

UCHWAŁA NR XXXI/167/14 RADY GMINY RUSINÓW

z dnia 24 marca 2014 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Gminy Rusinów z wyłączeniem sołectwa Rusinów i części sołectwa Wola Gałęcka - II etap

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, z późn. zm.) w związku z Uchwałą Nr XXVII/141/13 Rady Gminy w Rusinowie z dnia 16 września 2013 r., zmieniającą Uchwałę Nr XVI/70/08 Rady Gminy w Rusinowie z dnia 05 marca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rusinów z wyłączeniem sołectwa Rusinów i części sołectwa Wola Gałęcka - Rada Gminy w Rusinowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się zgodność ustaleń niniejszego planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rusinów (Uchwała Rady Gminy Nr XV/114/00 z dnia 30 maja 2000 r.) oraz zmianą studium (Uchwała Rady Gminy Nr XLV/197/10 z dnia 29 października 2010 r.).

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Rusinów z wyłączeniem sołectwa Rusinów i części sołectwa Wola Gałęcka – etap II, w części obejmującej cały obszar sołectwa Nieznamierowice.

§ 2. 1. Granice planu określa załącznik nr 1 do uchwały Nr XXVII/141/13 Rady Gminy w Rusinowie z dnia 16 września 2013 r., zmieniającej Uchwałę Nr XVI/70/08 Rady Gminy w Rusinowie z dnia 5 marca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego obszar gminy Rusinów z wyłączeniem sołectwa Rusinów i części sołectwa Wola Gałęcka.

§ 3. Integralną częścią planu jest niniejsza uchwała oraz następujące załączniki:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu, składający się z rysunków planu sołectwa Nieznamierowice sporządzonych w skali 1:2000 dla terenów zabudowy i w skali 1:5000 dla terenów przeznaczonych do zalesienia, oznaczonych numerami 10.A.1A i 10A.1,
- 2) załącznik Nr 2 – wykaz uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rusinów wraz z rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia uwag nieuwzględnionych,
- 3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

§ 4. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego,
- 2) minimalizacja konfliktów pomiędzy użytkownikami przestrzeni,
- 3) określenie zasad rozwoju funkcji rekreacyjnej w gminie,
- 4) określenie zasad obsługi gminy w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 5) ochrona wartościowych elementów środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego,
- 6) stworzenie podstaw do prowadzenia działalności realizacyjnej na obszarze gminy z zachowaniem zasady zrównoważonego rozwoju.

§ 5. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, o którym mowa w § 1 ust. 2,

- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunki planu sporządzone na mapie w skali 1:2000 i 1:5000, stanowiące załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Rusinów,
- 4) przepisach odrębnych i szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw i aktów wykonawczych,
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które powinno przeważać w strefie funkcjonalnej,
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym i dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe i mogą być realizowane z zachowaniem warunków podanych w ustaleniach szczegółowych,
- 7) strefie – należy przez to rozumieć wszystkie tereny w granicach opracowania planu o tym samym przeznaczeniu podstawowym,
- 8) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu, stanowiący część strefy funkcjonalnej, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym,
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną w planie linię zabudowy z zakazem przekraczania jej obiektami kubaturowymi,
- 10) wartościowych drzewach – należy przez to rozumieć pojedyncze drzewa lub grupy drzew i krzewów spełniające jedną z poniższych cech:
 - drzewa i krzewy o charakterze naturalnym, występujące na odpowiednich dla siebie siedliskach takich jak łąg jesionowo-olszynowy (Circaeo-Alnetum),
 - drzewa i krzewy gatunków pospolitych cenne ze względu na wiek i znaczny obwód pnia (topola, wierzba, olcha, klon jesionolistny, czereemcha, robinia akacjowa – powyżej 200 cm; klon, kasztanowiec, morwa, jesion, świerk pospolity, sosna, daglezwja, choina, modrzew, brzoza brodawkowa i omszona – powyżej 130 cm; dąb, grab, buk, lipa, głąg, jarząb, wiąz, iglicznia, leszczyna turecka, platan klonolistny, jodła magnolia – powyżej 51 cm,
 - drzewa i krzewy chronione wg przepisów szczególnych i odrębnych,
 - drzewa i krzewy introdukowane, szczególnie rzadkie,
- 11) przedsięwzięciach (funkcjach, usługach, produkcji itp.) nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność o ewentualnej uciążliwości mieszczącej się w granicach własnej działki podmiotu realizującego przedsięwzięcie, nie zaliczaną, na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych, do kategorii przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- 12) przedsięwzięciach (funkcjach, usługach, produkcji itp.) uciążliwych – należy przez to rozumieć działalność zaliczaną, na podstawie przepisów odrębnych i szczególnych; do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz działalność zaliczoną do kategorii przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- 13) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej lub użytkowanej rolniczo, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m² urządzonych jako trwałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację,
- 14) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce do powierzchni tej działki,
- 15) minimalnym wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej wyrażony w procentach,
- 16) jednostce planistycznej – należy przez to rozumieć obszary sołectw, oznaczonych na rysunku i w ustaleniach planu gminy Rusinów oraz w studium, symbolami cyfrowymi 1-14. Sołectwo Nieznamierowice będące przedmiotem niniejszej Uchwały oznaczono symbolem cyfrowym nr 10.

§ 6. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu:

- 1) granice obszaru objętego planem,

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania,
- 3) linie rozgraniczające dróg publicznych i wewnętrznych,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) oznaczenia funkcji literowe i cyfrowe.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny i uzupełniający względem ustaleń zawartych w tekście uchwały.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 7. Ustala się podział obszaru objętego planem na następujące strefy funkcjonalne oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowo-literowymi:

- 1) strefa terenów zabudowy mieszkaniowej, w tym:
 - a) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem RM,
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i istniejącej zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/RM,
 - c) tereny zabudowy letniskowej oznaczone na rysunku planu symbolem ML,
 - d) tereny zabudowy zagrodowej i letniskowej, oznaczone na rysunku planu symbolem RM/ML,
 - e) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/ML,
- 2) strefa terenów zabudowy usługowej w tym:
 - a) tereny zabudowy usługowej na wydzielonych działkach, oznaczone na rysunku planu symbolami U i U/US,
 - b) tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U,
 - c) tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej oraz letniskowej oznaczone na rysunku planu symbolem U/MN/ML,
 - d) tereny zabudowy przeznaczonej na usługi zdrowia, oznaczone na rysunku planu symbolem UZ/ZL,
 - e) tereny przeznaczone na realizację usług sportu i rekreacji lub pełniących funkcje terenów turystyczno – wypoczynkowych, oznaczone na rysunku planu symbolem US,
- 3) strefa terenów otwartych, w tym:
 - a) tereny zwartych kompleksów leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL,
 - b) tereny użytkowane rolniczo: uprawy polowe, ogrodnictwo i sadownictwo, tereny łąkowo - leśne, źródłiskowe, lasów śródpolnych i zadrzewień, korytarzy oraz ciągów ekologicznych rzek i cieków itp. a także tereny przeznaczone pod zalesienia oznaczone na rysunku planu symbolem R,
 - c) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone na rysunku planu symbolem WS,
- 4) strefa terenu cmentarza, oznaczona na rysunku planu symbolem ZC,
- 5) strefa terenów urządzeń infrastruktury technicznej, w tym teren projektowanej małej elektrowni wodnej, oznaczony na rysunku planu symbolem UW,
- 6) strefa terenów komunikacji, w tym:
 - a) drogi zbiorcze klasy „Z” oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ,
 - b) drogi lokalne klasy „L” oznaczone na rysunku planu symbolem KDL,
 - c) drogi dojazdowe klasy „D” oznaczone na rysunku planu symbolem KDD,
 - d) drogi o charakterze ciągów pieszo - jezdnych oznaczone na rysunku planu symbolem KDX, KWX,
 - e) tereny parkingów - oznaczone na rysunku planu symbolem KDP.

§ 8. Ustalenia w zakresie przeznaczenia terenów:

1. W strefach zabudowy mieszkaniowej i usługowej:

- 1) obowiązuje zagospodarowanie terenów usługowych w sposób umożliwiający korzystanie z przestrzeni i obiektów przez osoby niepełnosprawne,
- 2) dopuszcza się możliwość adaptacji, porządkowania, uzupełniania lub wymiany zabudowy w sposób nie kolidujący z ustaleniami szczegółowymi dla danego terenu oraz z uwzględnieniem istniejącego wartościowego otoczenia,
- 3) na terenach zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej plan dopuszcza możliwość lokalizacji usług, związanych z działalnością gospodarczą mieszkańców, z wyłączeniem domów pogrzebowych,
- 4) uciążliwość lokalizowanych na terenach zabudowy mieszkaniowej usług musi być ograniczona do terenu działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 5) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej plan nie dopuszcza lokalizacji śmietników i miejsc przeznaczonych do gromadzenia pojemników na odpady w linii ogrodzeń od strony dróg i placów publicznych,
- 6) bramy wjazdowe w ogrodzeniach, usytuowane przy drogach o szerokości mniejszej niż 10 m muszą być cofnięte w stosunku do linii rozgraniczenia tej drogi o minimum 2 m,
- 7) linie ogrodzenia wzdłuż cieków wodnych i rowów melioracyjnych powinny przebiegać w odległości co najmniej 1,5 m od górnej krawędzi skarpy,
- 8) w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące lokalizacji i budowy urządzeń i sieci infrastruktury określone w przepisach szczególnych i odrębnych.

2. W strefie oznaczonej symbolem R gdzie przeznaczeniem podstawowym są użytki rolne, plan ustala:

- 1) ochronę istniejących zadrzewień i drzew śródpolnych,
- 2) zakaz lokalizowania ogrodzeń w poprzek rowów, kanałów i wszelkich cieków wodnych,
- 3) zakaz zabudowy,
- 4) zakaz dopuszczania do zalesień planowych i obowiązek usuwania samosiewek na terenach zmeliorowanych za pomocą drenowania.

3. W strefie oznaczonej symbolem ZL, gdzie przeznaczeniem podstawowym są lasy plan ustala adaptację istniejących duktów leśnych i możliwość ich modernizacji z przeznaczeniem na ciągi piesze i ścieżki rowerowe.

4. Na terenach dróg KDZ, KDL, KDD, plan ustala obowiązek kształtowania nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający korzystanie z nich osobom niepełnosprawnym.

§ 9. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

- 1) obowiązuje lokalizowanie zabudowy na działkach zgodnie z wyznaczonymi na rysunkach planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- 2) obowiązuje stosowanie architektury nawiązującej do tradycji budownictwa ziemi mazowieckiej oraz ujednolicenie kształtów i kolorystyki dachów w obrębie działki,
- 3) zakaz realizacji ogrodzeń szczelnych oraz z prefabrykatów betonowych od frontu działek,
- 4) zachowanie ustalonej planem intensywności zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej,
- 5) obowiązuje zachowanie i kształtowanie pasów zieleni w liniach rozgraniczających dróg publicznych.

§ 10. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych, zaliczonych, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi, do kategorii mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz takiej działalności usługowej, która narusza charakter wiodącej funkcji mieszkaniowej tych terenów, z uwagi na oddziaływanie przekraczające granice działki (hałas, zapachy itp.) z zastrzeżeniem zapisów ust. 3.

2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej obowiązuje zakaz adaptacji istniejących obiektów dla przedsięwzięć, zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi, do kategorii mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Na terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się działalność gospodarczą o charakterze usługowo-rzemieślniczym, o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminowanie ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko poza terenem, do którego jednostka ma tytuł prawny.

4. Zakazy, o których mowa w ust. 1 i 2, nie dotyczą przedsięwzięć polegających na budowie, przebudowie, rozbudowie elementów infrastruktury technicznej, niezbędnych do właściwego funkcjonowania zagospodarowania na obszarze objętym planem i terenów poza tym obszarem oraz zapewnienia właściwych warunków sanitarno – higienicznych i zdrowotnych. Dotyczy to w szczególności:

- 1) realizacji dróg publicznych,
- 2) rurociągów do przesyłania wody i sieci kanalizacyjnych,
- 3) instalacji radiokomunikacyjnych emitujących pola elektromagnetyczne, do których zalicza się m.in. obiekty i urządzenia telefonii cyfrowej,
- 4) inwestycji służących obsłudze ruchu komunikacyjnego, turystyce, a także przedsięwzięć bezpośrednio związanych z rolnictwem i przemysłem spożywczym.

5. Określa się następujące zasady ochrony powietrza, wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniami:

- 1) ochrona powietrza, wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniami winna być realizowana zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi,
- 2) obowiązuje utrzymanie poziomów substancji w powietrzu poniżej dopuszczalnych dla nich poziomów lub co najmniej na tych poziomach oraz zmniejszenie poziomów substancji w powietrzu co najmniej do dopuszczalnych, gdy nie są one dotrzymane,
- 3) obowiązuje utrzymanie jakości wód powyżej albo co najmniej na poziomie wymaganym w przepisach odrębnych, oraz doprowadzanie jakości wód co najmniej do wymaganego przepisami poziomu, gdy nie jest on osiągnięty,
- 4) obowiązuje ochrona powierzchni ziemi polegająca na zapewnieniu jak najlepszej jej jakości w szczególności między innymi poprzez utrzymanie jakości gleby powyżej lub co najmniej na poziomie wymaganych standardów oraz doprowadzenie jakości gleby i ziemi co najmniej do wymaganych standardów, gdy nie są one dotrzymane.

6. Plan ustala, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony środowiska, następujące rodzaje terenów podlegających ochronie akustycznej, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) tereny MN/ML, ML – jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową,
- 2) tereny RM, RM/ML, MN/RM - jako tereny przeznaczone pod zabudowę zagrodową i mieszkaniową jednorodzinną oraz letniskową,
- 3) tereny MN/U i U/MN/ML - jako tereny usługowo – mieszkaniowe,
- 4) tereny US – jako tereny przeznaczone pod funkcję związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

7. Zasady gospodarowania odpadami, obowiązki posiadaczy odpadów, gromadzenie odpadów, winny być zgodne z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi oraz podporządkowane aktualnie obowiązującemu gminnemu planowi gospodarki odpadami.

8. Ochronie podlegają istniejące, wartościowe drzewa; wycinanie drzew dopuszcza się wyłącznie za zgodą właściwych organów.

9. Obowiązuje wprowadzanie zieleni urządzonej, towarzyszącej obiektom i przestrzeniom publicznym – przy projektowaniu obiektów należy uwzględnić:

- 1) wykonanie inwentaryzacji istniejących drzew wraz z ich oceną,
- 2) sporządzenie projektu zieleni towarzyszącej obiektom usługowym i użyteczności publicznej,

- 3) zagospodarowanie zieleni urządzoną min. 30% terenu działki,
- 4) nasadzenia zieleni w postaci szpalerów drzew, krzewów i zieleni niskiej.

10. Ochronie podlega przyrodnicza struktura zieleni wysokiej, średniej i niskiej dolin cieków wodnych, mogących stanowić system korytarzy i ciągów ekologicznych oraz ostoje dla zwierząt i roślin, z wyjątkiem rosnących w korytach cieków i bezpośrednio przyległym pasie do koryta min. po 3 m z każdej strony.

11. Nakazuje się grodzenie działek indywidualnych w sposób umożliwiający migrację drobnej fauny.

12. Należy stosować wyłącznie biologiczną obudowę cieków, a w przypadku ich regulacji, unikać prostowania i skracania koryta.

13. Przy lokalizacji linii komunikacyjnych i uzbrojenia należy zastosować formy architektoniczne i struktury zabudowy, które umożliwiają swobodny przepływ powietrza i migrację gatunków (np. ażurowe ogrodzenia, przepusty pod drogami).

14. Na Obszarze Krajobrazu Chronionego „Doliny rzeki Pilicy i Drzewiczki” obowiązują zasady zagospodarowania terenu określone przepisami odrębnymi i szczególnymi.

15. W strefach zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz na terenach rolnych w odległości do 355 m od ujęcia wody pitnej obowiązują następujące zakazy i nakazy:

- 1) zakaz wprowadzania ścieków do ziemi i wód powierzchniowych,
- 2) zakaz rolniczego wykorzystania ścieków, w tym stosowania gnojowicy,
- 3) zakaz przechowywania i składowania odpadów promieniotwórczych,
- 4) stosowanie nawozów sztucznych w dawkach nie przekraczających 150 kg/ha czystego składnika nawozów azotowych, fosforowych i potasowych, w tym 20 kg/ha nawozów azotowych (tj. 40 kg/N/ha na rok) oraz chemicznych środków ochrony roślin zawierających w swoim składzie lindan i inne z grupy chlorowanych węglowodorów,
- 5) zakaz budowy dróg publicznych – z wyłączeniem dróg ujętych w planie zagospodarowania przestrzennego terenu oraz odwodnienia wszystkich istniejących i projektowanych dróg do kanalizacji deszczowej,
- 6) zakaz lokalizowania wysypisk i wylewisk odpadów komunalnych i przemysłowych,
- 7) zakaz wydobywania kopalin (żwiru i piasku),
- 8) zakaz wykonywania odwodnień budowlanych i górniczych,
- 9) zakaz lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych i innych substancji chemicznych oraz rurociągów do ich transportu,
- 10) zakaz lokalizowania nowych ujęć wody,
- 11) zakaz lokalizacji zakładów przemysłowych i ferm hodowlanych,
- 12) zakaz lokalizowania cmentarzy i grzebania zwierząt.

16. W zakresie warunków korzystania z wód śródlądowych:

- 1) obowiązuje zakaz naruszania naturalnej sieci hydrograficznej: rzek, strumieni, starorzeczy, oczek wodnych, bagien lub torfowisk z wyjątkiem konieczności wykonywania niezbędnych robót odcinkowych, korekt tras rzek, strumieni i starorzeczy, prac zabezpieczających przed powodzią lub utrzymaniem ich w sprawności oraz drożności,
- 2) obowiązuje zakaz zmieniania warunków wodnych w rejonach wododziałów,
- 3) dopuszcza się lokalizację ogrodzeń w odległości umożliwiającej swobodny dostęp do rzeki, zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi.

17. Na obszarach zdegradowanych w wyniku działalności człowieka lub klęsk żywiołowych:

- 1) tereny, na których była lub jest prowadzona działalność wywołująca degradację powinny być poddane rekultywacji,
- 2) wszelkie działania zmierzające do zmiany sposobu zagospodarowania terenu nie powinny powodować niszczenia skarp, jarów, wydm oraz lokalnych dolin,

3) należy przeciwdziałać niedozwolonej przez przepisy odrębne i szczególne eksploatacji złóż naturalnych i powstawaniu nielegalnych punktów pozyskiwania kruszywa.

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

1. Na obszarze objętym planem ochronie konserwatorskiej podlega Kościół Św. Andrzeja w Nieznamierowicach z 1924 roku, wpisany do Rejestru Zabytków województwa mazowieckiego.

2. Stanowiska archeologiczne, znajdujące się na terenie sołectwa Nieznamierowice nie leżą w strefie istniejącej i projektowanej zabudowy.

3. Rejon występowania stanowisk archeologicznych wyznaczono na rysunku planu 10A.1A.

4. Ochronie podlegają wszelkie nie będące zabytkami dobra kultury takie jak: pomniki, miejsca pamięci, założenia urbanistyczne i krajobrazowe o wysokiej wartości artystycznej lub historycznej.

5. Na obszarze planu nie występują obiekty zaliczane do dóbr kultury współczesnej.

6. Na obszarze sołectwa Nieznamierowice występują stanowiska archeologiczne oraz następujące obiekty wpisane do Rejestru zabytków województwa mazowieckiego oraz gminnej ewidencji obiektów zabytkowych, podlegające ochronie konserwatorskiej na podstawie ustawy o ochronie dóbr kultury:

1) WYKAZ ZACHOWANYCH OBIEKTÓW ZABYTKOWYCH WPISANYCH DO GMINNEJ EWIDENCJI

Lp.	Miejscowość, Nr	Obiekt, czas powstania	Uwagi
18	Nieznamierowice	Cmentarz rzymsko - katolicki	

2) WYKAZ ZABYTKÓW UMIESZCZONYCH W REJESTRZE ZABYTKÓW WOJ. MAZOWIECKIEGO, POW. PRZYSUSKI

NIEZNAMIEROWICE	Kościół p. w. Św. Andrzeja, 1924-1933	Nr rej.386/A
-----------------	---------------------------------------	--------------

3) WYKAZ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH W GMINIE RUSINÓW- sołectwo Nieznamierowice

AZP	MEJSCOWOŚĆ	NR ST.	FUNKCJA	KULTURA	CHRONOLOGIA
72-62 12	NIEZNAMIEROWICE	2	ślad osadnictwa osada	przeworska i polska	okres rzymski
72-62 13	NIEZNAMIEROWICE	3	osada	przeworska	okres rzymski
72-62 14	NIEZNAMIEROWICE	4	osada	polska, okres nowożytny	XVI- XVII w.
72-62 15	NIEZNAMIEROWICE	5	osada	Polska, p.średn. okr.now.	XIII - XVI w.
72-62 16	NIEZNAMIEROWICE	6	obozowisko		mezolit
72-62 17	NIEZNAMIEROWICE	1	osada	przeworska i polska	okres rzymski, XVI – XVII w.
72-62 18	NIEZNAMIEROWICE	7	osada	polska	okres nowożytny
72-62 19	NIEZNAMIEROWICE	8	osada	polska	okres nowożytny
72-62 29	NIEZNAMIEROWICE	9	osada	łużycka	Halsztat d.
73-62 9	NIEZNAMIEROWICE	1	osada	grobów kloszowych	wczesna epoka żelaza
73-62 2	NIEZNAMIEROWICE	10	ślad osadnictwa	grobów klosz. i przeworska	wczesna epoka żelaza, okr. rzym.
73-62 6	NIEZNAMIEROWICE	11	ślad osadnictwa		epoka kamienna
73-62 7	NIEZNAMIEROWICE	12	ślad osadnictwa		starożytność
73-62 9	NIEZNAMIEROWICE	13	ślad osadnictwa	trzcieniecka	wczesna epoka brązu
73-62 10	NIEZNAMIEROWICE	14	ślad osadnictwa	okres nowożytny	XVI w.
73-62 11	NIEZNAMIEROWICE	15	ślad osadnictwa	ceramiki sznurowej	neolit

§ 12. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej.

1. Przestrzeń o charakterze publicznym stanowią tereny sportu i rekreacji US oraz tereny dróg publicznych i parkingów.

2. W liniach rozgraniczenia dróg w strefie zainwestowania wiejskiego, na terenach komunikacji publicznej, placach, lub terenach zieleni urządzonej dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów np. kiosków kolportażowych, handlowych lub gastronomicznych oraz małej architektury, reklam i urządzeń technicznych.

3. Lokalizacja w/w obiektów nie może utrudniać ruchu kołowego i pieszego.

4. Dopuszcza się lokalizowanie reklam i znaków informacyjnych na budynkach pod warunkiem, że ich powierzchnia nie przekracza 2 m².

5. Zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacyjno - plastycznych na drzewach oraz obiektach infrastruktury technicznej /słupach, latarniach itp./.

6. Zagospodarowanie terenów ogólnodostępnych powinno umożliwiać bezkolizyjne korzystanie z nich przez osoby niepełnosprawne.

§ 13. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy.

1. Plan wyznacza nieprzekraczalne linie zabudowy, które na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie należy przyjąć jak na rysunku planu.

2. Na terenach zwartej zabudowy plan dopuszcza dostosowanie linii zabudowy do istniejącej linii trwałej zabudowy.

3. Istniejąca zabudowa może podlegać rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania pod warunkiem utrzymania zasad zagospodarowania i wskaźników zabudowy dla danego terenu określonych w ustaleniach szczegółowych.

4. Ogrodzenia w liniach rozgraniczenia dróg – do wysokości 1,8 m z dopuszczeniem podmurówki do 0,6 m.

5. Ogrodzenie powinno być ażurowe powyżej 0,6 m.

6. Parametry i wskaźniki zabudowy dla poszczególnych terenów: wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, udział powierzchni biologicznie czynnej, gabaryty i wysokość zabudowy oraz geometrię dachu wyznacza się w ustaleniach szczegółowych /rozdział III/ niniejszej uchwały.

7. Dopuszcza się zabudowę zgodnie z funkcją terenu na działkach, powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu, o powierzchni i szerokości frontu mniejszej niż określone w ustaleniach szczegółowych /Rozdział III/.

8. Ustalenia odnośnie wysokości budynków nie dotyczą przechowalni owoców i warzyw.

9. Głębokość traktu zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej przy drogach publicznych wynosi 50-100 m.

10. Zabudowę na działkach należy lokalizować w minimalnej odległości 12 m. od linii rozgraniczającej z terenami lasów.

11. Miejsca parkingowe dla obsługi obiektów usługowych powinny być zapewnione w granicach własnych działek.

§ 14. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. Plan nie ustala granic obszarów wymagających scaleń.

2. Plan dopuszcza możliwość łączenia istniejących działek w celu powiększenia nieruchomości oraz wyodrębnienia nowych działek poprzez dokonywanie podziałów według zasad określonych w ustaleniach szczegółowych niniejszego planu.

3. Działki budowlane powstałe w wyniku połączenia działek istniejących, a następnie ich podziału muszą mieć zapewnioną obsługę komunikacyjną zgodną z ustaleniami planu oraz z przepisami dotyczącymi gospodarki nieruchomościami oraz warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

4. Wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych, bądź w wyniku zniesienia własności (scalenia działek) w ramach jednego terenu strefy funkcjonalnej zgodnie z ustaleniami dla tej strefy.

5. W ustaleniach szczegółowych określono minimalną powierzchnię i szerokość frontu wydzielanej działki dla nowej zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej.

6. Kąt położenia działki w stosunku do pasa drogowego – od 75° - 90°.

§ 15. Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu.

1. Na obszarze planu obowiązują wymogi dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów zalewowych zawarte w przepisach odrębnych i szczególnych z zakresu prawa wodnego, wyznaczone na rysunku „Studium dla potrzeb ochrony przeciwpowodziowej – rzeka Drzewiczka.” Zagospodarowanie wg przepisów szczególnych i odrębnych.

2. Na rysunku planu zostały wyznaczone strefy sanitarne 50 m i 150 m wokół terenu istniejącego i projektowanego cmentarza w obrębie których obowiązują szczególne warunki zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 16. Zasady kształtowania systemów komunikacji.

1. Plan adaptuje przebieg istniejących dróg powiatowych i gminnych oraz istniejących ścieżek rowerowych na obszarze objętym planem.

2. Budowa, rozbudowa i modernizacja urządzeń infrastruktury drogowej, wynikająca z realizacji niniejszego planu, powinna być prowadzona w oparciu o szczegółowe warunki techniczne określone przepisami odrębnymi i szczególnymi.

3. Szerokości linii rozgraniczających oraz parametry dróg określają ustalenia szczegółowe.

4. Kształtowanie infrastruktury rowerowej:

- 1) celem zasadniczym jest wykształcenie i udostępnienie spójnego, bezpiecznego i wygodnego układu uliczno-drogowego,
- 2) rozbudowywany lub modernizowany ciąg rowerowy powinien składać się z odcinków dobrze zagospodarowanych i właściwie połączonych między sobą,
- 3) poza obszarami zainwestowanymi, wzdłuż dróg krajowych i wojewódzkich, ciągi rowerowe należy realizować jako odseparowane.

5. Nawierzchnie:

- 1) warstwa ścieralna utwardzonych ciągów rowerowych powinna być wykonywana o barwie czerwonej z mas asfaltowych bądź kostki betonowej nie fazowanej,
- 2) rozwiązaniem dopuszczalnym jest wydzielenie ścieżki rowerowej z jezdni bądź chodnika za pomocą oznakowania poziomego i pionowego.

6. Szczegółowe warunki techniczne jakim powinny odpowiadać ścieżki rowerowe i ich usytuowanie określają przepisy odrębne i szczególne.

7. Plan dopuszcza obsługę działek budowlanych z dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu jeżeli ich szerokość w liniach rozgraniczenia wynosi minimum 6,0 m.

8. Dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych w liniach rozgraniczenia dróg i ulic jeżeli ich szerokość wynosi co najmniej 12,0 m.

9. Plan ustala następujące wskaźniki dla miejsc postojowych na działkach budowlanych:

- 1) w zabudowie mieszkaniowej – 2 m. p. -/- 1 mieszkanie,
- 2) w zabudowie usługowej - 3 m. p. -/- 100 m² powierzchni użytkowej.

§ 17. Zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Budowa i przebudowa funkcjonujących urządzeń infrastruktury technicznej wynikające z realizacji niniejszego planu nie mogą utrudniać funkcjonowania i czynności eksploatacyjnych urządzeń nadziemnych i podziemnych funkcjonującej infrastruktury.

2. Nie dopuszcza się fundamentowania wszelkich obiektów i budowli na funkcjonujących urządzeniach podziemnych.

3. Wszelkie, nowoprojektowane przewody uzbrojenia technicznego, zwłaszcza o charakterze lokalnym lub tranzytowym, należy lokalizować na terenie ogólnodostępnym, głównie w granicach ciągów komunikacyjnych. Ostateczny przebieg tras projektowanych przewodów i lokalizację obiektów na sieciach należy ustalić na etapie przygotowywania ich realizacji, w zależności od występujących potrzeb, postępującej zabudowy, spełnienia ekonomicznych i technicznych kryteriów budowy oraz pracy uzbrojenia, możliwości wykorzystania nowych technologii i uwarunkowań inwestycyjnych.

4. Przy lokalizacji wszelkiego rodzaju obiektów należy zachować aktualnie obowiązujące bezpieczne odległości zwłaszcza od sieci elektroenergetycznych.

5. Zaopatrzenie w wodę do celów: bytowo-gospodarczych, usług podstawowych i hodowli należy prowadzić w oparciu o funkcjonujące i projektowane komunalne ujęcia wody oraz istniejące sieci poprzez ich modernizację i rozbudowę celem dostosowania do uzyskania ciągłej całodobowej dostawy wody w ilości niezbędnej do zaspokojenia występujących potrzeb bytowo - gospodarczych, hodowli, zabezpieczenia przeciwpożarowego i utrzymania właściwego stanu sanitarnego. W przypadkach szczególnych dopuszcza się użytkowanie przyzagrodowych ujęć wody z zastosowaniem przydomowych systemów uzdatniania.

6. Odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych, z wykorzystaniem naturalnych spadków terenu, do projektowanego komunalnego systemu kanalizacji sanitarnej należy zapewnić poprzez budowę systemu sieci kanalizacji sanitarnej, stosownie do potrzeb istniejącej i projektowanej zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi. Ścieki bytowo-gospodarcze z zabudowy rozproszonej, nie objętej planowanym systemem komunalnej kanalizacji zbiorowej, należy kierować do lokalnych, przydomowych systemów oczyszczania ścieków.

7. Nie dopuszcza się:

- 1) zrzutu ścieków nieoczyszczonych do ziemi i systemów odprowadzenia wód opadowych,
- 2) budowy i użytkowania bezodpływowych zbiorników ścieków w strefie ochronnej ujęć wody i w zasięgu funkcjonującego systemu komunalnej kanalizacji sanitarnej.

8. Odprowadzenie wód opadowych należy prowadzić do funkcjonującej i planowanej kanalizacji deszczowej, istniejącego systemu melioracyjnego (głównie powierzchniowego) lub do ziemi z zachowaniem obowiązujących warunków, jakim powinny odpowiadać ścieki wprowadzane do wód powierzchniowych i do ziemi. Zaleca się stosowanie lokalnych systemów kanalizacji deszczowej, z wykorzystaniem kierunków naturalnego spadku terenu, w zakresie wynikającym z istniejących potrzeb i możliwości oraz z zachowaniem obowiązujących wymogów ochrony środowiska.

9. Nie dopuszcza się:

- 1) zrzutu wód opadowych do systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych i na wszelkiego rodzaju nawierzchnie komunikacyjne,
- 2) zanieczyszczania wód opadowych związkami mineralnymi, organicznymi i ropopochodnymi.

10. Obowiązuje nakaz zachowania istniejących melioracji szczegółowych i rowów melioracyjnych.

11. Na terenach na których występują melioracje obowiązuje zakaz lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5m od górnej krawędzi rowu.

12. Zaopatrzenie w gaz ziemny, przewodowy ustala się według zapotrzebowania istniejącej i planowanej zabudowy, z przewidywanego do realizacji systemu gazowniczego, opartego na budowie gazociągu wysokoprężnego Wronów – Końskie z odgałęzienia Przysucha – Drzewica. Przebieg tras sieci gazowniczej należy ustalać na etapie przygotowania realizacji budowy.

13. Zaopatrzenie w energię ciepłą ustala się według zapotrzebowania istniejącej i planowanej zabudowy z indywidualnych źródeł ciepła, z zachowaniem wymogów ochrony środowiska.

14. Dla zaopatrzenia w ciepło i energię elektryczną dopuszcza się możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii z zachowaniem wymogów ochrony środowiska i uwzględnieniem przepisów odrębnych.

15. Zaopatrzenie w energię elektryczną, ustala się - według potrzeb wynikających z aktualnego i projektowanego zagospodarowania terenu z funkcjonującego systemu elektroenergetycznego po jego przebudowie i rozbudowie wg warunków technicznych określonych przepisami odrębnymi. Dopuszcza się likwidację istniejących i budowę nowych stacji transformatorowych lokalizowanych poza liniami rozgraniczenia ulic i ciągów komunikacyjnych.

16. Wywóz odpadów bytowo – gospodarczych poza obszar gminy przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą powinien odbywać się zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczególnymi. Czasowo składowane mogą być wyłącznie odpady bytowo – gospodarcze, przechowywane w szczelnych, systematycznie opróżnianych lub wymienianych opakowaniach lub pojemnikach (ustawianych na nawierzchniach utwardzonych), w pełni zabezpieczających odpady przed splukiwaniem wodami opadowymi i zgodnie z systemem przyjętym w komunalnej gospodarce gminy.

§ 18. Zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów.

1. Dopuszcza się tymczasową lokalizację obiektów i urządzeń o funkcjach nie kolidujących z podstawową funkcją strefy.

2. Dopuszcza się tymczasowe użytkowanie terenów stref nie posiadających zainwestowania jako uprawy rolne i ogrodowe.

3. Na terenach projektowanego układu komunikacyjnego dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania do czasu realizacji nowych dróg.

§ 19. Plan ustala wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości na 10%.

Rozdział 3.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA SOŁECTWA NIEZNAMIEROWICE JAKO JEDNOSTKI PLANISTYCZNEJ NR 10 W PLANIE GMINY RUSINÓW

§ 20. Zasady zagospodarowania terenów o różnym przeznaczeniu podstawowym lub różnych zasadach zagospodarowania.

1. Ustala się strefę terenów istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej, w której skład wchodzi:

- 1) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunkach planu symbolami: 10.1RM, 10.2RM, 10.3RM, 10.4RM, 10.5RM - o powierzchni ogółem ok. 22,78 ha,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i istniejącej zagrodowej oznaczone na rysunkach planu symbolami: 10.1MN/RM, 10.2MN/RM, 10.3MN/RM, 10.4MN/RM, 10.5MN/RM, 10.6MN/RM, 10.7MN/RM, 10.8MN/RM – o powierzchni ogółem ok. 12,12 ha,
- 3) tereny zabudowy zagrodowej i letniskowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 10.1RM/ML, 10.2RM/ML, 10.3RM/ML, 10.4RM/ML, 10.5 RM/ML – o powierzchni ogółem ok. 14,33 ha,
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej z enklawami zabudowy letniskowej, oznaczone na rysunkach planu symbolami: 10.1MN/ML, 10.2MN/ML, 10.3MN/ML, 10.4MN/ML, 10.5MN/ML, 10.6MN/ML, 10.7MN/ML – o powierzchni ogółem ok. 9,03 ha,
- 5) teren zabudowy letniskowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 10,1 ML o powierzchni 0,06 ha.

2. Dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem RM ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa zagrodowa,
- b) obiekty inwentarskie i gospodarcze związane z gospodarką rolną,
- c) cieplarnie i szklarnie,
- d) budynki służące przetwórstwu rolno-spożywczemu,

2) przeznaczenie dopuszczalne

a) obiekty o funkcji usługowo-produkcyjnej i składowe, w tym zakłady rzemieślnicze o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminację ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko poza teren działki do którego inwestor posiada tytuł prawny i pod warunkiem, że nie spowoduje to zakłóceń komunikacyjnych,

b) budynki i urządzenia służące do produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny,

3) ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) typ zabudowy zagrodowej: wolnostojąca,
- b) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m nad poziom terenu do kalenicy dachu,
- c) wysokość zabudowy gospodarczej i usługowej – 1 kondygnacja naziemna,
- d) dach dwu lub wielospadowy - kąt nachylenia dachu – 30° – 45°,

- 4) ustala się następujące parametry zagospodarowania terenu dla nowoprojektowanych działek zabudowy mieszkaniowej zagrodowej:
- a) powierzchnia działki zagrodowej minimum 1500 m²,
 - b) szerokość frontu działki zagrodowej minimum 20 m,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki - 35%,
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej - 50%,
 - e) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
 - f) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
- 5) dopuszcza się zabudowę na działkach mniejszych niż określone w pkt 4, jeżeli ich podział został dokonany przed uprawomocnieniem się niniejszego planu pod warunkiem zgodności z warunkami technicznymi usytuowania budynku i jeżeli zostaną zachowane wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki,
- 6) dopuszcza się realizację, w obrębie zagrody rolnika, drugiego domu mieszkalnego dla jego zstępnego,
- 7) lokalizowanie zabudowy na działce musi być zgodne z wyznaczonymi na rysunku planu, nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- 8) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych dla potrzeb inwestora w granicach jego działki,
- 9) na poszczególnych działkach mogą być realizowane budynki, jeżeli działka ma zapewniony dojazd, wiążący się z układem istniejących dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi,
- 10) obsługę komunikacyjną terenów RM zapewnią istniejące i projektowane w tym dla terenów:
- a) 10.1 RM zapewni droga lokalna 10.2.2KDL i dojazdowa 10.11KDD,
 - b) 10.2 RM zapewnią drogi lokalne: 10.1KDL i 10.2.2KDL i dojazdowe: 10.3KDD, 10.13KDD,
 - c) 10.3 RM zapewni droga dojazdowa 10.3KDD,
 - d) 10.4 RM zapewni droga dojazdowa 10.5KDD,
 - e) 10.5 RM zapewni ciąg pieszo-jezdny 10.5KDX,
- 11) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami określonymi w § 17 /Ustalenia ogólne/,
- 12) teren 10.4 RM częściowo leży w strefie sanitarnej cmentarza w odległości 50-150 m. Obowiązuje podłączenie wszystkich budynków na tym obszarze do sieci wodociągowej.

3. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/RM ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – docelowo,
 - b) zabudowa zagrodowa istniejąca,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa usługowa nie kolidująca z funkcją mieszkaniową,
 - b) zabudowa gospodarcza,
 - c) terenowe, liniowe i kubaturowe obiekty lub urządzenia, infrastruktury technicznej i komunikacji związane z obsługą terenów,
- 3) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i towarzysząca jej zabudowa gospodarcza oraz usługowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania, pod warunkiem utrzymania funkcji terenu,
- 4) ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) typ zabudowy: wolnostojąca lub bliźniacza,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej to 10 m nad poziom terenu do kalenicy dachu,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej - 1 kondygnacja, maksimum 8,0 m,
 - d) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci minimum 30°, maksimum 45°,
- 5) ustala się następujące parametry zagospodarowania terenu dla nowoprojektowanych działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
- a) powierzchnia działki pod zabudowę wolnostojącą minimum 500 m²,
 - b) powierzchnia działki pod zabudowę bliźniaczą minimum 350 m²,
 - c) wymiary frontów działek w zabudowie wolnostojącej minimum 16 m a w zabudowie bliźniaczej minimum 10 m,
 - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki - 35%,
 - e) udział powierzchni biologicznie czynnej - 50%,
 - f) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
 - g) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
- 6) dla działek zabudowy zagrodowej obowiązują parametry jak w ust. 2, pkt 3 i 4,
- 7) ustala się następujące zasady zagospodarowania i urządzenia terenu działek:
- a) lokalizowanie zabudowy na działce musi być zgodne z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) na poszczególnych działkach mogą być realizowane budynki, jeżeli działka ma zapewniony dojazd, wiążący się z układem istniejących dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi,
- 8) obsługę komunikacyjną terenów MN/RM zapewnią istniejące i projektowane drogi w tym dla terenów:
- a) 10.1 MN/RM zapewni droga powiatowa 10.2.3 KDZ i 10.1.7KDZ oraz lokalna 10.1 KDL i dojazdowa 10.3 KDD,
 - b) 10.2 MN/RM zapewni droga powiatowa 10 2.3 KDZ i dojazdowe: 10.3 KDD,10.5 KDD,
 - c) 10.3 MN/RM /STREFA CM./- zapewni droga powiatowa 10.2.3 KDZ i dojazdowa 10.5 KDD,
 - d) 10.4 MN/RM /STREFA CM./- zapewni droga powiatowa 10.2.1 KDZ,
 - e) 10.5 MN/RM /STREFA CM./ - zapewni droga powiatowa 10.2.2 KDZ i ciągi pieszo-jezdne: 10.2.1 KWX i 10.3 KWX,
 - f) 10.6 MN/RM /STREFA CM./- zapewnią ciągi pieszo- jezdne: 10.3 KWX i 10.2.1 KWX,
 - g) 10.7 MN/RM zapewni ciąg pieszo- jezdny 10.3 KWX,
 - h) 10.8 MN/RM zapewni droga powiatowa 10.1.7 KDZ, lokalne: 10.2.1KDL i 10.1 KDL oraz ciąg pieszo - jezdny 10.2 KDX,
- 9) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami określonymi w § 17 /Ustalenia ogólne/,
- 10) tereny 10.3MN/RM – 10.6 MN/RM leżą w odległości mniejszej niż 50 m od cmentarza. Zakaz nowej zabudowy na obszarze strefy wyznaczonej na rysunku planu,
- 11) Tereny 10.2 MN/RM i 10.7 MN/RM leżą częściowo w strefie 50 m – 150 m cmentarza. Obowiązek podłączenia budynków do sieci wodociągowej.
4. Dla terenu zabudowy letniskowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 10.1ML ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe:
- a) zabudowa letniskowa,
 - b) zieleń towarzysząca,

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zabudowa gospodarcza,
- b) garaż,

3) ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) typ zabudowy: wolnostojąca,
- b) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej to 1 kondygnacja z poddaszem użytkowym, maksimum 8,0 m,
- c) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej - 1 kondygnacja,
- d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 30%, przy zachowaniu co najmniej 60% powierzchni działki biologicznie czynnej,

4) ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania projektowanej działki zabudowy letniskowej:

- a) powierzchnia działki - minimum 400 m²,
- b) wymiar frontu działki – 25 m,
- c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 30%,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 60%,
- e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,
- f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3,

5) teren zabudowy letniskowej 10.1 ML leży w strefie 50 m -150 m od terenu cmentarza. Obowiązuje podłączenie budynku mieszkalnego do sieci wodociągowej,

6) obsługę komunikacyjną terenu 10.1 ML - zapewni ciąg pieszo-jezdny 10.3 KDX,

7) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4,0 m od ciągu pieszo-jezdnego 10.3 KDX a od drogi 10.2.1 KDZ – 6,0 m.

5. Dla terenów zabudowy zagrodowej i letniskowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem RM/ML ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa zagrodowa,
- b) zabudowa letniskowa,

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zabudowa gospodarcza,

3) dla działek na których będzie lokalizowana zabudowa zagrodowa obowiązują ustalenia jak w ust. 2, pkt 3-9,

4) ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy letniskowej na terenach 10.1RM/ML-10.5 RM/ML:

- a) typ zabudowy: wolnostojąca,
- b) maksymalna wysokość zabudowy letniskowej to 1 kondygnacja z poddaszem użytkowym, maksimum 8 m,
- c) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej - 1 kondygnacja,
- d) należy stosować dachy o kącie nachylenia połaci 30° - 450°,

5) ustala się następujące parametry projektowanej działki zabudowy letniskowej:

- a) powierzchnia działki - minimum 1000 m²,
- b) wymiar frontu działki – min. 20 m,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%, przy zachowaniu co najmniej 60% powierzchni działki biologicznie czynnej,

- d) intensywność zabudowy – od 0,01 – 0,3.
- 6) obsługę komunikacyjną terenów RM/ML zapewnią istniejące i projektowane drogi w tym dla terenów:
- a) 10.1 RM/ML - zapewni droga powiatowa 10.1.1 KDZ i 10.1.2 KDZ oraz dojazdowa 10.7 KDD,
 - b) 10.2 RM/ML - zapewni droga dojazdowa 10.7 KDD,
 - c) 10.3 RM/ML - zapewni droga powiatowa 10.1.1 KDZ i 10.1.2 KDZ,
 - d) 10.4 RM/ML - zapewni droga powiatowa 10.2.1 KDZ, dojazdowa 10.5 KDD i ciąg pieszo jezdny 10.3 KDX,
 - e) 10.5 RM/ML - zapewni ciąg pieszo-jezdny 10.3 KDX,
- 7) dla terenów oznaczonych symbolami: 10.1RM/ML, 10.2RM/ML, 10.3RM/ML położonych w obszarze Krajobrazu Chronionego obowiązują przepisy odrębne i szczególne.
6. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/ML ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa letniskowa,
 - 2) uzupełniającym przeznaczeniem terenów są:
 - a) usługi podstawowe, nieuciążliwe,
 - b) istniejąca zabudowa zagrodowa,
 - 3) dopuszczalnym przeznaczeniem terenów są:
 - a) obiekty kubaturowe towarzyszące obiektom o funkcji podstawowej i uzupełniającej m.in.: garaże indywidualne, wbudowane lub wolnostojące,
 - b) zabudowa towarzysząca, gospodarcza – wyłącznie dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, do 10% powierzchni działki,
 - 4) istniejąca zabudowa mieszkaniowa oraz zagrodowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania, pod warunkiem utrzymania funkcji terenu,
 - 5) ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla MN:
 - a) typ zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej to 10 m. nad poziom terenu do kalenicy dachu,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy usługowej i gospodarczej – 1 kondygnacja, maksimum 6,0 m,
 - d) należy stosować dachy o preferowanym kącie nachylenia połaci minimum 30°, maksimum 45°,
 - 6) ustala się następujące parametry projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - a) powierzchnia działki pod zabudowę wolnostojącą minimum 500 m²,
 - b) powierzchnia działki pod zabudowę bliźniaczą minimum 350 m²,
 - c) wymiary frontów działek w zabudowie wolnostojącej minimum 16 m, a w zabudowie bliźniaczej minimum 10 m,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu działki mieszkaniowej powinna wynosić 35%, przy zachowaniu co najmniej 50% powierzchni działki biologicznie czynnej,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy – minimalny – 0,1 - maksymalny – 0,4,
 - 7) dla działek zabudowy ML obowiązują parametry jak w ust. 5, pkt. 4 i 5,
 - 8) obsługę komunikacyjną terenów MN/ML zapewnią istniejące i projektowane drogi w tym dla terenów:
 - a) 10.1 MN/ML – zapewni droga powiatowa 10.2.3 KDZ oraz ciąg pieszo-jezdny 10.2.1 KWX,

- b) 10.2 MN/ML – zapewnią ciągi pieszo-jezdne: 10.2.1 KWX, 10.2.2 KWX i 10.3 KWX,
- c) 10.3 MN/ML – zapewni ciąg pieszo-jezdny 10.1.2 - 10.1.3 KWX,
- d) 10.4 MN/ML – zapewni droga powiatowa 10.1.7 KDZ, dojazdowa 10.12 KDD i ciąg pieszo-jezdny 10.1.1 KWX - 10.1.2 KWX,
- e) 10.5 MN/ML – zapewni droga powiatowa 10.1.7 KDZ i dojazdowa 10.1 KDD,
- f) 10.6 MN/ML – zapewni droga powiatowa 10.1.7 KDZ,
- g) 10.7 MN/ML - zapewni droga powiatowa 10.1.7 KDZ i dojazdowa 10.12 KDD,
- 9) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami określonymi w §17 /Ustalenia ogólne/,
- 10) tereny 10.1MN/ML i 10.2 MN/ML częściowo leżą w strefie cmentarza w odległości 50m -150 m od terenu cmentarza. Obowiązuje podłączenie budynków do sieci wodociągowej,
- 11) dla terenów, oznaczonych symbolami:10.1MN/ML,10.2MN/ML, 10.3MN/ML, 10.4MN/ML, 10.6MN/ML, 10.7MN/ML położonych w obszarze Krajobrazu Chronionego obowiązują przepisy odrębne i szczególne.

§ 21. 1. Ustala się strefę terenów istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, oznaczoną na rysunkach planu symbolami: 10.1 MN/U, 10.2MN/U, 10.3 MN/U, 10.4 MN/U, 10.5 MN/U,10.6 MN/U – o powierzchni ogółem ok. 5,33 ha, oraz zabudowy mieszanej usługowej, mieszkaniowej i letniskowej, oznaczone symbolem 10.1 U/MN/ML – o pow. ok. 2,13 ha.

- 1) podstawowym przeznaczeniem terenów MN/U są:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa,
- 2) uzupełniającym przeznaczeniem terenów MN/U są:
 - a) zabudowa zagrodowa istniejąca,
 - b) terenowe, liniowe i kubaturowe obiekty i urządzenia, infrastruktury technicznej i komunikacji związane z obsługą terenów,
 - c) niezbędna zabudowa gospodarcza,
- 3) podstawowym przeznaczeniem terenów U/MN/ML są:
 - a) zabudowa usługowa - usługi gastronomii, turystyki, rekreacji i wypoczynku,
 - b) agroturystyka,
 - c) mieszkaniowa jednorodzinna i letniskowa,
- 4) uzupełniającym przeznaczeniem terenów U/MN/ML są:
 - a) zabudowa zagrodowa istniejąca,
 - b) terenowe, liniowe i kubaturowe obiekty i urządzenia, infrastruktury technicznej i komunikacji związane z obsługą terenów,
 - c) niezbędna zabudowa gospodarcza,
- 5) na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - a) typ zabudowy: wolnostojąca,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej to 10 m nad poziom terenu do kalenicy dachu,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy usługowej – 2 kondygnacje,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej – 1 kondygnacja, maksimum 6,0 m,
 - e) należy stosować dachy o preferowanym kącie nachylenia połaci minimum 30°, maksimum 45°,
- 6) ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN:

- a) powierzchnia działki pod zabudowę wolnostojącą minimum 500 m²,
 - b) wymiary frontów działek w zabudowie wolnostojącej minimum 16 m,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 35%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy – minimalny – 0,2 - maksymalny – 0,5,
- 7) na działkach zabudowy usługowej U ustala się jako obowiązujące następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
- a) zabudowa terenów usług może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania pod warunkiem utrzymania podstawowego przeznaczenia terenu,
 - b) na terenach usług obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w obrębie lokalizacji usługi,
 - c) sposób zagospodarowania i wielkość działki pod usługę uzależnia się od programu usługi i wymogów przepisów szczególnych i odrębnych,
 - d) forma i kształt zabudowy to: zabudowa wolnostojąca lub zwarta, tworząca zespoły obiektów wolnostojących bądź połączonych w kompleksy zabudowy,
 - e) wysokość budynków do 12,0 m,
 - f) dachy wielospadowe o nachyleniu minimum 30°, maksimum 45°,
 - g) inny kształt dachu niż określony w lit. f) można stosować w przypadkach wynikających ze szczególnych wymagań technologicznych, z warunkiem ich harmonijnego wpisania w krajobraz wiejski.
- 8) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania projektowanych działek zabudowy usługowej U:
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 40%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy – minimalny – 0,2 - maksymalny – 0,6
2. Lokalizowanie zabudowy na działce musi być zgodne z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.
3. Na terenach oznaczonych symbolami: 10.3 MN/U i 10.4 MN/U występuje zagrożenie związane z osuwaniem się mas ziemnych.
4. Obsługę komunikacyjną terenów strefy, o której mowa w ust. 1 zapewnią istniejące i projektowane drogi, w tym:
- a) dla terenu 10.1 MN/U i 10.2 MN/U – droga dojazdowa 10.10 KDD i lokalne: 10.1 KDL, 10.2.1 KDL i 10.2.2 KDL,
 - b) dla terenu 10.3 MN/U i 10.4 MN/U - zapewni droga powiatowa 10.2.3 KDZ,
 - c) dla terenu 10.6 MN/U – zapewni droga powiatowa 10.1.7 KDZ,
 - d) dla terenu 10.6 MN/U – zapewni droga powiatowa 10.1.7 KDZ.
5. Dla terenu 10.1 U/MN/ML obowiązują ustalenia odnośnie zabudowy mieszkaniowej i usługowej jak w ust. 1, pkt 5-7.
6. Dla działek zabudowy letniskowej na terenie 10.1 U/MN/ML ustala się następujące parametry:
- a) typ zabudowy: wolnostojąca,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej letniskowej to 1 kondygnacja z poddaszem użytkowym, maksimum 8,0 m,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej - 1 kondygnacja – maksimum 6,0 m,
 - d) należy stosować dachy o kącie nachylenia połaci 30° - 45°,
- 1) ustala się następujące parametry projektowanej działki zabudowy letniskowej:

- a) powierzchnia działki - minimum 1000 m²,
- b) wymiar frontu działki – minimum 20 m,
- c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 30%,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%,

2) dopuszcza się sytuowanie budynku letniskowego na działkach istniejącej zabudowy jednorodzinnej.

7. Na terenie 10.1 U/MN/ML dopuszcza się możliwość modernizacji i uzasadnionej rozbudowy budynków istniejących maksymalnie do 50% dotychczasowej powierzchni z zachowaniem funkcji terenu.

8. Na terenie 10.1.U/MN/ML, położonego w obszarze Krajobrazu Chronionego, wszelkie działania inwestycyjne podlegają przepisom odrębnym i szczególnym.

9. Obsługę komunikacyjną dla terenu 10.1 U/MN/ML zapewni droga powiatowa 10.1.4 – 10.1.6 KDZ i ciąg pieszo – jezdny 10.1.1 KWX.

§ 22. 1. Ustala się strefę terenów zabudowy usługowej - usługi zdrowia na terenach leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolem 10.1.1 UZ/ZL i 10.1.2 UZ/ZL – o powierzchni ok.1,79 ha, gdzie:

1) podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów UZ/ZL są:

- a) usługi zdrowia,
- b) zieleń leśna,

2) uzupełniającym rodzajem zainwestowania są:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i letniskowa,
- b) parkingi, dojazdy, zaplecza gospodarcze,
- c) terenowe, liniowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacji,

2. Na terenach zabudowy UZ/ZL ustala się jako obowiązującą następujące zasady zagospodarowania terenów oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) na terenach usług obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w obrębie lokalizacji usługi, przy czym parkingi powinny mieć powierzchnie przepuszczalne,
- 2) forma i kształt zabudowy to: zabudowa wolnostojąca,
- 3) wysokość budynków do 10,0 m,
- 4) dachy o nachyleniu minimum 30°, maksimum do 50°,
- 5) inny kształt dachu niż określony w pkt. 4, można stosować w przypadkach wynikających ze szczególnych wymagań technologicznych, z warunkiem ich harmonijnego wpisania w krajobraz wiejski,
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 35%,
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50%,
- 8) budynki i obiekty ewentualnych usług powinny być dostępne dla osób niepełnosprawnych,
- 9) obowiązuje utrzymanie charakteru zieleni leśnej,
- 10) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,2 do 0,7.

3. Obsługę komunikacyjną terenów 10.1.1UZ/ZL i 10.1.2 UZ/ZL zapewnią drogi dojazdowe: 10.1 KDD i 10.12 KDD,

4. Obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami zawartymi w § 17 /Ustalenia ogólne/.

§ 23. 1. Ustala się strefę terenów zainwestowania i zabudowy usługowej oznaczoną na rysunkach planu symbolami: 10.1 U – teren Kościoła katolickiego – o pow.ok.1,25 ha, 10.1 U/US – teren istniejącej szkoły podstawowej – o pow. ok. 1,85 ha, oraz 10.1 US, 10.2 US , 10.3 US - tereny sportu i rekreacji, o powierzchni ogółem ok. 3,80 ha.

2. Na terenach strefy, o których mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zabudowy usług publicznych i komercyjnych na wydzielonych działkach, oznaczone na rysunku plan symbolem U i U/US :

1) podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów U i U/US są:

- a) obiekty sakralne,
- b) obiekty usług oświaty oraz sportu i rekreacji,
- c) inne obiekty usługowe,
- d) zieleń towarzysząca,

2) uzupełniającym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów U są:

- a) zabudowa mieszkaniowa,
- b) parkingi, dojazdy, zaplecza gospodarcze,
- c) terenowe, liniowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacji, ogólnogminne i związane z obsługą terenów U,

3) na terenach zabudowy usług U ustala się jako obowiązujące następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

- a) zabudowa terenów usług może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania pod warunkiem utrzymania wymienionego w pkt. od 1) do 3) przeznaczenia terenu,
- b) na terenach usług obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w obrębie lokalizacji usługi,
- c) sposób zagospodarowania i wielkość działki pod usługę uzależnia się od programu usługi i wymogów przepisów szczególnych i odrębnych,
- d) forma i kształt zabudowy to: zabudowa wolnostojąca lub zwarta, tworząca zespoły obiektów wolnostojących bądź połączonych w kompleksy zabudowy,
- e) wysokość budynków do 12,0 m za wyjątkiem dominant wysokościowych jak: budynki kultu religijnego, dzwonnice, kominy, wieże itp.,
- f) dachy wielospadowe o preferowanym nachyleniu maksimum do 45°,
- g) inny kształt dachu niż określony w lit. f) można stosować w przypadkach wynikających ze szczególnych wymagań technologicznych, z warunkiem ich harmonijnego wpisania w krajobraz wiejski,

4) obsługę komunikacyjną terenu 1 U zapewnia droga powiatowa 10.2.3 KDZ,

5) teren Kościoła Św. Andrzeja podlega ochronie konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 10.

3. Na terenach strefy, o których mowa w ust. 1, wyznacza się tereny sportu i rekreacji lub turystyczno - wypoczynkowe na wydzielonych działkach, oznaczone na rysunku niniejszego planu symbolem US:

1) podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów US są:

- a) niekubaturowe obiekty i urządzenia sportu i rekreacji,
- b) zieleń towarzysząca,

2) uzupełniającym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów US są:

- a) tymczasowe obiekty usługowe związane z przeznaczeniem wypoczynkowo - rekreacyjnym terenu,
- b) parkingi, dojazdy, zaplecza gospodarcze,
- c) terenowe, liniowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacji związane z obsługą terenów US,

3) obiekty i urządzenia o funkcji uzupełniającej na terenach US można realizować pod warunkiem spełnienia jednocześnie następujących przesłanek:

- a) są niezbędne do funkcjonowania obiektów o funkcji podstawowej,
- b) nie będą zajmowały więcej niż 20% powierzchni terenu działki, na której zlokalizowana jest usługa,

- 4) na terenach US ustala się jako obowiązujące następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
- a) sposób zagospodarowania uzależnia się od programu funkcjonalnego i wymogów przepisów szczególnych i odrębnych,
 - b) na terenach obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w obrębie lokalizacji usługi,
- 5) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami zawartymi w § 17 /Ustalenia ogólne/.

4. Obsługę komunikacyjną terenów:

- a) 10.1 US i 10.2 US zapewni droga 10.1.3 KDZ a 10.3 US – droga 10.1.1 KDZ,
- b) 10.1 U/US – zapewni droga 10.12 KDD i ciąg pieszo jezdny 10.1.3 KWX.

5. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 10.1 US i 10.2 US znajdują się w zasięgu szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie 1% wg „Studium dla potrzeb ochrony przeciwpowodziowej – rzeka Drzewiczka”, co powoduje ograniczenia w inwestowaniu na tym terenie.

6. Dla terenów położonych w Obszarze Krajobrazu Chronionego, wszelkie działania inwestycyjne muszą być zgodne z przepisami odrębnymi i szczególnymi.

§ 24. 1. Ustala się strefę terenów otwartych, w której skład wchodzi:

- 1) tereny zwartych kompleksów leśnych, oznaczone na rysunkach planu symbolami: 10.1 ZL - 10.50 ZL – o powierzchni ogółem ok. 231,77 ha,
- 2) tereny upraw polowych, ogrodnich i sadowniczych, tereny łąkowe, pastwiskowe, źródłiskowe, lasów śródpolnych i zadrzewień, korytarzy i ciągów ekologicznych rzek, cieków, wód powierzchniowych oraz tereny wnioskowane do zalesień oznaczone na rysunkach planu symbolami: 10.1R - 10.27R – o powierzchni ogółem ok. 582,79 ha w tym powierzchnia zalesień – ok. 214,89 ha,
- 3) tereny wód śródlądowych powierzchniowych, w skład których wchodzi tereny cieków wodnych i stawów, oznaczone na rysunku planu symbolami: 10.1.1 WS, 10.1.2 WS /rzeka Drzewiczka/ - o powierzchni ogółem ok. 17,22 ha.

2. Na terenach strefy, o których mowa w ust. 1 pkt 1, wyznacza się tereny zwartych kompleksów leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL:

- 1) podstawowym rodzajem użytkowania, w obrębie terenów ZL są tereny lasów, tworzące zwarte kompleksy leśne,
- 2) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
- 3) istniejące lasy i skupiska zadrzewień leśnych, śródpolnych, należy traktować jako lasy ochronne, przeciw erozyjne i stały element krajobrazowy,
- 4) tereny lasów mogą być wykorzystane dla turystyki penetracyjnej i wypoczynku ruchowego zgodnie z zasadami udostępniania lasów określonymi w obowiązujących przepisach szczególnych i odrębnych,
- 5) wyklucza się wykorzystywanie terenów leśnych dla funkcji osadniczych nie związanych z gospodarką leśną,
- 6) tereny istniejących kompleksów leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 10.15ZL - 10.20ZL oraz 10.42ZL - 10.44ZL znajdują się w zasięgu szczególnego zagrożenia powodzią, co powoduje ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z przepisami szczególnymi.

3. Na terenach strefy, o których mowa w ust. 1 pkt 2, wyznacza się tereny upraw polowych, ogrodnich i sadowniczych, łąk, pastwisk, lasów śródpolnych i zadrzewień, źródłiskowe, korytarzy i ciągów ekologicznych rzek i cieków, wód powierzchniowych i terenów przeznaczonych do zalesienia oznaczone na rysunku planu symbolem R, gdzie:

- 1) podstawowym rodzajem użytkowania są:
 - a) uprawy polowe, ogrodnicze i sadowniczych
 - b) użytki zielone, łąkowo - leśne, tereny źródłiskowe, korytarze i ciągi ekologiczne rzek i cieków,

- c) tereny wód powierzchniowych,
 - d) obiektów niekubaturowych, obsługi turystyki, punktów widokowych, miejsc odpoczynku i biwakowania pod warunkiem zachowania i wykorzystania walorów krajobrazu naturalnego,
 - e) lokalnych punktów poboru surowców mineralnych z wyjątkiem terenów podlegających przepisom szczególnym,
- 2) ochronie podlegają rolnicze przestrzenie produkcyjne,
 - 3) ściślejszej ochronie podlegają: przyrodnicza struktura zieleni wysokiej, średniej i niskiej dolin rzek i cieków wodnych, w tym wszystkich terenów stanowiących lub mogących stanowić system korytarzy i ciągów ekologicznych, ostoi dla zwierząt i roślin,
 - 4) tereny, oznaczone na rysunku planu literą R mogą być wykorzystane dla turystyki penetracyjnej i wypoczynku ruchowego przy zachowaniu następujących zasad:
 - a) ruch turystyczny pieszy może się odbywać po wyznaczonych lub istniejących ścieżkach,
 - b) ruch turystyczny rowerowy może się odbywać po wyznaczonych szlakach,
 - 5) obowiązuje zakaz nowej zabudowy osadniczej,
 - 6) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa - do utrzymania i przebudowy,
 - 7) na terenach rolnych dopuszcza się przeznaczenie gruntów rolnych na cele leśne z wyłączeniem terenów zagrożenia powodziowego, wyznaczonych na rysunku planu,
 - 8) zabezpieczenie koryt rzek i cieków przed erozją powinno się odbywać przez „zabudowę” roślinnością najniższych terenów,
 - 9) w ciągach dolin rzek i cieków wodnych dopuszcza się tworzenie małych „oczek wodnych” i dużych zbiorników otwartych dla celów retencyjnych i hodowlanych np. stawy rybne,
 - 10) istniejące zbiorniki retencyjne i hodowlane przeznaczone są do utrzymania i bieżącej modernizacji.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów WS, o których mowa w ust. 1:

- 1) należy stosować wyłącznie biologiczną obudowę rzeki, a w przypadku regulacji unikania prostowania i skracania koryta. Zabezpieczenie koryt rzeki przed erozją powinno się odbywać przez „zabudowę” roślinnością najniższych terenów,
- 2) projektowane budowle wodne wymagają spełnienia warunków określonych w przepisach odrębnych i szczególnych.

§ 25. 1. Ustala się strefę cmentarza, oznaczoną na rysunkach planu symbolem 10.1 ZC – o powierzchni ok. 2,56 ha, gdzie:

- 1) podstawowym rodzajem użytkowania terenu są:
 - tereny grzebalne wraz z systemem dojść pieszych i dojazdów,
 - zieleń urządzona wysoka i niska,
- 2) uzupełniającą formą użytkowania terenów ZC mogą być:
 - obiekty kultowe,
 - obiekty obsługi związane bezpośrednio z funkcją podstawową,
 - parkingi,
 - mała architektura,
- 3) dopuszczalnym przeznaczeniem terenu są terenowe liniowe i punktowe elementy infrastruktury technicznej związane z obsługą podstawowych i uzupełniających funkcji terenu,
- 4) obiekty i urządzenia o funkcji uzupełniającej i dopuszczalnej mogą zajmować maksymalnie 15% powierzchni terenów cmentarza.

2. Wokół istniejącego i projektowanego cmentarza wyznacza się strefy sanitarne w odległości 50 m i 150 m od granic terenu, zgodnie z rysunkiem planu,

- 1) na terenie strefy do 50 m zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej, ujęć wody oraz zakładów przechowujących żywność,
- 2) na terenie strefy 50 – 150 m dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej i usług związanych z przechowywaniem żywności pod warunkiem podłączenia wszystkich budynków do sieci wodociągowej.
3. Na terenie ZC ustala się jako obowiązujące następujące zasady zagospodarowania terenów:
- 1) przy adaptacji istniejących terenów cmentarza i zakładaniu nowoprojektowanych należy stosować wymogi przepisów odrębnych i szczególnych,
- 2) obowiązuje ochrona i adaptacja istniejącej wartościowej zieleni,
- 3) obowiązuje ochrona wartości zabytkowych i estetycznych,
- 4) obsługę komunikacyjną terenu 10.1 ZC zapewni droga gminna dojazdowa 10.6 KDD oraz ciąg pieszo-jezdny 10.1 KDX.

§ 26. 1. Ustala się teren projektowanej elektrowni wodnej, oznaczony symbolami: 10.1 UW – o powierzchni ok. 1,12 ha oraz 10.2 UW – o powierzchni ok. 0,06 ha.

2. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 10.1 UW i 10.2 UW znajdują się w zasięgu szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie 1% wg „Studium dla potrzeb ochrony przeciwpowodziowej – rzeka Drzewiczka”. Zagospodarowanie terenów - na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych.

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe – warunki zagospodarowania terenów układu komunikacyjnego

§ 27. Zasady zagospodarowania terenów układów komunikacji:

1. Ustala się strefę terenów komunikacji tworzących następujący układ dróg publicznych:
- 1) fragment drogi powiatowej nr 34335 relacji Rusinów - Przysucha klasy „Z”, oznaczonej na rysunkach planu nr 10 i 10a symbolami: 10.1.1 KDZ - 10.1.7 KDZ (szer. 15-20 m w liniach rozgraniczenia) - o powierzchni ok. - 5,33 ha,
- 2) fragment drogi powiatowej nr 34331 relacji Nieznamierowice – Kłwów klasy „Z”, oznaczonej na rysunkach planu symbolami: 10.2.1 KDZ – 10.2.3 KDZ (szer. 15 - 25 m w liniach rozgraniczenia) – o powierzchni ok. 2,59 ha,
- 3) istniejące i projektowane drogi (ulice) gminne: lokalne i dojazdowe klasy „L” i „D”, oznaczone na rysunkach planu nr 10 i 10a symbolami:
 - a) 10.1 KDL (szer. 8 m w liniach rozgraniczenia) - o pow. ok. - 0,51 ha,
 - b) 10.2.1 KDL - 10.2.3 KDL (szer. 8 - 15 m w liniach rozgraniczenia) - o powierzchni - ok. – 2,36 ha,
 - c) 10.1 KDD (szer. 10 m w liniach rozgraniczenia) – o pow. ok. – 0,44 ha,
 - d) 10.2 KDD (szer. 10 m w liniach rozgraniczenia) – o pow. ok. - 0,24 ha,
 - e) 10.3 KDD (szer. 10 m w liniach rozgraniczenia) - o pow. ok. – 1,16 ha,
 - f) 10.4 KDD (szer. 8 m w liniach rozgraniczenia) – o pow. ok. – 0,11 ha,
 - g) 10.5 KDD (szer. 8 m w liniach rozgraniczenia) - o pow. ok. – 1,06 ha,
 - h) 10.6 KDD (szer. 10 m w liniach rozgraniczenia) – o pow. ok. – 0,93 ha,
 - i) 10.7 KDD (szer. 10 m w liniach rozgraniczenia) – o pow. ok. – 1,89 ha,
 - j) 10.8 KDD (szer. 10 m w liniach rozgraniczenia) - o pow. ok. – 1,10 ha,
 - k) 10.9.1 KDD (szer. 9 m w liniach rozgraniczenia) – o pow. ok. - 1,07 ha,
 - l) 10.9.2 KDD (szer. 10 m w liniach rozgraniczenia) – o pow. ok. – 0,07 ha,
 - m) 10.10 KDD (szer. 20 m w liniach rozgraniczenia) – o pow. ok. - 0,05 ha,
 - n) 10.11 KDD (szer. 10 m w liniach rozgraniczenia) – o pow. ok. - 0,79 ha,
 - o) 10.12 KDD (szer. 10 m w liniach rozgraniczenia) – o pow. ok. - 0,12 ha,

- 4) istniejące i projektowane parkingi przy drogach i obiektach usługowych:
- a) 10.1 KDP – parking o pow. ok. 0,20 ha,
 - b) 10.2 KDP - parking o pow. ok. 0,36 ha,
 - c) 10.3 KDP - parking o pow. ok. 0,46 ha,
 - d) 10.4 KDP - parking o pow. ok. 0,09 ha,
 - e) 10.5 KDP - parking o pow. ok. 0,09 ha,
- 5) ciągi pieszo-jezdne i wewnętrzne drogi dojazdowe o charakterze ciągów pieszo - jezdnych oznaczone na rysunkach planu symbolami:
- a) 10.1 KDX (szer. 6 m w liniach rozgraniczenia),
 - b) 10.2 KDX (szer. 6 m w liniach rozgraniczenia),
 - c) 10.3 KDX (szer. 6 m w liniach rozgraniczenia),
 - d) 10.4 KDX (szer. 6 m w liniach rozgraniczenia) – o powierzchni ogółem ok. 2,14 ha,
 - e) 10.1.1 KWX - 10.1.3 KWX (szer. 6 m w liniach rozgraniczenia),
 - f) 10.2.1 KWX - 10.2.2 KWX (szer. 6 m w liniach rozgraniczenia),
 - g) 10.3 KWX (szer. 5 m w liniach rozgraniczenia) - o powierzchni ogółem ok. 0,95 ha,
- 6) projektowana ścieżka rowerowa o szerokości 2,0 m wzdłuż dróg: 10.2.2KDZ, 10.2.3KDZ, 10.3 KDD, 10.4 KDD i 10.6 KDD oraz ciągów pieszo-jezdnych 10.4KDX i 10.1.1KWX – 10.1.3KWX.

2. Istniejące drogi, o których mowa w ust. 1 przeznacza się do adaptacji, modernizacji, przebudowy.

3. Dla istniejących i projektowanych dróg wymienionych w ust.1 ustala się następujące docelowe parametry:

1) dla drogi zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ, biegnącej poza terenem zabudowy, docelowo:

- szerokość w liniach rozgraniczenia min. 20,0 m,
- szerokość jezdni – 2 x 3,5 m,

2) dla drogi gminnej oznaczonej symbolem KDL:

a) na terenie zabudowanym:

- szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 12,0 m,
- szerokość jezdni – 2 x 3,0 m,

b) poza terenem zabudowy:

- szerokość w liniach rozgraniczenia min. 15,0 m,
- szerokość jezdni – 2 x 3,0 m,

3) dla drogi gminnej dojazdowej oznaczonej symbolem KDD:

a) na terenie zabudowanym:

- szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 10 m,
- szerokość jezdni – 2 x 2,50 m,

b) poza terenem zabudowy:

- szerokość w liniach rozgraniczenia - min. 15 m,
- szerokość jezdni – 2 x 2,50 m,

c) szerokość ścieżki rowerowej - min. 2 m.

4. Obiekty budowlane położone przy istniejących i projektowanych drogach, wymienionych w ust. 1 winny być sytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej:

1) na terenie zabudowanym:

a) od drogi powiatowej – 8 m,

b) od drogi gminnej – 6 m,

2) poza terenem zabudowy:

a) od drogi powiatowej – 20 m,

b) od drogi gminnej – 15 m.

5. Na terenach zwartej zabudowy osadniczej linie zabudowy mogą być dostosowane do istniejącej linii zabudowy trwalej.

6. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających dróg dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych i szczególnych.

TYTUŁ I.

Ustalenia końcowe

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rusinów.

§ 29. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy.

§ 30. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy
w Rusinowie

Jadwiga Kietlińska

Uzasadnienie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rusinów z wyłączeniem sołectwa Rusinów i części sołectwa Wola Gałęcka - etap II, obejmujący teren sołectwa Nieznamierowice został uchwalony w dniu 27 maja 2013 r. (Uchwała Rady Gminy Rusinów nr XXV/126/13) i ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego. W wyniku rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Mazowieckiego z dnia 17 lipca 2013 r. uchwała w sprawie w/w planu została unieważniona na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594). W związku z powyższym tekst uchwały i rysunek planu zostały poprawione stosownie do wskazanych przez organ nadzorczy uchybień, zawartych w uzasadnieniu do rozstrzygnięcia. Rada Gminy w Rusinowie w dniu 16 września 2013 r. podjęła uchwałę nr XXVII/141/13 o przystąpieniu do sporządzenia w/w planu, zmieniającą uchwałę nr XVI/70/08 z dnia 5 marca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia mpzp Gminy Rusinów z wyłączeniem sołectwa Rusinów i części sołectwa Wola Gałęcka. W uchwale nr XXVII/141/13, w załączniku graficznym, zaznaczone zostały granice II etapu mpzp gminy. Dokonano również niezbędnych uzgodnień w związku z wprowadzonymi poprawkami do tekstu i rysunku planu oraz wyłożono poprawiony plan wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przyrodnicze. Po zakończeniu procedury planistycznej zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu został przedstawiony do uchwalenia.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXI/167/14
Rady Gminy Rusinów
z dnia 24 marca 2014 r.

Rysunki planu zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Nieznamierowice

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXI/167/14

Rady Gminy Rusinów

z dnia 24 marca 2014 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO
PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY RUSINÓW Z WYŁĄCZENIEM SOŁECTWA RUSINÓW I CZĘŚCI
SOŁECTWA WOLA GAŁECKA - II ETAP - SOŁECTWO NIEZNAMIEROWICE**

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rusinów z wyłączeniem sołectwa Rusinów i części sołectwa Wola Gałęcka – etap II w czasie wyłożenia projektu zostały złożone uwagi, z których nie uwzględniono dwóch, dotyczących terenu, oznaczonego symbolem UZ/ZL. W piśmie z dnia 07. 01. 2014 r. skierowanym do Wójta Gminy Rusinów, zawarte są propozycje zmian zapisów w ustaleniach planu, odnośnie parametrów i wskaźników zabudowy na tych działkach. Po przeanalizowaniu tych zapisów, niektóre zostały skorygowane

Nie uwzględniono uwag dotyczących zmiany następujących parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Zmiana kąta nachylenia dachu na 50° - 60° - uzasadnienie: - Na terenie całej gminy przyjęto kąt nachylenia dachu do 45°, celem zachowania ładu przestrzennego. Kąt 60° jest charakterystyczny dla architektury regionów podgórskich i jest sprzeczny z ustaleniami ogólnymi planu t.j. § 9 pkt 2.

2. Zmiana powierzchni biologicznie czynnej z 50% na 35% jest niemożliwa ze względu na uzyskaną decyzję Marszałka Województwa Mazowieckiego o zmianie przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, która była wydana w oparciu o wniosek, w którym występuje zachowanie 50% powierzchni biologicznie czynnej na terenie oznaczonym symbolem UZ/ZL.

Przewodniczący Rady Gminy
w Rusinowie

Jadwiga Kietlińska

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI INWESTYCJI W MIEJSCOWYM PLANIE
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SOŁECTWA NIEZNAMIEROWICE W GMINIE
RUSINÓW Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ
WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA ZGODNIE Z PRZEPISAMI
O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Na zasadach określonych w § 17 w ramach realizacji niniejszego planu przewiduje się wykonanie inwestycji dotyczących uzbrojenia komunalnego (należącego do zadań Gminy) w dziedzinach:

a) zaopatrzenia w wodę:

- budowa sieci wodociągowej – ok. 560 m.

b) odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych:

- budowa grawitacyjnej sieci kanalizacji sanitarnej – ok. 4500 m,
- budowa przewodów tłocznych ścieków – 786 m,
- montaż przepompowni ścieków - 2 obiekty.

Wyżej podane planowane elementy uzbrojenia finansowane będą:

- ze środków własnych gminy,
- z dotacji,
- z kredytów i pożyczek komercyjnych,
- z kredytów i pożyczek preferencyjnych.

Wyżej wymienione planowane inwestycje mogą być również finansowane z innych, nie wymienionych powyżej źródeł oraz ze środków prywatnych.

Zestawienie przewidywanych, podstawowych elementów uzbrojenia komunalnego w odniesieniu do funkcjonujących i projektowanych ciągów komunikacyjnych w granicach obszaru objętego planem:

1. Zaopatrzenie w wodę:

1) Sieć wodociągowa

Symbol planu	Długość [m]	Średnica Ø [mm]
10.5 KDD	170	110
10.3 KDD	390	
Σ 560		

2. Kanalizacja sanitarna:

1) Przewody grawitacyjne

Symbol planu	Długość [m]	Średnica Ø [m]
10.3 KDX	310	0,20
10.5 KDD	570	
10.3 KDD	690	
10.1 KDL	580	
10.2.1 KDL	50	

10.10 KDD	40	
10.2.2 KDL	630	
10.1.4 KDZ	140	
10.2.2 KDZ	230	
10.2.2 KDZ	610	
10.2.6 KDZ	480	
10.1.5 KDZ	170	
	Σ 4500	0,20

2) Przewody tłoczne

Symbol planu	Długość [m]	Średnica Ø [mm]
10.3 KDX	110	80
10.2.2 KDZ	200	
10.1 7 KDZ	586	100
Σ 786 m		

3) Przepompownie ścieków

Symbol planu	Ilość
10.3 KBX	1
10.1.7 KDZ	1
Σ 2 obiekty	

Przewodniczący Rady Gminy
w Rusinowie

Jadwiga Kietlińska