

WÓJT GMINY SZCZAWIN KOŚCIELNY

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI GORZEWO KOLONIA GMINA SZCZAWIN KOŚCIELNY

**AUTOR PLANU:
PROJEKTOWNIA ANDRZEJ KRYMOW
ADVENTURES ANDRZEJ KRYMOW
ul. Drętkiewicza 54, 09 – 410 Płock**

Zespół projektowy:

mgr inż. arch. Alicja Krymowa
upr. urb. 607/88
mgr inż. Alicja Pejta-Jaworska
upr. urbanistyczne Nr 1500
mgr inż. Andrzej Szymczak
mgr inż. Andrzej Krymow
mgr inż. Tadeusz Skrzypczyński
świadectwo MGPIB nr 322

Szczawin Kościelny – marzec – 2019r.

UCHWAŁA NRVI/41/19
RADY GMINY SZCZAWIN KOŚCIELNY
z dnia 15 marca 2019r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi
Gorzewo Kolonia gmina Szczawin Kościelny.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 994; zm. Dz. U. z 2018 r. poz. 1000, poz. 1349, poz. 1432, poz. 2500) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 1945 z późn. zm.) w związku z uchwałą Rady Gminy Szczawin Kościelny Nr 225/XXXVII/2018 z dnia 29 czerwca 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Gorzewo Kolonia gmina Szczawin Kościelny uchwala co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

- §1.** Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Gorzewo Kolonia gmina Szczawin Kościelny nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szczawin Kościelny.
- § 2.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Gorzewo Kolonia gmina Szczawin Kościelny zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o łącznej powierzchni ok. 10 ha dotyczący obszaru przedstawionego na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały j.w.:
2. Załącznikami do uchwały są również:
- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3.
- §3.** 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - 4) zasad kształtowania krajobrazu;
 - 5) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 6) w zakresie potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 7) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

- 9) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
 - 10) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy;
 - 11) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 12) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 13) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
 - 14) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o których mowa w art. 34 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 15) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. Ustala się, że na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia regulacji w zakresie terenów podlegających ochronie w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§4. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć tekst i rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będącego przedmiotem niniejszej uchwały, stanowiący akt prawa miejscowego;
- 2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć, przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty ustaleniami planu w granicach przedstawionych na rysunku planu i opisanych w § 2 ust. 1. niniejszej uchwały;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu z określonym przeznaczeniem, oznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i symbolami literowymi i cyfrowymi;
- 5) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania, o przebiegu oznaczonym na rysunku planu;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które uznaje się za dominujące na terenie ograniczonym liniami rozgraniczającymi;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą teren, w granicach którego należy lokalizować budowle oraz budynki, biorąc pod uwagę ich zewnętrzny obrys, do którego nie wlicza się schodów, pochylni, ganków, balkonów, tarasów, wykuszy, wind dla osób niepełnosprawnych, podjazdów dla wózków, zadaszeń nad wejściami i okapów na głębokość 1,5m, realizacji elementów termoizolacji oraz części podziemnych budynków, a także budowli infrastruktury technicznej i urządzeń budowlanych, które można sytuować poza nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 9) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 10) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, których uciążliwość nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, o których mowa w ustawie – Prawo ochrony środowiska, poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny i które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

- 11) **OZE** – należy przez to rozumieć odnawialne źródła energii, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;
 - 12) **proekologicznych systemach ciepłych** – należy przez to rozumieć systemy ciepłne, które nie powodują przekroczenia dopuszczalnych emisji gazów i pyłów, określonych w obowiązujących przepisach odrębnych, w szczególności wykorzystujące: gaz ziemny lub płynny, olej opałowy niskosiarkowy, energię elektryczną, słoneczną, itp.;
 - 13) **nadzorze archeologicznym** – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu.
2. Pojęcia i określenia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 5. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

- 1) granic obszaru objętego planem;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenów funkcjonalnych i terenów komunikacji, określonych odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów: RU, MN, U, ZL, R, KDD, KD.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

- §6.** 1. Ustala się podział obszaru na tereny o następującym przeznaczeniu:
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **MN**;
 - 6) tereny zabudowy obsługi produkcji rolnictwa, oznaczone symbolem **RU**;
 - 7) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **U**;
 - 8) tereny rolne, oznaczone symbolem **R**;
 - 9) tereny lasów, oznaczone symbolem **ZL**;
 - 10) teren drogi publicznej w klasie ulicy dojazdowej, oznaczone symbolem **KDD**;
 - 11) tereny na poszerzenie drogi publicznej, oznaczone symbolem **KD**.
2. Tereny wymienione w ust. 1 wydzielone są liniami rozgraniczającymi.

- §7.** 1. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ustala się:

- 1) nakaz realizacji zabudowy zgodnie z wskazanym na rysunku planu przebiegiem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) nakaz lokalizacji budynków mieszkalnych od frontów działek;
- 3) kształtowanie gabarytów zabudowy w sposób nie zakłócający harmonii krajobrazu i w nawiązaniu do istniejącej zabudowy w sąsiedztwie;
- 4) do wykończania elewacji budynków stosowanie takich materiałów jak: kamień naturalny, cegła licowa, tynk, drewno;
- 5) nakaz stosowania dachów w stonowanej, jednolitej kolorystyce brązów, czerwieni;
- 6) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania, związanych z prowadzeniem prac budowlanych;
- 7) nakaz utrzymania ustalonego planem wskaźnika intensywności zabudowy oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej;

- 8) dopuszczenie sytuowania budynków garażowych i gospodarczych w granicach działek dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN** i **RU**;
2. Ponadto obowiązują ustalenia z zakresu zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy określone w Rozdziale 3.

§8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) ochronę walorów przyrodniczych ze względu na położenie terenu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Przysowy,
- 2) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii: gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, ekogroszek lub odnawialne źródła energii;
- 3) prowadzenie uporządkowanej gospodarki ściekowej i odpadami stałymi;
- 4) nakaz zachowania przynajmniej 50% terenu każdej działki jako – powierzchni biologicznie czynnej na terenach oznaczonych **MN**, **RU** i **U**;
- 5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 6) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 8) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenu ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu;
- 9) zachowanie naturalnego ukształtowania powierzchni terenu,
- 10) zachowanie istniejących użytków leśnych,
- 11) maksymalna ochrona naturalnych zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, nadwodnych - utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej,
- 12) stosowanie ogrodzeń ażurowych oraz ograniczenie murów do podmurówki i słupów; zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych; nakaz zachowania przynajmniej 50% długości płotu w formie ażurowej;
- 13) kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem powierzchniowym wód opadowych na teren poza granicami własności.

§9. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) w stosunku do objętego ochroną konserwatorską stanowiska archeologicznego na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem „arch.” (AZP 53-53/71) obowiązek ochrony konserwatorskiej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na obszarze opracowania planu nie występują objęte ochroną konserwatorską obiekty zabytkowe i obiekty lub obszary, które wymagają wprowadzenia zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

§10. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) kształtowanie zieleni urządzonej: drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi (dominujący udział drzew liściastych) oraz stosowanie gatunków odpornych na zanieczyszczenia.

§ 11. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) obszar przestrzeni publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1U;
- 2) wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznej wg przepisów szczegółowych zawartych w § 15.

§12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) koordynację w czasie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu z wyprzedzającą lub równoczesną realizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) budowę i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tereny ulic, warunek ten nie dotyczy przyłączy; dopuszcza się realizację lokalnych sieci infrastruktury poza liniami rozgraniczającymi ulic, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury w pasach drogowych w szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z ochrony środowiska i uwarunkowań terenowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) w stosunku do istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów możliwość ich rozbudowy lub przebudowy w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem.
- 5) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w systemie wodociągu gminnego, poprzez budowę sieci rozbiorczej w układzie pierścieniowym i przyłączy od istniejących przewodów usytuowanych wzdłuż dróg; o średnicy 110mm.
- 6) rozwiązanie gospodarki ściekowej docelowo w oparciu o:
 - a) zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej w układzie grawitacyjno-pompowym na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i obsługi produkcji rolnictwa z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni w Szczawinie Kościelnym;
 - b) dopuszcza się do czasu budowy zbiorczej sieci kanalizacyjnej utylizację ścieków w oparciu o szczelne zbiorniki na ścieki z okresowym wywożeniem do oczyszczalni ścieków w Szczawinie Kościelnym, lub przydomowych (indywidualnych lub zespołowych) oczyszczalni ścieków (o ile pozwalają na to warunki gruntowe);
 - c) rurociągi kanalizacyjne o średnicy 1000mm;
- 7) na terenach zabudowy obsługi produkcji rolnictwa, mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej dopuszcza się powierzchniowe zagospodarowanie wód opadowych w granicach własnej działki budowlanej, zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, istniejącej i projektowanej, kablowej lub napowietrznej zgodnie z przepisami odrębnymi z zachowaniem następujących warunków:
 - a) dla odbiorców zasilanych niskim napięciem poprzez istniejącą lub projektowaną sieć elektroenergetyczną i przyłącza niskiego napięcia z zastosowaniem skrzynek łączowo - pomiarowych usytuowanych głównie w linii ogrodzenia lub poza nią w granicy działki,
 - b) w przypadku wzrostu zapotrzebowania mocy lub potrzeby rezerwowego zasilania odbiorców, wymagających zwiększonej pewności zasilania, powiązania projektowanej sieci z istniejącą realizować zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zaleca się budowę i przebudowę sieci elektroenergetycznej napowietrznej lub kablowej przewidzieć w liniach rozgraniczających ulic tak, aby były zachowane odpowiednie odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu.
 - d) dla istniejących i projektowanych linii SN i nn zarówno napowietrznych jak i kablowych pasy ochronne ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) dopuszcza się zmniejszenie pasów ochronnych zgodnie z przepisami odrębnymi,

- f) zaleca się lokalizację nowych budowli typu stacja transformatorowa SN/nN napowietrzna (słupowa) lub/i kontenerowa i innych urządzeń elektroenergetycznych (np. obiekty liniowe typu linia napowietrzna lub/i kablowa) głównie w istniejących czy projektowanych pasach drogowych, liniach rozgraniczających dróg jak również na terenach innego przeznaczenia zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) dla istniejących i projektowanych budowli typu stacja transformatorowa napowietrzna lub/i kontenerowa i innych urządzeń elektroenergetycznych nie obowiązują wyznaczone w niniejszym planie linie zabudowy,
 - h) zaleca się zapewnienie służebności przesyłu/gruntowej pod istniejącymi lub/i projektowanymi urządzeniami elektroenergetycznymi,
 - i) lokalizacja dodatkowych budowli typu stacja transformatorowa i innych urządzeń elektroenergetycznych nie wymaga zmiany ustaleń planu.
- 9) zabezpieczenie w łączy telefoniczne z sieci administrowanej przez różnych operatorów.
- a) rozbudowa sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie, rozbudowa i modernizacja infrastruktury światłowodowej,
 - b) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne,
- 10) zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych technologii i nośników energii. Dopuszcza się budowę kominków.
- 11) zaopatrzenie w gaz przewodowy docelowo w systemie gazociągów średniego ciśnienia w oparciu o stację redukcyjno-pomiarową I°. Dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników na gaz.
- 12) dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię elektryczną z OZE: mikroinstalacje fotowoltaiczne, pompy ciepła,
- 13) rozwiązanie gospodarki odpadami w oparciu o selektywną zbiórkę odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych – postępowanie z odpadami zgodnie z hierarchią określoną w przepisach odrębnych.

§13. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) **KDD (1KDD)** - tereny komunikacji kołowej, droga gminna, ulica dojazdowa:
 - a) szerokość linii rozgraniczających, wg oznaczenia na rysunku planu,
 - b) ulica jednojezdniowa, dwupasmowa,
 - c) bezpośrednia obsługa terenów przyległych;
 - 2) **KD (1KD)** - tereny komunikacji kołowej, (na poszerzenie drogi gminnej zlokalizowanej poza obszarem opracowania) o szerokości od 1m do 4m, wg oznaczenia na rysunku planu:
 - a) ulica jednojezdniowa, dwupasmowa,
 - b) bezpośrednia obsługa terenów przyległych;
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych i ulicznych wymienionych w ust. 1:
- 1) zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) ogrodzenia od strony dróg publicznych należy sytuować w liniach rozgraniczających ulic,

3. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach zabudowanych i przewidzianych do zainwestowania zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1) linie zabudowy odnoszą się do nowoprojektowanej i rozbudowywanej istniejącej zabudowy,
 - 2) istniejąca zabudowa może być utrzymana w dotychczasowych liniach zabudowy o ile nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa ruchu,
 - 3) linie zabudowy nie dotyczą nadbudowy istniejącego budynku zlokalizowanego przy ulicy dojazdowej.
4. Ustala się następujące zasady parkowania:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej (MN) min. 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny, zlokalizowane na terenie własnej działki w tym miejsca w garażach,
 - 2) dla zabudowy obsługi produkcji rolnictwa (RU) min. 1 miejsce postojowe na każde 100m² powierzchni użytkowej, zlokalizowane na terenie własnej działki,
 - 3) dla terenów zabudowy usługowej (U) minimum dwa miejsca parkingowe na każde 100m² powierzchni usługowej,
 - 4) nie określa się minimalnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Rozdział 3

Przepisy szczegółowe

- §14.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunkach planu symbolami **MN (1MN)** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
 - 2) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulicy dojazdowej;
 - 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z § 8. pkt 4) uchwały;
 - 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 1;
 - 5) prowadzona działalność usługowa nie może powodować przekroczenia standardów środowiska poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
 - 6) zabudowa mieszkaniowa realizowana jako wolnostojąca;
 - 7) zabudowa usługowa jako wbudowana w budynki mieszkalne lub jako budynki wolnostojące;
 - 8) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych w granicach działek,
 - 9) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych;
 - 10) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
3. Zasady kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych od 7m do 10m;
 - 2) maksymalna wysokość budynków usługowych, garażowych i gospodarczych do 6m;
 - 3) geometria dachu: dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; główne kalenice dachów budynków mieszkalnych równoległe do frontów działek; główne kalenice dachów budynków garażowych i gospodarczych dowolne;
 - 4) szerokość elewacji frontowych budynków mieszkalnych od 10m do 15m, budynków usługowych, gospodarczych i garażowych do 8m.
4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- 1) minimalna powierzchnia działki - 1000m²;

- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 90°;
 - 3) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20m.
5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000m².

§15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunkach planu symbolami **1RU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych wraz z obiektami towarzyszącymi;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa zagrodowa, usługowa w zakresie usług nieuciążliwych związanych z obsługą rolnictwa, urządzenia i obiekty związane z funkcją podstawową.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
 - 2) obsługa komunikacyjna z przyległej ulicy dojazdowej;
 - 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej stosownie do ustaleń § 8. pkt 4);
 - 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach 0,1- 0,5;
 - 5) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko stosownie do § 8 pkt 6);
 - 6) zakaz lokalizacji nowych budynków inwentarskich;
 - 7) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalna wysokość budynków do 9m, wysokość budowli rolniczych do 15m;
 - 2) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 15-45°;
 - 3) geometria dachów budynków gospodarczych – kąt nachylenia połaci 10-45°.
3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- 1) minimalna powierzchnia działki o funkcji mieszkaniowej i usługowej 1000m²;
 - 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 90°;
 - 3) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20m.
4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000m².

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa – obszar przestrzeni publicznej;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty zamieszkania zbiorowego oraz tereny sportu i rekreacji.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
- 1) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulic dojazdowych;
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
 - 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej stosownie do ustaleń § 8. pkt 4);
 - 4) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
 - 5) adaptacja istniejącej zabudowy z dopuszczeniem rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, przekształceń w ramach dopuszczalnych funkcji i z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy ustalonych w pkt 3.;
 - 6) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 7) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
- 1) wysokość budynków usługowych do 9m;
 - 2) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych, wiat i altan o wysokości do 5m;

- 3) szerokość elewacji frontowych: nieprzekraczająca 20m;
- 4) geometria dachu: układ połaci dachowych dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 15° do 45°, główne kalenice dachów budynków usługowych równoległe lub prostopadłe do frontów działek, pozostałych budynków dowolne;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,5;
4. Szczegółowe zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości objętych planem miejscowym:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: 1000m²;
 - 2) szerokość frontu działki: min. 20m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 90°;
5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000m².

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **R** (od **1R** do **2R**) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolne;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) obsługa komunikacyjna z ulic dojazdowych.
3. Szczegółowe zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości objętych planem miejscowym:
 - 1) nie ustala się szczegółowych zasad podziału i scalania nieruchomości dla terenów rolniczych, podziałów należy dokonywać zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL** (od **1ZL** do **2ZL**) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasów.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz zabudowy kubaturowej i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Zasady i warunki podziału nieruchomości.
 - 1) nie ustala się szczegółowych zasad podziału nieruchomości dla terenów leśnych, podziałów należy dokonywać zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 19. W celu zapewnienia warunków ochrony ludności w sytuacji zagrożenia ustala się:

- 1) konieczność uwzględnienia wymogów obrony cywilnej zgodnych z przepisami odrębnymi przy realizacji zabudowy;
- 2) możliwość lokalizacji na obszarze objętym planem urządzeń sygnalizacji alarmowej obrony cywilnej.

§20. Ustala się następujący sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem można je tymczasowo użytkować w sposób dotychczasowy lub użytkować w formie terenów zieleni.

§ 21. Ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowaną uchwaleniem niniejszego planu w wysokości:

- 1) 5 % dla terenu **MN**;

- 2) 5 % dla terenu **RU**;
- 3) 1 % dla terenu **U**;

§ 22. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
2. Uchwała podlega opublikowaniu na stronie internetowej Urzędu Gminy.

Przewodniczący Rady Gminy

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Roman Wojciechowski