

WÓJT GMINY ŁĄCK

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WE WSI GRABINA GMINA ŁĄCK część południowa

**AUTOR PLANU:
PROJEKTOWNIA
ul. Zubrzyckiego 54, 09 – 410 Płock**

Zespół autorski: mgr inż. arch. Alicja Krymowa
członek OIU z/s w Warszawie o nr WA-100
mgr inż. Andrzej Krymow
mgr inż. Alicja Pejta Jaworska
członek OIU z/s w Warszawie o nr WA-154
mgr inż. Andrzej Szymczak
mgr inż. Elżbieta Tokar
mgr inż. Tadeusz Skrzypczyński
świadectwo MGPIB nr 322

Łąck – sierpień – 2014r.

UCHWAŁA Nr XXV/280/2014
Rady Gminy w Łącku
z dnia 1 września 2014r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi
Grabina gmina Łąck część południowa.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. Nr 97 poz. 594) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust.1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr XI/106/2012 Rady Gminy w Łącku z dnia 03.08.2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Grabina

Rada Gminy Łąck stwierdza:

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego we wsi Grabina gmina Łąck część południowa nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łąck. W studium obszary objęte planem określone są jako:

- tereny wielofunkcyjne z rekreacją, wypoczynkiem i mieszkalnictwem;
 - tereny dla których należy sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
 - tereny związane z prowadzonym gospodarstwem rolnym;
 - otulina Gostynińsko - Włocławskiego Parku Krajobrazowego;
 - obiekty i zespoły wpisane do ewidencji konserwatorskiej;
 - stanowiska archeologiczne o największym znaczeniu naukowo – badawczym;
 - tereny do zalesienia i zadrzewienia;
 - droga powiatowa nr 31333 (obecnie nr 6908W);
 - drogi gminne istniejące / projektowane;
- oraz uchwała co następuje:

CZĘŚĆ I

PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1

Zakres spraw regulowanych uchwałą i objaśnienie użytych w uchwale określeń

§ 2. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego we wsi Grabina, gmina Łąck część południowa zwany dalej "planem", obejmujący obszar o powierzchni: ok. 23ha położony we wsi Grabina.

2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

3. Granice obszaru objętego uchwałą, oznaczone są na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym integralny załącznik do niniejszej uchwały i przebiegają następująco: teren między drogą powiatową nr 6908W w kierunku południowym w strefie do 400m od drogi powiatowej i drogą wewnętrzną od działki nr ew. 303/x i terenem działek nr ew. 364/x.

4. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu - załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania - załącznik nr 3.

§ 3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest podniesienie poziomu warunków życia mieszkańców oraz stworzenie możliwości rozwoju gminy poprzez:

- 1) przeznaczeniu terenów rolnych na cele inwestycyjne, głównie budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne na wydzielonych działkach;
- 2) tworzenie warunków dla prowadzenia i lokalizacji działalności oraz inwestycji umożliwiających wielofunkcyjny rozwój gminy;
- 3) poprawę ładu przestrzennego i określenie zasad zagospodarowania;
- 4) ustalenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 5) minimalizację sytuacji kolizyjnych wynikających z przeznaczenia terenów dla różnych funkcji.

§ 4. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) 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 i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą uchwałą, stanowiącą akt prawa miejscowego;

- 2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć, przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 3) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu i opisanych w § 1 ust. 3. niniejszej uchwały;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu z określonym przeznaczeniem, oznaczoną liniami rozgraniczającymi na rysunku planu symbolem - cyframi i literami;
- 5) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania, o przebiegu oznaczonym na rysunku planu;
- 6) działce inwestycyjnej – należy przez to rozumieć działkę lub zespół działek zainwestowanych lub przeznaczonych do zainwestowania objętych jednym (również realizowanym etapowo) zamierzeniem inwestycyjnym;
- 7) przeznaczeniu terenu podstawowym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który – w wyniku realizacji ustaleń planu – dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, jest realizowany w pierwszej kolejności i któremu należy podporządkować inne sposoby użytkowania terenu;
- 8) przeznaczeniu terenu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i zajmuje – o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej – nie więcej niż 30% powierzchni terenu zagospodarowanego zgodnie z jego podstawowym przeznaczeniem;
- 9) liniach zabudowy – należy przez to rozumieć maksymalną nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy, wyznaczoną zgodnie z normą PN-ISO 9836 (określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych);
- 10) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, które nie zostały zakwalifikowane do żadnej z grup zawartych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 09.11.2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, poza inwestycjami celu publicznego wynikającymi z przepisów odrębnych;
- 11) uciążliwości obiektów i urządzeń - należy przez to rozumieć bezpośredni i pośredni wpływ danego przedsięwzięcia na środowisko oraz zdrowie i warunki życia ludzi wynikający z emisji gazów, pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp ;
- 12) wskaźniku intensywności zabudowy na działce budowlanej – należy przez to rozumieć stosunek procentowy powierzchni zabudowy wszystkich budynków znajdujących się na danej działce do powierzchni działki;
- 13) ulicy, pasie ulicznym – należy przez to rozumieć pas terenu prawnie wydzielony liniami rozgraniczającymi, przebiegający przez tereny istniejącego i projektowanego zainwestowania osiedlowego, przeznaczony do ruchu lub postoju pojazdów i do ruchu pieszych wraz ze znajdującymi się w jego ciągu obiektami inżynierskimi, jezdnią, placami, zatokami postojowymi oraz chodnikami, drzewami, krzewami i urządzeniami technicznymi, związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu, a ponadto przeznaczonych do prowadzenia ciągów nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu i obsługi komunikacyjnej otoczenia w zakresie zależnym od klasy, kategorii i funkcji ulicy;

- 14) drogach wewnętrznych – należy przez to rozumieć wszystkie drogi na terenie planu, które nie są drogami publicznymi;
 - 15) wymaganiach parkingowych – należy przez to rozumieć wymaganą minimalną ilość miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej;
 - 16) reklamie – należy przez to rozumieć grafikę umieszczaną na materialnym podłożu na konstrukcji nośnej lub formę przestrzenną niosącą przekaz informacyjno-reklamowy (zawierającą informację o towarach, usługach lub pożądanym zachowaniach).
2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 6. Ustala się podział obszaru na tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącą funkcją usługową, oznaczone symbolem **MN/U**;
- 3) tereny wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych wraz z zielenią łągową, oznaczone symbolem **WS**;
- 4) tereny lasów, oznaczone symbolem **ZL**;
- 5) tereny dróg publicznych **KD** w klasach:
 - a) pas terenu na poszerzenie ulicy lokalnej - **KDL**,
 - b) ulic dojazdowych - **KDD**,
- 6) tereny dróg wewnętrznych **KDW**.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Na terenie objętym planem ustala się:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej;
- 2) dopuszczenie realizacji funkcji usługowych w budynkach mieszkalnych o powierzchni nieprzekraczających wielkości dopuszczalnych określonych w przepisach odrębnych dla budynków mieszkalnych;
- 3) dopuszczenie budowy wolnostojących wiat, altan, budynków gospodarczych i garażowych na działkach budowlanych;
- 4) stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków z zakazem używania kolorów agresywnych;
- 5) stosowanie stonowanej kolorystyki dachów w odcieniach brązu, z zakazem realizacji dachów w kolorach: zielonym, niebieskim, żółtym, białych oraz ich pochodnych, przy czym zakaz ten nie dotyczy realizacji dachów płaskich;
- 6) dopuszczenie wprowadzania nowych elementów zabudowy mieszkaniowej w nawiązaniu do gabarytów i wystroju elewacji obiektów w ich otoczeniu na terenach **MN**;
- 7) dopuszczenie zmian kolorystyki, konstrukcji i pokrycia dachów oraz elewacji dla budynków istniejących na terenach **MN**;
- 8) nakaz utrzymania ustalonej planem intensywności zabudowy oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- 9) realizację ogrodzeń od strony ulic w liniach rozgraniczających ulic;
- 10) od strony ulic publicznych stosowanie ogrodzeń ażurowych harmonizujących z krajobrazem, z maksymalnym wykorzystaniem drewna na jego budowę, oraz ograniczenie murów do podmurówki i słupów; zakaz stosowania ogrodzeń

z prefabrykowanych elementów betonowych, cegły, siatki; nakaz zachowania przynajmniej 50% długości płotu w formie ażurowej;

11) nakaz kształtowania układu zabudowy poprzez uwzględnienie wskazanego na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy;

12) zakaz zabudowy tymczasowej na działkach zlokalizowanych wzdłuż drogi powiatowej;

13) kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem wód opadowych na sąsiednie tereny;

14) zakaz sytuowania wolnostojących urządzeń reklamowych na terenach MN.

2. Ponadto obowiązują ustalenia z zakresu zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy określone w Rozdziale 3.

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

1) ochronę i kształtowanie środowiska na terenach objętych prawną formą ochrony przyrody (otulina Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego) na podstawie przepisów odrębnych;

2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem przedsięwzięć ustalonych w niniejszym planie oraz inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;

3) ochronę i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych, śródpolnych i nadwodnych, cieków i związanych z nimi terenów podmokłych dla zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych;

4) zachowanie naturalnego ukształtowania powierzchni terenu;

5) przywrócenie powierzchni terenu (w tym wierzchniej warstwy gleby) zajętego tymczasowo pod prace budowlane do stanu umożliwiającego kontynuację dotychczasowego użytkowania;

6) zachowanie cieków, rowów i oczek wodnych wraz z pasmem roślinności okalającej, pozostawienie pasa wolnego od posadowienia obiektów i ogrodzeń o szerokości 3m od górnej krawędzi skarpy rowów. Zakaz zasypywania oraz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych z możliwością realizacji oczek wodnych na poszczególnych działkach inwestycyjnych;

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

8) uporządkowaną gospodarkę odpadami – unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska;

9) nakaz zachowania przynajmniej 50% (na terenach MN i MN/U) powierzchni każdej działki jako powierzchni biologicznie czynnej;

10) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii;

11) prowadzenie gospodarki ściekowej i odpadami stałymi, stosownie do obowiązujących regulacji gminnych.

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

1) ochronę konserwatorską stanowisk archeologicznych na obszarach w granicach oznaczonych na rysunku planu symbolem „arch” zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w granicach opracowania planu nie występują obiekty lub obszary, które wymagają wprowadzenia zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

§ 10. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) obowiązek utwardzenia ulic;
- 2) obowiązek zapewnienia odpowiednich warunków zagospodarowania dla osób niepełnosprawnych we wszystkich przestrzeniach publicznych;
- 3) zachowanie i ochronę istniejącej zieleni, w przypadkach koniecznych wymianę nasadzeń;
- 4) dopuszczenie umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni.

§ 11. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych ustala się:

- 1) na obszarze opracowania planu nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów.

§ 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 3.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej na obszarze planu 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) w stosunku do istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów możliwość ich rozbudowy lub przebudowy w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem;
- 4) 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;
- 5) rozwiązanie gospodarki ściekowej docelowo w oparciu o:
 - a) zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej w układzie grawitacyjno-pompowym na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni w ramach aglomeracji Zaździerz,
 - b) dopuszcza się do czasu budowy zbiorczej sieci kanalizacyjnej utylizację ścieków w oparciu o szczelne zbiorniki na ścieki z okresowym wywożeniem do oczyszczalni ścieków lub przydomowe oczyszczalnie ścieków dla działek o powierzchni min. 2000m²;
- 6) odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, z pasów ulicznych na terenach zabudowanych poprzez powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy przydrożne) lub w systemie lokalnej kanalizacji deszczowej. Wody opadowe odprowadzane do odbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska; Maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działek budowlanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, istniejącej i projektowanej, kablowej lub napowietrznej na warunkach

technicznych ustalonych przez zarządcę sieci z zachowaniem następujących warunków:

- a) dla odbiorców zasilanych niskim napięciem poprzez istniejącą lub projektowaną sieć elektroenergetyczną i przyłącza niskiego napięcia z zastosowaniem skrzynek złączowo - pomiarowych usytuowanych głównie w linii ogrodzenia lub poza nią w granicy działki,
 - b) 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,
 - c) dla istniejących i projektowanych linii SN i nn zarówno napowietrznych jak i kablowych strefy ochronne ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się zmniejszenie stref ochronnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) 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) w liniach rozgraniczających ulic jak również na terenach innego przeznaczenia zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) dla istniejących i projektowanych budowli typu stacja transformatorowa napowietrzna lub/i kontenerowa i innych urządzeń elektroenergetycznych nie obowiązują wyznaczone w niniejszym planie linie zabudowy,
 - g) lokalizacja budowli typu stacja transformatorowa i innych urządzeń elektroenergetycznych nie wymaga zmiany ustaleń planu;
- 8) zabezpieczenie w łączy telefoniczne z sieci administrowanej przez różnych operatorów:
- a) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne;
- 9) rozwiązanie gospodarki odpadami komunalnymi w oparciu o selektywną zbiórkę odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych i wywóz na składowisko odpadów komunalnych;
- 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^o. Dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników na gaz.
- § 14. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych:
- 1) **KDL (1KDL)** - tereny komunikacji kołowej, pas na poszerzenie drogi powiatowej, ulicy lokalnej o szerokościach od 4m do 9m, wg oznaczenia na rysunku planu:
 - a) rozstaw linii rozgraniczających drogi powiatowej 20m,
 - b) ulica jednojezdniowa, dwupasmowa,
 - c) bezpośrednia obsługa terenów przyległych;
 - 2) **KDD (od 1KDD do 6KDD)** - tereny komunikacji kołowej, drogi gminne, ulice dojazdowe:
 - d) rozstaw linii rozgraniczających, wg oznaczenia na rysunku planu,
 - e) ulice jednojezdniowe, dwupasmowe, szerokość jezdni min. 5,0m,
 - f) bezpośrednia obsługa terenów przyległych;
 - 3) **KDW (od 1KW do 6KW)** - drogi wewnętrzne:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych i ulicznych wymienionych w ust. 1:
 - 1) zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) w stosunku do budynków istniejących na terenie pasa drogowego, które nie powodują zagrożenia bezpieczeństwa ruchu, stosuje się odpowiednio przepisy o drogach publicznych;
 - 3) 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 istniejących budynków zlokalizowanych przy ulicach dojazdowych i drogach wewnętrznych.
4. Ustala się następujące zasady parkowania:
 - 1) dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic o rozstawie min. 12m;
 - 2) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsca parkingowe (wliczając garaż) na lokal mieszkalny.

CZĘŚĆ II PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 3

Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy oraz zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

- § 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN (od 1MN do 10MN) ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
- 1) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulic: lokalnej, dojazdowych i dróg wewnętrznych;
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
 - 3) nakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych od frontu działki;
 - 4) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych, altan i wiat bezpośrednio przy granicy działek sąsiednich;
 - 5) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej stosownie do ustaleń § 8 pkt 9);
 - 6) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do terenu, dla którego inwestor posiada tytuł prawny;
 - 7) zabudowa mieszkaniowa realizowana jako wolnostojąca;
 - 8) funkcja usługowa łączona z funkcją mieszkaniową jako wbudowana w obiekt główny;
 - 9) adaptacja istniejącej zabudowy z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i przekształceń w ramach dopuszczalnych funkcji i z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy ustalonych w ust. 3;
 - 10) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

- 11) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
 3. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasza użytkowe, wysokość budynków do 10m;
 - 2) wysokość budynków gospodarczych, garażowych, altan i wiat 1. kondygnacja nadziemna, plus ewentualnie poddasze (do 7m);
 - 3) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych w granicach od 10 do 16m;
 - 4) geometria dachów: układ połączeń dachowych dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 45°, główna kalenica dachu budynku frontowego: równoległa do ulicy 1KDL, i ulic KDD, dowolna do dróg wewnętrznych KDW i na działkach narożnych;
 - 5) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu;
 - 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,3.
 4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki - 800m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20m, za wyjątkiem działek zlokalizowanych przy sięgaczach gdzie front działki nie może być mniejszy niż 5m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 90°.
 5. Minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej - 800m².
- § 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U (1MN/U) ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa z towarzyszącą funkcją usługową;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa magazynowo-składowa.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulic lokalnych i dojazdowych;
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
 - 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej stosownie do ustaleń § 8 ust. pkt 9);
 - 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) towarzysząca funkcja usługowa nie może przekraczać 70% powierzchni działki inwestycyjnej;
 - 7) funkcja usługowa łączona z funkcją mieszkaniową, wbudowana w budynki mieszkalne lub jako obiekty wolnostojące;
 - 8) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi.
 3. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasza użytkowe, wysokość budynków do 10m;
 - 2) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych, gospodarczych, wiat i altan o wysokości do 7m, tj. 1 kondygnacja nadziemna, plus ewentualnie poddasze;
 - 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 mieszkalnych równoległe do frontów działek, pozostałych budynków dowolne;
 - 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5.
4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 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 działki budowlanej - 1000m².

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem WS (od 1WS do 7WS) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe (rowy melioracyjne wraz z zielenią łęgową).
2. Zasady zagospodarowania terenu:
- 1) utrzymanie stabilnego poziomu wód powierzchniowych poprzez budowę budowli i urządzeń piętrzących, upustowych i regulacyjnych;
 - 2) lokalizację urządzeń pomiarowych służby hydrologiczno – meteorologicznej, stopni wodnych oraz innych urządzeń melioracyjnych służących do korzystania z wody;
 - 3) zachowanie rowów melioracyjnych oraz pozostawienie pasa wolnego od zabudowy i ogrodzeń o szerokości min. 3m od górnej krawędzi skarpy rowów i zbiorników.

§18 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL (od 1ZL do 2ZL) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny leśne;
 - 2) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia terenu.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
- 1) zakaz zabudowy kubaturowej;
 - 2) dopuszcza się lokalizację niezbędnych sieciowych elementów urządzeń infrastruktury technicznej.

CZĘŚĆ III

PRZEPISY KOŃCOWE

Rozdział 4

Ustalenia przejściowe i końcowe

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

- 1) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się możliwość wykorzystania terenu w sposób dotychczasowy.

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN : 5%;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U : 10%.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodniczący Rady Gminy