządzonej.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	Obsługa komunikacyjna działek budowlanych za pomocą zjazdów z istniejących i/lub projektowanych dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo-jezdnych lub projektowanych dróg w ewnętrznych, spełniających wymagania określone w przepisach szczególnych i odrębnych dla dróg pożarowych. Dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych, dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdnych dla obsługi komunikacyjnej działek budowlanych w wydzielanych w granicach przedmiotowych terenów, a także w wydzielone pasów terenów o szerokości do 3m przyległych do obustron drogi oznaczonej w rysunku planu symbolem KD.Z w celu poszerzenia pasa drogowego tej drogi do parametrów umożliwiających jej modernizację, budowę zatok autobusowych, itp. Ustala się w skaznik minimalnej ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na potrzeby funkcji realizujących przeznaczenie alternatywne terenów w ilości 1 miejsce parkingowe na 4 osoby zatrudnione w ramach ww. funkcji. Miejsca parkingowe na potrzeby funkcji realizujących przeznaczenie podstawowe terenów nakazuje się realizować w obrębie poszczególnych działek budowlanych lub terenów inwestycji.

	Ustala się minimalny zakres uzbrojenia poszczególnych działek budowlanych w infrastrukturę techniczną, obejmujący: zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci NN, zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci w odociągowej, odprowadzanie ścieków bytowych za pośrednictwem gminnej sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się dowolne rozszerzenie ww. minimalnego zakresu uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną. Do czasu realizacji gminnych sieci: w odociągowej i kanalizacyjnej – dopuszcza się obsługę za inwestowania realizującego przeznaczenie terenu za pomocą studni indywidualnych, szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe i/lub indywidualnych/przydomowych oczyszczalni ścieków bytowych, zlokalizowanych na działkach budowlanych lub terenach inwestycji w sposób zgodny z przepisami szczególnymi i odrębnymi. Miejsca do tymczasowego składowania odpadów na poszczególnych działkach budowlanych lub terenach inwestycji w inny posiadać wymiary oraz być urządzone w sposób określony w odpowiednich przepisach techniczno-budowlanych, a jednocześnie w sposób umożliwiający realizację ustaleń aktualnego, gminnego planu gospodarki odpadami oraz regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy, lub innych programów lub przepisów gminnych, właściwych w zakresie określania sposobu i zasad gromadzenia odpadów, ich selektywnej zbiórki oraz wywozu. Pozostałe zasady zagospodarowania w przedmiotowym zakresie – określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu	Dopuszcza się użytkowanie terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania pod funkcje realizujące ich przeznaczenie.
Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 – z późniejszymi zmianami)	0%

§ 9

- Wyznacza się teren budownictwa mieszkaniowego, jednorodzinne, oznaczony w rysunku planu symbolem **MN/RM**.
- Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, określa się ustalenia szczegółowe jak następuje:

Zakres ustaleń	Treść ustaleń
Przeznaczenie terenu	Przeznaczenie podstawowe – zabudowa i zagospodarowanie pod funkcje mieszkaniowe jednorodzinne, w tym mieszkalno-rekreacyjnego. Przeznaczenie uzupełniające – zabudowa gospodarcza, funkcjonalnie powiązana z zabudową realizującą przeznaczenie podstawowe i/lub dopuszczalne; zabudowa usługowa z wyłączeniem przedsięwzięć, których lokalizacja wymaga przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi; obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej (infrastruktury energetycznej, w odniesieniu do telekomunikacyjnej); ewentualne poszerzenie pasa drogowego przyległej drogi publicznej w celu dostosowania jej parametrów do wymagań właściwych dla odpowiedniej klasy funkcjonalnej tej drogi. Przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa zagrodowa, z wyłączeniem przedsięwzięć, których lokalizacja wymaga przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
Zasady ochrony i kształtowania układu przestrzennego	Ustala się następujące zasady ujednolicenia form zabudowy i zagospodarowania terenu: - nakazuje się realizację ujednoliconej kolorystyki dachów stronnych wszystkich obiektów zlokalizowanych na przedmiotowych terenach w tonacji: od ceglastej czerwieni, do ciemnego brązu; - nakazuje się realizację ogrodzeń w frontach działek budowlanych o ujednoliconej formie: w wys. 1,5-2,5m, ażurowe od wysokości nie więcej niż 0,6m; - dopuszcza się realizację ogrodzeń pełnych na całej wysokości w bocznych granicach działek budowlanych oraz w ich tylnych granicach, w miejscach, w których jest to uzasadnione względami funkcjonalnymi (np. ogrodzenia miejsc przeznaczonych do tymczasowego składowania odpadów stałych, itp.). Dla zabudowy zagrodowej (przeznaczenie dopuszczalne) ustala się następujące zasady strefowania: - budynki mieszkalne nakazuje się lokalizować w niższej określonej, obowiązującej linii zabudowy; - budynki gospodarcze i/lub inwentarskie nakazuje się lokalizować w drugim trakcie zabudowy (nie bliżej niż w odległości 25m mierzone od obowiązującej linii zabudowy w głąb działki budowlanej); - nakazuje się realizację ogrodzeń w frontach działek budowlanych o ujednoliconej formie: w wys. 1,5-2,5m, ażurowe od wysokości nie więcej niż 0,6m. Dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego w postaci zabudowy usługowej na poszczególnych działkach budowlanych wyłącznie w przypadku jednoczesnej lub uprzedniej

	realizacji na nich przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego. Funkcje realizujące przeznaczenie uzupełniające w postaci zabudowy usługowej mogą być realizowane wyłącznie w częściach budynków mieszkalnych, zlokalizowanych w ich pierwszej kondygnacji naziemnej tych budynków.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	Zakazuje się realizacji przedsięwzięć, których lokalizacja wymaga przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami o ochronie środowiska, za wyjątkiem inwestycji realizujących cele publiczne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami. Pozostałe zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury w społeczności	Ze względu na ustalenia zawarte w § 4 ust. 3 – nie określa się.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych	Ze względu na ustalenia zawarte w § 4 ust. 4 – nie określa się.
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	Obowiązujące linie zabudowy (wiążące dla budynków mieszkalnych) – zwymiarowane w rysunku planu. Pozostałe odległości zabudowy od linii rozgraniczających tereny, granic z sąsiednimi działkami budowlanymi oraz istniejących obiektów – zgodnie z właściwymi przepisami techniczno-budowlanymi. Max. powierzchnia zabudowy (obiektami kubaturowymi) w stosunku do powierzchni działki budowlanej bądź terenu inwestycji – 25%. Min. powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej bądź terenu inwestycji – 50%. Max. szerokość elewacji frontowych budynków sytuowanych na obowiązującej linii zabudowy (budynki mieszkalne) – 12m; przy czym, do elementów powiększających szerokość elewacji frontowej nie zalicza się obiektów niekubaturowych (w tym: ogrodzeń, altan, zadaszeń bez ścian itp.). Dopuszcza się powiększenie sumarycznej szerokości elewacji frontowych w w. budynków do max. 18m pod warunkiem, że będą one zlokalizowane na działkach budowlanych o szerokości frontu nie mniejszej niż 30m, w rzucie i ukształtowaniu geometrii dachu wyodrębniona zostanie bryła główna i bryła/bryły podrzędne, a jednocześnie szerokość elewacji frontowej głównej bryły projektowanego budynku nie będzie większa niż 12m. Max. wysokość elewacji projektowanych obiektów: a) elewacje frontowe budynków mieszkalnych – 4,5m, licząc od poziomu gruntu w miejscu wejścia do budynku do dolnej krawędzi okapu dachu tego budynku; b) elewacje budynków lub części budynków innych niż wymienione w pkt-ie a) – 4m, licząc od poziomu gruntu w miejscu wejścia do budynku do dolnej krawędzi okapu dachu tego obiektu, a w przypadku budynku z dachem jednospadowym – do górnej krawędzi kalenicy dachu tego budynku. Geometria dachów: a) budynki lub części budynków mieszkalnych (w tym letniskowych) – nakazuje się realizację dachów stromych, dwupołaciowych, złożonych z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowych, o nachyleniu połaci w zakresie 30-45°, zakazuje się realizacji dachów jednospadowych; b) budynki lub części budynków gospodarczych i inwentarskich – dopuszcza się realizację dachów stromych o nachyleniu połaci w zakresie 30-45° oraz dachów jednospadowych o nachyleniu połaci do 30°; c) dopuszcza się realizację dachów płaskich nad budynkami lub częściami budynków o powierzchni rzutu nie większej niż 40m²; d) w przypadku lokalizacji budynku w granicy z działką sąsiednią – zakazuje się realizacji dachu nad tym budynkiem umożliwiającego spływ wód opadowych w kierunku działki sąsiedniej; e) w przypadku realizacji dachów stromych (w wyżej określonym zakresie) – nakazuje się zachowanie jednakowego nachylenia w wszystkich połaci zasadniczej bryły dachu danego obiektu (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.).
Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych	Ze względu na ustalenia zawarte w § 4 ust. 3 i 5 – nie określa się.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	Dopuszcza się dokonanie podziału terenów na działki budowlane na zasadach określonych w rysunku planu za pomocą orientacyjnych linii podziałów własnościowych. Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane inny niż określony w rysunku planu za pomocą orientacyjnych linii podziałów własnościowych, pod warunkiem zachowania następujących zasad: a) wszystkie wydzielane działki budowlane muszą mieć dostęp do istniejącej drogi publicznej, zlokalizowanej poza obszarem objętym niniejszym planem, a przyległej do przedmiotowego terenu od południa; b) min. powierzchnia w wydzielanych działkach budowlanych – 1500m²; c) min. szerokość frontów w wydzielanych działkach budowlanych – 20m;

	d) granice boczne działek budowlanych prostopadłe do ich frontów.
Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu	Określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	Obsługa komunikacyjna działek budowlanych za pomocą indywidualnychjazdów z drogi publicznej, zlokalizowanej poza obszarem objętym niniejszym planem, przyległej do terenu od południa. Ustala się minimalny zakres uzbrojenia poszczególnych działek budowlanych w infrastrukturę techniczną, obejmujący: zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci NN, zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci w odciągową i odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnego zbiornika o poj. do 10m³. Dopuszcza się dowolne rozszerzenie ww. minimalnego zakresu uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną. Do czasu realizacji gminnych sieci: w odciągową i kanalizacyjną – dopuszcza się obsługęzainwestowania realizującego przeznaczenie terenu za pomocą studni indywidualnych, szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe i/lub indywidualnych/przydomowych oczyszczalni ścieków bytowych, zlokalizowanych na działkach budowlanych lub terenach inwestycji w sposób zgodny z przepisami szczególnymi i odrębnymi. Miejsca do tymczasowego składowania odpadów na poszczególnych działkach budowlanych lub terenach inwestycji w inny posiadać wymiary oraz być urządzone w sposób określony w odpowiednich przepisach techniczno-budowlanych, a jednocześnie w sposób umożliwiający realizację ustaleń aktualnego, gminnego planu gospodarki odpadami oraz regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy, lub innych programów lub przepisów gminnych, właściwych w zakresie określania sposobu i zasad gromadzenia odpadów, ich selektywnej zbiórki oraz wywozu. Pozostałe zasady zagospodarowania w przedmiotowym zakresie – określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu	Dopuszcza się użytkowanie terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania pod funkcje realizujące ich przeznaczenie.
Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 – z późniejszymi zmianami)	20%

§ 10

1. Wyznacza się tereny usług, oznaczone w rysunku planu symbolami **US/U.1** i **US/U.2**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, określa się ustalenia szczegółowe jak następuje:

Zakres ustaleń	Treść ustaleń
Przeznaczenie terenów	Przeznaczenie podstawowe – nieuciążliwe funkcje usług komercyjnych handlu, gastronomii, kultury, rozrywki, sportu i rekreacji; zabudowa i zagospodarowanie pod funkcje usług publicznych kultury, sportu, rekreacji i wypoczynku (np. boiska sportowe, place gier i zabaw w raz z zapleczem socjalnym i technicznym). Przeznaczenie uzupełniające – mieszkalnictwo jednorodzinne, funkcjonalnie związane z zainwestowaniem realizującym przeznaczenie podstawowe terenu (mieszkania w właściciel lub pracowników); system ciągów komunikacji pieszej i kołowej; miejsca parkingowe; zieleni urządzone, w tym zieleni izolacyjna oraz obiekty publicznej infrastruktury technicznej (w tym ewentualnie, stacja transformatorowa SN/NN dla obsługi zainwestowania całego obszaru objętego niniejszym planem).
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Dopuszcza się realizację poszczególnych funkcji przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego w dowolnych proporcjach zajmowanego terenu; Ustala się następujące zasady ujednolicenia form zabudowy i zagospodarowania terenów: a) nakazuje się zastosowanie ujednoliconej geometrii dachów w wszystkich budynkach, zlokalizowanych na danym terenie, zgodnie z zasadami określonymi alternatywnie niżej (w punkcie: „Parametry i w skazniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu”); b) nakazuje się realizację ujednoliconej kolorystyki dachów stromych w wszystkich obiektach zlokalizowanych na przedmiotowych terenach w tonacji: od ceglastej czerwieni, do ciemnego brązu; c) nakazuje się stosowanie ujednoliconej kolorystyki elewacji w wszystkich budynkach zlokalizowanych na danym terenie; d) dopuszcza się realizację ogrodzeń wyłącznie w przypadku ujednolicenia ich formy: wys. 1,8-3m, ażurowe w minimum 80% (powierzchni pustych w prostopadłym do jego powierzchni i do osi ogrodzenia) od wysokości nie więcej niż 0,6m; e) dopuszcza się realizację ogrodzeń pełnych na całej wysokości, w miejscach, w których

	jest to uzasadnione w zgledami funkcjonalnymi (np. ogrodzenia miejsc przeznaczonych do tymczasowego składowania odpadów stałych, itp.). Dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego w postaci funkcji mieszkaniowej, jednorodzinnej na poszczególnych działkach budowlanych wyłącznie w przypadku jednoczesnej lub uprzedniej realizacji na nich przeznaczenia podstawowego. Funkcje realizujące przeznaczenie uzupełniające w postaci zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej nakazuje się lokalizować wyłącznie w funkcjonalnie w yodrębnionych częściach budynków realizujących przeznaczenie podstawowe.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	Zakazuje się realizacji przedsięwzięć, których lokalizacja wymaga przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami o ochronie środowiska, za wyjątkiem lokalizacji stałych pól kempingowych lub karawaningowych, umożliwiających pobyt nie mniej niż 100 osób oraz inwestycji realizujących cele publiczne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami. Pozostałe zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury w społeczności	Ze względu na ustalenia zawarte w § 4 ust. 3 – nie określa się.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych	Ze względu na ustalenia zawarte w § 4 ust. 4 – nie określa się.
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów	Nieprzekraczalne linie zabudowy – zymiarowane w rysunku planu. Pozostałe odległości zabudowy od linii rozgraniczających tereny, granic z sąsiednimi działkami budowlanymi oraz istniejących i projektowanych obiektów – zgodnie z właściwymi przepisami techniczno-budowlanymi. Max. powierzchnia zabudowy (obiektami kubaturowymi) w stosunku do powierzchni terenu – 30% (w przypadku terenu oznaczonego w rysunku planu symbolem US/U1) lub ograniczona liniami zabudowy (w przypadku terenu oznaczonego w rysunku planu symbolem US/U2). Min. powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni terenu – 30%. (w przypadku terenu oznaczonego w rysunku planu symbolem US/U1) lub 70% (w przypadku terenu oznaczonego w rysunku planu symbolem US/U2). Max. szerokość elewacji frontowych – 30m; przy czym, do elementów powiększających szerokość elewacji frontowej nie zalicza się obiektów niekubaturowych (w tym: ogrodzeń, altan, zadaszeń bez ścian itp.). Dopuszcza się powiększenie sumarycznej szerokości elewacji frontowych w w. budynków do max. 60m w przypadku terenu oznaczonego w rysunku planu symbolem US/U2, a w przypadku terenu oznaczonego w rysunku planu symbolem US/U1 – pod warunkiem, że w rzucie i ukształtowaniu geometrii dachu w yodrębniona zostanie bryła głów na i bryła/bryły podrzędne, a jednocześnie szerokość elewacji frontowej głównej bryły projektowanego budynku nie będzie większa niż 30m. Max. wysokość elewacji projektowanych budynków - 4,5m, licząc od poziomu gruntu w miejscu wejścia do budynku do dolnej krawędzi okapu głównej bryły dachu tego obiektu. Max. wysokość kalenic dachów projektowanych budynków - 12m, licząc od poziomu gruntu w miejscu wejścia do budynku. Geometria dachów: - dla obiektów realizujących przeznaczenie podstawowe nakazuje się realizację dachów stromych o nachyleniu połaci w zakresie 30-45°, zakazuje się realizacji dachów jednospadowych; - nakazuje się zachowanie jednakowego nachylenia w wszystkich połaci zasadniczej bryły dachu danego obiektu (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.); - w przypadku realizacji stacji transformatorowej w postaci w nętrznej stacji TRAFO – geometrii dachu dla tej stacji nie określa się.
Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych	Ze względu na ustalenia zawarte w § 4 ust. 3 i 5 – nie określa się.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	Realizacja przeznaczenia terenów nie wymaga scalania i podziału działek. Dopuszcza się podział na odrębne działki budowlane pod warunkiem zachowania następujących zasad: - wszystkie wydzielane działki budowlane muszą mieć dostęp do dróg publicznych, lub w ew nętrznych, w wydzielonych w obrębie danego terenu; - wydzielane działki budowlane muszą zachowywać szerokość frontów nie mniejszą niż 9m w przypadku terenu oznaczonego w rysunku planu symbolem US/U1 lub nie mniejszą niż 30m w przypadku terenu oznaczonego w rysunku planu symbolem US/U2; - wydzielane działki budowlane muszą zachowywać powierzchnię nie mniejszą niż 250m² w przypadku terenu oznaczonego w rysunku planu symbolem US/U1 lub nie mniejszą niż 1000m² w przypadku terenu oznaczonego w rysunku planu symbolem US/U2. - w przypadku wydzielania odrębnych działek pod ciągi pieszo-jezdne lub drogi obsługujące przeznaczenie niniejszego terenu, ich przekształcenie w ciągi i/lub drogi publiczne dopuszczalne jest wyłącznie w przypadku zachowania następujących, minimalnych szerokości tych ciągów i/lub dróg w liniach rozgraniczających: 5m – w przypadku działek pod publiczne ciągi pieszo-jezdne;

	– 10m – w przypadku działek pod publiczne drogi dojazdowe.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu	W obrębie terenu oznaczonego w rysunku planu symbolem US/U.2 w skazuje się obszar wyłączony z zainwestowania w związku z lokalizacją projektowanych urządzeń melioracji w odnych oraz docelowym kształtowaniem terenu o rzędnych poniżej poziomu wody stuletniej. Ww. zakaz nie dotyczy budowy sieci infrastruktury technicznej oraz przejść i przejazdów z przepustami. Na ww. obszarze, w odległości 3m od krawędzi rowu melioracyjnego zakazuje się realizacji ogrodzeń oraz dokonywania nasadzeń zieleni w sposób utrudniający dostęp komunikacyjny dla celów konserwacji i remontów urządzeń melioracji w odnych.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	Obsługa komunikacyjna działek budowlanych za pomocą zjazdów z istniejących i/lub projektowanych dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo jezdnych lub projektowanych dróg w ewnętrznich, spełniających wymagania określone w przepisach szczególnych i odrębnych dla dróg pożarowych. Dopuszcza się realizację miejsc parkingowych dla obsługi zainwestowania danego terenu na powierzchni nie przekraczającej 15% powierzchni całkowitej tego terenu. Ustala się minimalny zakres uzbrojenia poszczególnych działek budowlanych w infrastrukturę techniczną, obejmujący: zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci NN, zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, odprowadzanie ścieków bytowych za pośrednictwem gminnej sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się dowolne rozszerzenie ww. minimalnego zakresu uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną. Do czasu realizacji gminnych sieci: wodociągowej i kanalizacyjnej – dopuszcza się obsługę zainwestowania realizującego przeznaczenie terenu za pomocą studni indywidualnych, szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe i/lub indywidualnych/przydomowych oczyszczalni ścieków bytowych, zlokalizowanych na działkach budowlanych lub terenach inwestycji w sposób zgodny z przepisami szczególnymi i odrębnymi. Miejsca do tymczasowego składowania odpadów na poszczególnych działkach budowlanych lub terenach inwestycji w inny posiadać wymiary oraz być urządzone w sposób określony w odpowiednich przepisach techniczno-budowlanych, a jednocześnie w sposób umożliwiający realizację ustaleń aktualnego, gminnego planu gospodarki odpadami oraz regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy, lub innych programów lub przepisów gminnych, właściwych w zakresie określania sposobu i zasad gromadzenia odpadów, ich selektywnej zbiórki oraz w ywozu. Pozostałe zasady zagospodarowania w przedmiotowym zakresie – określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów	Dopuszcza się użytkowanie terenu w sposób dotychczasowy do czasu jego zagospodarowania pod funkcje realizujące jego przeznaczenie.
Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 – z późniejszymi zmianami)	0%

§ 11

- Wyznacza się tereny zieleni urządzonej, oznaczone w rysunku planu symbolami **ZP.1, ZP.2 i ZP.3**.
- Dla terenów, o których mowa w ust. 1, określa się ustalenia szczegółowe jak następuje:

Zakres ustaleń	Treść ustaleń
Przeznaczenie terenów	Przeznaczenie podstawowe – zieleni parkowa nieurządzona i izolacyjna. Przeznaczenie uzupełniające – budowle służące regulacji koryt cieków powierzchniowych, ochronie przeciwpowodziowej, budowle i urządzenia melioracji w odnych, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, obsługujące tereny przyległe.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Nakazuje się zagospodarować tereny poprzez nasadzenia zieleni urządzonej (wysokiej i/lub niskiej), w sposób niekolidujący z lokalizacją i obsługą budowli służących koryt cieków powierzchniowych, ochronie przeciwpowodziowej oraz budowli i urządzeń melioracji w odnych. Dopuszcza się realizację utwardzonych nawierzchni ścieżek i placów realizujących przeznaczenie podstawowe terenu oraz lokalizację niekubaturowej małej architektury o funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej, w odległości nie mniejszej niż 5m od krawędzi rz. Włazowicy lub krawędzi innych cieków powierzchniowych i zbiorników w odnych.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	Zakazuje się realizacji przedsięwzięć, których lokalizacja wymaga przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami o ochronie środowiska, za wyjątkiem inwestycji realizujących cele publiczne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami oraz melioracji w odnych. Pozostałe zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu.
Zasady ochrony dziedzictwa	Ze względu na ustalenia zawarte w § 4 ust. 3 – nie określa się.

kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury w społeczności	
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych	Ze względu na ustalenia zawarte w § 4 ust. 4 – nie określa się.
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów	Ze względu na charakter przeznaczenia terenu oraz zakaz zabudowy – nie określa się.
Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych	Ze względu na ustalenia zawarte w § 4 ust. 3 i 5 – nie określa się.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	Realizacja przeznaczenia terenów nie wymaga scalenia i podziału działek.
Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu	Ustala się zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	Przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenów nie wymagają obsługi infrastrukturalnej komunikacyjnej. Odprowadzanie wód opadowych z powierzchni utwardzonych – na powierzchnie biologicznie czynne terenów. Dopuszcza się realizację oświetlenia terenów. Pozostałe zasady zagospodarowania w przedmiotowym zakresie – określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów	Dopuszcza się użytkowanie terenów w sposób tymczasowy do czasu ich zagospodarowania pod funkcje realizujące ich przeznaczenie.
Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 – z późniejszymi zmianami)	0%

§ 12

- Wyznacza się teren użytków rolnych, oznaczony w rysunku planu symbolem **R**.
- Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, określa się ustalenia szczegółowe jak następuje:

Zakres ustaleń	Treść ustaleń
Przeznaczenie terenu	Przeznaczenie podstawowe – rolnicza przestrzeń produkcyjna (preferowana funkcja użytkowa pastwiska). Przeznaczenie uzupełniające – ciekły powierzchniowy wraz z budowlami służącymi regulacji koryt, ochronie przeciwpowodziowej oraz budowlami i urządzeniami melioracji w odniedach. Przeznaczenie dopuszczalne – zieleń towarzysząca usługom turystyki, rekreacji i wypoczynku.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Dopuszcza się realizację nieutwardzonych nawierzchni ścieżek i placików.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	Dopuszcza się przeciwdziałanie zarastaniu łąk, pastwisk i torfowisk poprzez wykaszanie, wycięcie i mechaniczne usuwanie samosiewów drzew i krzewów, z zachowaniem większych kęp drzew i krzewów. Nakazuje się zachowanie śródpolnych torfowisk, bagien, podmokłości oraz oczek w odniedach – w przypadku ich występowania na przedmiotowym terenie po realizacji projektowanego na obszarach przyległych od południa zbiornika retencyjnego. Zakazuje się realizacji przedsięwzięć, których lokalizacja wymaga przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami o ochronie środowiska, za wyjątkiem inwestycji realizujących cele publiczne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami. Pozostałe zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury w społeczności	Ze względu na ustalenia zawarte w § 4 ust. 3 – nie określa się.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania	Ze względu na ustalenia zawarte w § 4 ust. 4 – nie określa się.

przestrzeni publicznych	
Parametry i w skazniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	Ze względu na charakter przeznaczenia terenu oraz zakaz zabudowy – nie określa się.
Sposoby zagospodarowania terenu lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych	Ze względu na ustalenia zawarte w § 4 ust. 3 i 5 – nie określa się.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	Realizacja przeznaczenia terenu nie wymaga scalenia i podziału działek.
Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu	Ustala się zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	Obsługa komunikacyjna za pomocą istniejących dróg dojazdowych do pól. Dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remonty istniejących urządzeń melioracji w odnych szczegółowych. Przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenów nie wymagają innej obsługi infrastrukturalnej. Pozostałe zasady zagospodarowania w przedmiotowym zakresie – określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu	Przedmiotowy teren jest zagospodarowany w sposób zgodny z jego przeznaczeniem.
Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 – z późniejszymi zmianami)	0%

§ 13

1. Wyznacza się teren urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej, oznaczony w rysunku planu symbolem **EE**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, określa się ustalenia szczegółowe jak następuje:

Zakres ustaleń	Treść ustaleń
Przeznaczenie terenu	Przeznaczenie podstawowe – obiekty i urządzenia elektroenergetyki (stacja transformatorowa SN/NN).
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	W całości określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	W całości określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury w społeczności	Ze względu na ustalenia zawarte w § 4 ust. 3 – nie określa się.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych	Ze względu na ustalenia zawarte w § 4 ust. 4 – nie określa się.
Parametry i w skazniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	Nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków i budowli (z wyłączeniem budowli podziemnych oraz ciągów komunikacyjnych i parkingów) – zwymiarowane w rysunku planu. Pozostałe odległości zabudowy od linii rozgraniczających tereny, granic z sąsiednimi działkami budowlanymi oraz budynków i budowli – zgodnie z obowiązującymi, właściwymi przepisami techniczno-budowlanymi. Max. powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 30%. Min. powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%. Max. szerokość elewacji frontowych projektowanych budynków – 6m; Geometria dachu stacji STW (wnętrzowej): a) dopuszcza się realizację dachu stromego o nachyleniu połaci w zakresie 20-40° oraz dachu płaskiego lub o niewielkim nachyleniu połaci (poniżej 15°), dopuszcza się realizację dachu jednospadowego; b) w przypadku realizacji dachu stromego (w wyżej określonym

	zakresie nachylenia połaci) – nakazuje się zachowanie jednakowego nachylenia w wszystkich połaci bryły dachu. Max. wysokość elewacji stacji STW - 4m, licząc od najniższego poziomu gruntu na nierzutu stacji do dolnej krawędzi okapu jej dachu.
Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych	Ze względu na ustalenia zawarte w § 4 ust. 5, 6, 7 i 8 – nie określa się.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	Realizacja przeznaczenia terenu nie wymaga scalenia i podziału działek.
Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu	Dopuszcza się realizację stacji transformatorowej słupowej STS lub stacji transformatorowej w nętrzowej STW. Pozostałe warunki zagospodarowania terenu – zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi oraz właściwymi normami branżowymi.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	Obsługa komunikacyjna terenu za pomocą odcinka publicznego ciągu pieszo-jezdnego, zlokalizowanego na terenie oznaczonym w rysunku planu symbolem KD.X4 . W przypadku realizacji transformatorowej stacji w nętrzowej STW, nakazuje się realizację utwardzonych nawierzchni dojazdu i placu do parkowania pojazdów obsługi technicznej. Zasilanie stacji transformatorowej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi niniejszego planu, zrealizowane na warunkach właściwego dysponenta sieci SN. Odprowadzanie wód opadowych z powierzchni utwardzonych i dachów obiektów kubaturowych – na powierzchnie biologicznie czynne terenu. Pozostałe zasady zagospodarowania w przedmiotowym zakresie – określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu	Dopuszcza się użytkowanie terenu w sposób dotychczasowy do czasu jego zagospodarowania pod funkcje realizujące jego przeznaczenie.
Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 – z późniejszymi zmianami)	0%

§ 14

1. Wyznacza się teren drogi publicznej, zbiorczej, oznaczony w rysunku planu symbolem **KD.Z**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, określa się ustalenia szczegółowe jak następuje:

Zakres ustaleń	Treść ustaleń
Przeznaczenie terenu	Przeznaczenie podstawowe – droga publiczna obsługująca tereny zabudowy (ulica), w klasie drogi zbiorczej (Z). Przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej związanej z funkcją przedmiotowych terenów oraz terenów przyległych.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Nakazuje się zastosowanie podstawowych parametrów przestrzennych i technicznych poszczególnych elementów zagospodarowania terenów, określonych w rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 z 1999 r. poz. 430, z późniejszymi zmianami). Należy przyjąć parametry określone dla ulic (drogi na terenie zabudowy) zbiorczych (Z), o przekroju jednojezdniowym. Zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, w tym ogrodzeń działek na terenach przyległych, w ysuniętych poza linię rozgraniczającą przedmiotowy teren.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	W całości określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury w społeczności	Ze względu na ustalenia zawarte w § 4 ust. 3 – nie określa się.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych	Ze względu na ustalenia zawarte w § 4 ust. 4 – nie określa się.
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	Ze względu na charakter przeznaczenia terenu oraz zakaz zabudowy – nie określa się.
Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,	Ze względu na ustalenia zawarte w § 4 ust. 3 i 5 – nie określa się.

ustalonych na podstawie przepisów odrębnych	
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	Dopuszcza się scalenie działki wchodzącej w skład przedmiotowego terenu z częściami działek terenów przyległych w przypadku konieczności poszerzenia pasa drogowego przedmiotowej drogi do parametrów zgodnych z jej klasą funkcjonalną.
Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu	Ustala się zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi. Pozostałe warunki zagospodarowania terenu – zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi oraz właściwymi normami branżowymi.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	Nakazuje się zastosowanie podstawowych parametrów przestrzennych i technicznych poszczególnych elementów zagospodarowania terenów, określonych w rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 z 1999 r. poz. 430, z późniejszymi zmianami). Należy przyjąć parametry określone dla ulic (drogi na terenie zabudowy) zbiorczych (Z), o przekroju jednojezdniowym. Dopuszcza się realizację oświetlenia terenu. Należy zachować odległości poszczególnych elementów zagospodarowania, w tym odległości sieci infrastruktury technicznej, określone w przepisach szczególnych i odrębnych oraz odpowiednich normach branżowych – na warunkach uzyskanych od właściwych dysponentów sieci. Pozostałe zasady zagospodarowania w przedmiotowym zakresie – określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu	Przedmiotowy teren jest zagospodarowany w sposób zgodny z jego przeznaczeniem.
Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 – z późniejszymi zmianami)	0%

§ 15

- Wyznacza się teren drogi publicznej, dojazdowej, oznaczony w rysunku planu symbolem: **KD.D**.
- Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, określa się ustalenia szczegółowe jak następuje:

Zakres ustaleń	Treść ustaleń
Przeznaczenie terenu	Przeznaczenie podstawowe – droga publiczna obsługująca tereny zabudowy (ulica), w klasie dróg dojazdowych (D). Przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej związanej z funkcją przedmiotowych terenów oraz terenów przyległych.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Zakazuje się realizacji ogrodzeń działek na terenach przyległych, wysuniętych poza linie rozgraniczające przedmiotowy teren.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	W całości określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury w społecznej	Ze względu na ustalenia zawarte w § 4 ust. 3 – nie określa się.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych	Ze względu na ustalenia zawarte w § 4 ust. 4 – nie określa się.
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	Ze względu na charakter przeznaczenia terenu oraz zakaz zabudowy – nie określa się.
Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych	Ze względu na ustalenia zawarte w § 4 ust. 3 i 5 – nie określa się.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	Realizacja przeznaczenia terenu nie wymaga scalenia i podziału działek.
Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu	Ustala się zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi. Pozostałe warunki zagospodarowania terenu – zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi oraz właściwymi normami branżowymi.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	Nakazuje się realizację jezdni utwardzonej, o min. szerokość jezdni – 5m oraz chodnika co najmniej jednostronnego, o szerokości min. 1,5m. Nakazuje się zastosowanie podstawowych parametrów przestrzennych i technicznych poszczególnych elementów zagospodarowania terenu, określonych w rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 z 1999 r. poz. 430, z późniejszymi zmianami). Należy przyjąć parametry określone dla ulic (drogi na terenie zabudowy) dojazdowych (D), o przekroju jednojezdniowym. Nakazuje się takie ukształtowanie profilu terenu, które zabezpieczy przed spływem wód opadowych w kierunku przyległych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie. Dopuszcza się realizację oświetlenia ulicznego terenu. Należy zachować odległości poszczególnych elementów zagospodarowania, w tym odległości sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, określone w przepisach szczególnych i odrębnych oraz odpowiednich normach branżowych – na warunkach uzyskanych od właściwych dysponentów sieci. Pozostałe zasady zagospodarowania w przedmiotowym zakresie – określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu	Dopuszcza się użytkowanie poszczególnych części terenu w sposób tymczasowy, do czasu zagospodarowania co najmniej jednej z działek w wymagających obsługi przedmiotową drogą.
Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 – z późniejszymi zmianami)	0%

§ 16

- Wyznacza się tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnym, oznaczone w rysunku planu symbolami **KD.X1**, **KD.X2**, **KD.X3** i **KD.X4**.
- Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, określa się ustalenia szczegółowe jak następuje:

Zakres ustaleń	Treść ustaleń
Przeznaczenie terenów	Przeznaczenie podstawowe – publiczne ciągi pieszo-jezdne. Przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej związanej z funkcją przedmiotowych terenów oraz terenów przyległych. Przeznaczenie dopuszczalne - drogi publiczne obsługujące tereny zabudowy (ulice), w klasie dróg dojazdowych (D).
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, w tym ogrodzeń działek na terenach przyległych, w wysuniętych poza linię rozgraniczającą dany teren.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	W całości określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury w społeczności	Ze względu na ustalenia zawarte w § 4 ust. 3 – nie określa się.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych	Ze względu na ustalenia zawarte w § 4 ust. 4 – nie określa się.
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów	Ze względu na charakter przeznaczenia terenów oraz zakaz zabudowy – nie określa się.
Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych	Ze względu na ustalenia zawarte w § 4 ust. 3 i 5 – nie określa się.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	Realizacja przeznaczenia podstawowego terenów nie wymaga scalania i podziału działek. Dopuszcza się scalenie działek terenu oznaczonego w rysunku planu symbolem KD.X1 z częścią działki/działek przyległych do niego od południowego wschodu, poza terenem inwestycji, w celu uzyskania sumarycznej szerokości 10m w liniach rozgraniczających drogi dojazdowej, realizującej przeznaczenie dopuszczalne terenu.
Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu	Ustala się zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi. W celu stworzenia obwarowań zabezpieczającego przed podtapianiem teren oznaczony w rysunku planu symbolem MN/US.1 nakazuje się utrzymanie rzędnej dla ciągu projektowanego na terenie oznaczonym w rysunku planu KD.X1 na wysokości nie mniejszej

	niż 162.85m n.p.m. w jego południowo-zachodnim krańcu (w miejscu połączenia z ciągiem KD.X1) i 162.40m n.p.m. w jego północno-wschodnim krańcu (w miejscu połączenia z ciągiem KD.X3) z zachowaniem proporcjonalnego spadku na całej jego długości pomiędzy tymi krańcami. Pozostałe warunki zagospodarowania terenów – zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi oraz właściwymi normami branżowymi.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	Dopuszcza się wydzielenie w ramach ciągów pieszo-jezdných pasma dla ruchu pieszego oraz odrębnej jezdni dla ruchu pojazdów o szerokości nie mniejszej niż 3m. Dopuszcza się realizację ciągu pieszo-jezdnego bez wydzielania pasm dla ruchu pieszego i kołowego. Realizacja przeznaczenia dopuszczalnych terenów (publiczna droga dojazdowa) możliwa jest wyłącznie pod warunkiem uzyskania szerokości projektowanej drogi w jej liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 10m. Nakazuje się zastosowanie pozostałych, podstawowych parametrów przestrzennych i technicznych odpowiednio: dla ciągów pieszo-jezdných (w przypadku realizacji przeznaczenia podstawowego) lub dróg dojazdowych na terenach zabudowy (w przypadku realizacji przeznaczenia dopuszczalnego), określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 z 2002 r. poz. 690 z późniejszymi zmianami) i/lub w rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny drog publicznej i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 z 1999 r. poz. 430, z późniejszymi zmianami) w zakresie: promieni łuków dojazdów, nachylenia podłużnego i poprzecznego, nośności nawierzchni, itp. Nakazuje się takie ukształtowanie profilu niniejszych terenów, które zabezpieczy przed wpływem wód opadowych w kierunku przyległych terenów w skazanych pod zabudowę. Dopuszcza się realizację oświetlenia ulicznego. Należy zachować odległości poszczególnych elementów zagospodarowania, w tym odległości sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, określone w przepisach szczególnych i odrębnych oraz odpowiednich normach branżowych – na warunkach uzyskanych od właściwych dysponentów sieci. Pozostałe zasady zagospodarowania w przedmiotowym zakresie – określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów	Dopuszcza się użytkowanie terenów w sposób tymczasowy do czasu zagospodarowania co najmniej jednej z działek wymagających obsługi przedmiotowymi ciągami.
Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 – z późniejszymi zmianami)	0%

Rozdział IV - Ustalenia końcowe

§ 17

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Potworów.

§ 18

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

Przewodniczący
Rady Gminy w Potworowie
Bogdan Milczarski