

# WÓJT GMINY ŁĄCK

## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA JEZIORA ZDWORSKIEGO POŁOŻONEGO NA TERENIE GMINY ŁĄCK I GRUNTÓW PRZYLEGLYCH DO JEZIORA W STREFIE DO 300m

### AUTOR PLANU:

Pracownia Projektowania Architektonicznego i Urbanistycznego  
ul. Zubrzyckiego 54, 09 – 410 Płock

w składzie:

Generalny projektant - mgr inż. arch. Alicja Krymowa – upr. urb. Nr 607/88  
upr. bud. Nr 113/80

### Zespół projektowy:

mgr inż. Alicja Pejta-Jaworska  
upr. urb. 1500  
mgr inż. Andrzej Szymczak  
mgr inż. Anna Pietrzykowska  
uprawnienia nr4579  
inż. Andrzej Krymow

Łąck – grudzień – 2011r.

**UCHWAŁA NR VIII/69/2011  
RADY GMINY w ŁĄCKU  
z dnia 30.12.2011 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla jeziora Zdwońskiego położonego na terenie gminy Łąck i gruntów przyległych  
do jeziora w strefie do 300m.**

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. Nr 142 poz. 1591 z 2001 r. z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust.1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą Nr XII/161/2004 Rady Gminy w Łącku z dnia 29 września 2004r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jeziora Zdwońskiego położonego na terenie gminy Łąck i gruntów przyległych do jeziora w strefie do 300m, Rada Gminy w Łącku uchwała co następuje:

§1 Stwierdza się zgodność ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łąck” zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Łąck Nr IV/93/99 z dnia 30 listopada 1999r. (z późn. zmianami).

§2 Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jeziora Zdwońskiego położonego na terenie gminy Łąck i gruntów przyległych do jeziora w strefie do 300m.

**Rozdział I  
Zakres obowiązywania planu**

§3 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar o powierzchni: 59ha położony we wsi Matyldów, 34ha położony we wsi Zofiówka, 32ha położony we wsi Koszelówka i 93ha położony we wsi Zdwórz, zwany dalej w treści uchwały planem.

2. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym integralny załącznik do niniejszej uchwały.

3. 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 - załącznik nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy - załącznik nr 3,

§4 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) granic obowiązywania ustaleń planu,
- 2) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 4) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w tym linii zabudowy: obowiązujących i maksymalnych nieprzekraczalnych, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy,
- 5) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 6) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego,
- 7) zasad zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie,
- 8) granic Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego Jeziora Zdwońskiego,
- 9) granic terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,



- 10) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
  - 11) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej,
  - 12) zasad i warunków podziału nieruchomości,
  - 13) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
  - 14) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
  - 15) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wynikających z uchwalenia planu,
2. Ze względu na przedmiot ustaleń planu nie określa się:
- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych takich jak: tereny górnicze, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
  - 2) szczegółowych zasad i warunków scalania nieruchomości,
  - 3) granic obszarów wymagających scaleń,
  - 4) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej,
  - 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
  - 6) granic terenów przeznaczonych pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>,
  - 7) granic obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji.
  - 8) granic terenów służących organizacji imprez masowych.

#### §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 szczególnych** – 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. 2. niniejszej uchwały,
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu z określoną funkcją, oznaczoną na rysunku planu specjalnym symbolem - cyframi i literami,
- 5) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania,
- 6) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego,
- 7) **liniach podziału na działki budowlane** – rozumie się przez to linie podziału wyznaczone stosownie do wartości kartometrycznych na rysunku planu,
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać (stanowiąc więcej niż 50 % powierzchni terenu, oznaczone odpowiednim symbolem użytkowania) na obszarze ograniczonym liniami rozgraniczającymi,



- 9) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może być wprowadzane łącznie lub alternatywnie do przeznaczenia podstawowego,
- 10) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć wskazaną dla terenu funkcję, której udział w zagospodarowaniu działki budowlanej wynosi maksimum 40% udziału powierzchni użytkowej budynków o tej funkcji, w łącznej powierzchni użytkowej wszystkich budynków występujących na tej działce budowlanej,
- 11) **liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć ustaloną obowiązującą lub maksymalną nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy, wyznaczoną zgodnie z normą PN-ISO 9836 (określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych),
- 12) **powierzchni terenu biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, pokrytej roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50 % sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m<sup>2</sup>,
- 13) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi: handlu detalicznego, gastronomii, nieuciążliwego rzemiosła usługowego (poza warsztatami obsługi samochodów i stacjami paliw), administracji i bezpieczeństwa publicznego, łączności, informacji, nauki i oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury i rozrywki, wypoczynku, rekreacji i sportu, biur komercyjnych, banków i innych o analogicznym do powyższych charakterze i stopniu uciążliwości, których normalne funkcjonowanie:
- a) nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym obiektem,
  - b) nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów, nie powoduje nieodwracalnych zmian środowiska przyrodniczego w obrębie zajmowanej działki,
  - c) ani w żaden inny oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowanie nieestetycznych odpadów na otwartej przestrzeni;
- 14) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od naturalnej warstwy terenu w najniższym punkcie obrysu budynku do kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury, bez masztów odgromnikowych, anten, kominów i wież kościołów,
- 15) **maksymalnej intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek procentowy powierzchni zabudowy wszystkich budynków znajdujących się na danej działce do powierzchni działki,
- 16) **ulicy, pasie ulicznym** – należy przez to rozumieć pas terenu prawnie wydzielony liniami rozgraniczającymi, przebiegający przez tereny istniejącego i projektowanego zainwestowania miejskiego, 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,



- 17) **drodze** – należy przez to rozumieć pas terenu wyznaczony liniami rozgraniczającymi, przeznaczony w zależności od klasy drogi na pas drogowy komunikacji kołowej, pieszej i rowerowej, miejsca postoju pojazdów, urządzenia infrastruktury technicznej w tym niezwiązanej z funkcją komunikacyjną oraz zielen publiczną,
- 18) **drogach wewnętrznych** – należy przez to rozumieć wszystkie drogi na terenie miasta, które nie są drogami publicznymi,
- 19) **wymaganiach parkingowych** – należy przez to rozumieć wymaganą minimalną ilość miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej.

## Rozdział II

### Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§6 Plan ustala podział obszaru na tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) tereny zieleni objęte prawną formą ochrony przyrody – tereny Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego Jeziora Zdwojskiego, oznaczone symbolem **ZN**,
- 2) tereny zieleni objęte formą ochrony przyrody – korytarz ekologiczny, oznaczone symbolem **ZNE**,
- 3) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych z agroturystyką, oznaczone symbolem **RMA**,
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **MN**,
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej sezonowej o charakterze rekreacji indywidualnej, oznaczone symbolem **MNS**,
- 6) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **U**,
- 7) tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolem **US**,
- 8) tereny parkingów publicznych, oznaczone symbolem **KS**,
- 9) tereny lasów, oznaczone symbolem **ZL**,
- 10) tereny dolesień, oznaczone symbolem **ZLD**,
- 11) tereny rolne, oznaczone symbolem **R**,
- 12) tereny wód powierzchniowych, oznaczone symbolem **WS**,
- 13) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolem **KD** w klasach:
  - a) ulicy zbiorczej - **KDZ**
  - b) ulicy dojazdowej - **KDD**
- 14) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem **KDW**,

### Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§7 1. Ustala się:

- 1) wprowadzanie nowych elementów zabudowy mieszkaniowej w nawiązaniu do gabarytów i wystroju elewacji obiektów w ich otoczeniu na terenach zainwestowanych **RMA**, **MN**, **MNS**, **U** i **US**,
- 2) do wykończenia elewacji budynków preferuje się stosowanie takich materiałów jak: kamień naturalny, cegła licowa, tynk, drewno,
- 3) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji budynków,
- 4) nakaz stosowania dachów w stonowanej, jednorodnej kolorystyce brązów, czerwieni, dachówki ceramicznej,
- 5) dopuszczenie zmian kolorystyki, konstrukcji i pokrycia dachów oraz elewacji na terenach **RMA**, **MN** i **MNS**,
- 6) nakaz utrzymania ustalonego planem wskaźnika intensywności zabudowy oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- 7) realizacja ogrodzeń od strony ulic w liniach rozgraniczających ulic oraz w zewnętrznych granicach Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego,



- 8) zakaz grodzenia terenów położonych na obszarze Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego z wyjątkiem istniejącej zabudowy,
  - 9) 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 itp.; nakaz zachowania przynajmniej 50% długości płotu w formie ażurowej,
  - 10) nakaz kształtowania układu zabudowy przy uwzględnianiu wskazanego na rysunku planu przebiegu ustalonych obowiązujących i maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - 11) zakaz zabudowy tymczasowej na działkach zlokalizowanych wzdłuż ulic **KDZ, KDL i KDD**,
  - 12) zakaz lokalizowania na obszarze planu elektrowni wiatrowych,
  - 13) kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem wód opadowych na sąsiednie tereny,
  - 14) zakaz eksploatacji kruszyw i dokonywania zmian w ukształtowaniu powierzchni terenu.
2. Ponadto obowiązują ustalenia z zakresu zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy określone w Rozdziale III.

### **Zasady w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego**

#### **§8** Ustala się:

- 1) ochronę terenów i obiektów, na podstawie przepisów odrębnych:
  - a) dla Gostynińsko-Gąbińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (cały obszar objęty planem) obowiązują przepisy odrębne tj. *rozporządzenie Nr 15 Wojewody Mazowieckiego z dnia 27 lipca 2006r. w sprawie Gostynińsko-Gąbińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 157, poz. 6152)*, w tym m.in.:
    - zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegowej jezior z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej,
    - czynna ochrona ekosystemów leśnych, łąk i pastwisk,
    - ochrona zieleni wiejskiej.
  - b) dla fragmentu zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Jezioro Zdwojskie” oznaczonych symbolem **ZN** - obowiązują przepisy odrębne, tj. *rozporządzenie nr 220 Wojewody Mazowieckiego z dnia 10 lipca 2001 roku „w sprawie wprowadzenia zespołów przyrodniczo-krajobrazowych na terenie województwa mazowieckiego” (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 162, poz. 2402)*,
  - c) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury o charakterze lokalnym oraz przedsięwzięć służących turystyce zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) adaptację istniejącej zabudowy z ograniczeniem jej rozbudowy i nadbudowy do ustalonych niniejszym planem: wskaźnika intensywności zabudowy oraz gabarytów dla właściwych przeznaczeń terenu,
- 3) dopuszczenie poziomu hałasów dla „terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, szpitale i domy opieki społecznej, pod budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, przeznaczonych na cele uzdrowiskowe i rekreacyjno-wypoczynkowe poza miastem” – zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. *ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r. "Prawo ochrony środowiska" (Dz.U. Nr 62, poz. 627 z 2001r.)* oraz przepisami wykonawczymi,



- 4) realizację zieleni wzdłuż głównego ciągu komunikacyjnego i granic działek,
- 5) ochronę i utrzymanie istniejących skupisk zieleni, zadrzewień, rowów, oczek wodnych oraz ochronę ukształtowania powierzchni terenu,
- 6) obowiązuje maksymalna adaptacja istniejącego drzewostanu, wycinkę drzew ograniczyć do terenu niezbędnego dla budowy i prawidłowego korzystania z budynku oraz do wycinki drzew zagrażających bezpieczeństwu ruchu drogowego,
- 7) kształtowanie zieleni urządzonej: drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi (dominujący udział drzew liściastych) oraz stosowanie gatunków odpornych na zanieczyszczenia,
- 8) zachowanie cieków wodnych, rowów melioracyjnych i rowów melioracji szczegółowych oraz pozostawienie pasa wolnego od zabudowy i ogrodzeń o szerokości min. 3m od górnej krawędzi skarpy rowów,
- 9) nakaz zachowania przynajmniej 50 % (MN) 70 % (RMA, MNS), 75% (US) oraz 20% (U) terenu każdej działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
- 10) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii: gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki lub odnawialne źródła energii,
- 11) prowadzenie uporządkowanej gospodarki ściekowej i odpadami stałymi, stosownie do obowiązujących regulacji gminnych,
- 12) podjęcie działań na rzecz zmniejszenia odpływu i ustabilizowania poziomu wód gruntowych i powierzchniowych (np. rozbudowa małej retencji),
- 13) zachowanie istniejących roślinnych pasów brzegowych,
- 14) zachowanie przybrzeżnych mokradeł (nie dopuszczanie do ich zasypywania),
- 15) bezpieczne dla środowiska udostępnianie atrakcji przyrodniczych,

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego**

§9 Ustala się następujące zasady:

- 1) w stosunku do objętych ochroną konserwatorską stanowisk archeologicznych wpisanych do krajowej ewidencji stanowisk archeologicznych:
  - a) Matyldów nr 6 (AZP 52-54/30),
  - b) Matyldów nr 7 (AZP 52-54/31),
  - c) Matyldów nr 4 (AZP 52-53/17),
  - d) Zdwórz nr 3 (AZP 52-53/11),
  - e) Zdwórz nr 6 (AZP 52-53/10),
  - f) Zdwórz nr 4 (AZP 52-53/4),
  - g) Zdwórz nr 5 (AZP 52-53/5),
  - h) Zdwórz (AZP 52-53/28),
- 2) na terenie objętym niniejszym planem – w obrębie działek, na których zlokalizowane są stanowiska archeologiczne – wszystkie projektowane działania dotyczące zabudowy i zagospodarowania ich obszarów muszą być przed wydaniem pozwolenia na budowę uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, który wyda szczegółowe warunki dopuszczenia do ich realizacji ze stanowiska konserwatorskiego oraz określi zakres niezbędnych do przeprowadzenia badań archeologicznych wyprzedzających przystąpienie do wykonania projektowanych inwestycji bądź nadzorów archeologicznych nad budowlanymi robotami ziemnymi.

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

§10 Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) koordynacja w czasie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu z wyprzedzającą lub równoczesną realizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.



- 2) budowa i rozbudowa 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, przy zachowaniu przepisów szczególnych.
- 3) w stosunku do istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów ustala się możliwość ich rozbudowy lub przebudowy w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem,
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek dla urządzeń i obiektów infrastruktury o powierzchniach wynikających z potrzeb technologicznych z zabezpieczeniem dostępu do dróg publicznych,
- 5) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w systemie wodociągu gminnego opartego na ujęciu w Zdworzu, poprzez budowę sieci rozbiorczej w układzie pierścieniowo-rozgałęźnym i przyłączy od istniejących przewodów usytuowanych wzdłuż dróg.
- 6) rozwiązanie gospodarki ściekowej w oparciu o:
  - a) zbiorną sieć kanalizacji sanitarnej w układzie grawitacyjno-pompowym na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej sezonowej, usługowej i zagrodowej z odprowadzeniem ścieków na oczyszczalnię w Zaździerzcu;
  - b) dopuszcza się do czasu budowy zbiorczej sieci kanalizacyjnej utylizację ścieków w oparciu o szczelne zbiorniki na ścieki i okresowe wywożenie na oczyszczalnię ścieków,
  - c) utylizacja ścieków dowożonych i doprowadzonych siecią w oparciu o programowaną oczyszczalnię ścieków w Zaździerzcu,
  - d) dopuszcza się możliwość wydzielenia działki dla pompowni ścieków o powierzchni wynikającej z potrzeb technologicznych,
- 7) odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych i z pasów ulicznych powierzchniowo do gruntu poprzez istniejące i profilowane rowy lub bezpośrednio po podczyszczeniu i zastosowaniu w razie konieczności separatora,
  - a) wody opadowe odprowadzane do zbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska,
- 8) 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 w linii ogrodzenia lub poza nią w granicach działki,
  - b) w przypadku wzrostu zapotrzebowania mocy lub potrzeby rezerwowego zasilania odbiorców, wymagających zwiększonej pewności zasilania, powiązania projektowanej sieci z istniejącą realizować na podstawie odrębnych projektów w oparciu o warunki przyłączenia wydane przez zarządcę sieci,
  - c) budowę i przebudowę sieci energetycznej napowietrznej lub kablowej przewidzieć w pasie drogowym tak, aby były zachowane odpowiednie odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu. Dopuszcza się prowadzenie linii kablowych po obu stronach pasa drogowego, na warunkach określonych przez zarządcę sieci i zgodnie z ustawą o drogach publicznych.



- d) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami energetycznymi, wnioskodawca poniesie koszty niezbędnej przebudowy, po zawarciu z właścicielem sieci elektroenergetycznej stosownej umowy określającej warunki tej przebudowy,
- e) należy stosować następujące strefy ochronne dla linii SN i nN:
  - dla linii napowietrznych 15kV: 7,5m od osi,
  - dla linii napowietrznych 0,4kV: 1,5m od osi,
  - dla linii kablowych 15kV: 1,5m od osi,
  - dla linii kablowych 0,4kV: 1m od osi,
- f) dopuszcza się zmniejszenie stref ochronnych z uwzględnieniem obowiązujących norm, przepisów i zasad branżowych po uzgodnieniu indywidualnych przypadków z przedsiębiorstwem energetycznym.
- 9) zabezpieczenie w łącza telefoniczne z sieci administrowanej przez różnych operatorów.
- 10) rozwiązanie gospodarki odpadami komunalnymi w oparciu o selektywną zbiórkę odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych i wywóz na składowisko zgodnie z regulacjami gminnymi,
- 11) zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych technologii i nośników energii. Dopuszcza się budowę kominków.
- 12) zaopatrzenie w gaz przewodowy w systemie gazociągów średniego ciśnienia. Dopuszcza się stosowanie zbiorników indywidualnych na gaz płynny.

#### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych

§11 1. Ustala się następujące zasady w zakresie klasyfikacji ulic:

- 1) **1KDZ** - tereny komunikacji kołowej, droga wojewódzka, ulica zbiorcza:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 20m,
  - b) ulica jednojezdniowa, dwupasowa, szerokość jezdni min. 6,0m,
  - c) ograniczona bezpośrednia obsługa terenów przyległych;
- 2) **KDZ (od 2KDZ do 3KDZ)** - tereny komunikacji kołowej, drogi powiatowe, ulice zbiorcze:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 20m,
  - b) ograniczona bezpośrednia obsługa terenów przyległych;
- 3) **KDL (1KDL)** - tereny komunikacji kołowej, ulica lokalna:
  - a) rozstaw linii rozgraniczających – 15m, wg oznaczenia na rysunku planu,
  - b) ulica jednojezdniowa, dwupasowa, szerokość jezdni min. 5,5m,
  - c) bezpośrednia obsługa terenów przyległych;
- 4) **KDD (od 1KDD do 3KDD)** - tereny komunikacji kołowej, ulice dojazdowe:
  - a) rozstaw linii rozgraniczających – od 10m do 14m, wg oznaczenia na rysunku planu,
  - b) ulice jednojezdniowe, dwupasowe, szerokość jezdni min. 5,0m,
  - c) bezpośrednia obsługa terenów przyległych;
- 5) **KDW (od 1KDW do 88KDW)** - ulice wewnętrzne, drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne i ciągi pieszce:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
- 2. Ustala się następujące zasady w zakresie zagospodarowania pasów drogowych i ulicznych wymienionych w ust. 1:
  - 1) zgodnie z przepisami szczególnymi,



- 2) w stosunku do budynków istniejących na terenie pasa drogowego, które nie powodują zagrożenia bezpieczeństwa ruchu, stosuje się odpowiednio przepisy o drogach publicznych,
  - 3) możliwość prowadzenia ścieżek rowerowych i pieszych w liniach rozgraniczających ulicy **KDZ**,
  - 4) dopuszcza się sytuowanie ścieżek rowerowych wzdłuż pasów drogowych poza liniami rozgraniczającymi ulic z zachowaniem przepisów szczególnych,
  - 5) ogrodzenie od strony dróg i ulic należy sytuować w liniach rozgraniczających ulic,
  - 6) przy budowie dróg i ich modernizacji należy zapewnić warunki do migracji zwierząt ze szczególnym uwzględnieniem płazów i gadów.
3. Ustala się obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach zabudowanych i przewidzianych do zainwestowania zgodnie z rysunkiem planu:
    - 1) ustalone obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy odnoszą się do nowoprojektowanej i rozbudowywanej istniejącej zabudowy.
  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 usług - 30 miejsc parkingowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków lub na 100 miejsc konsumpcyjnych,
      - b) dla zabudowy rolniczej, mieszkaniowej i rekreacji indywidualnej min. 2 miejsca parkingowe,
    - 3) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w ust. 4. pkt 2) właściciele posesji zapewniają na terenach swoich działek.

### **Rozdział III**

#### **Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy**

§12 Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZN** (od **1ZN** do **29ZN**) plan ustala:

- 1) tereny Zespołu Przyrodniczo – Krajobrazowego Jeziora Zdworskiego dla którego obowiązują ustalenia zawarte w rozporządzeniu nr 220 *Wojewody Mazowieckiego z dnia 10 lipca 2001 roku* w tym w odległości 100m od linii brzegowej jeziora zakaz:
  - a) niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektu,
  - b) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem obiektów związanych z bezpieczeństwem przeciwpowodziowym, przeciwosuwiskowym i budową urządzeń wodnych,
  - c) uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby,
  - d) wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości,
  - e) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeśli służą innym celom niż ochrona przyrody i zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz gospodarki rybackiej,
  - f) likwidowania małych zbiorników wodnych, rowów, starorzeczy oraz obszarów wodnoblotnych,
  - g) wylewania gnojowicy,
- 2) zakazy wymienione w pkt 1) nie dotyczą prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody i realizacji inwestycji celu publicznego – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz budowy nowych obiektów kubaturowych
  - b) adaptacja istniejącej zabudowy z ograniczeniem jej rozbudowy i nadbudowy do ustalonych niniejszym planem wskaźnika intensywności zabudowy oraz gabarytów dla właściwych przeznaczeń terenu,



- c) dopuszczenie urządzania ścieżek przyrodniczo-edukacyjnych, platform widokowych i innych urządzeń służących bezpiecznemu udostępnianiu atrakcji przyrodniczych,
- d) utrzymanie łąk i pastwisk ekstensywnych,
- e) zachowanie istniejących roślinnych pasów brzegowych,
- f) zachowanie przybrzeżnych mokradeł (niedopuszczanie do ich zasypywania),

**§13** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZNE** zabagnionych mokradeł przybrzeżnych plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – korytarz ekologiczny (fragment) funkcjonujący pomiędzy Jeziorem Zdrowskim a Jeziorem Łackim Małym,
  - 2) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia terenu,
2. Zasady zagospodarowania terenu:
- 1) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulicy zbiorczej i dojazdowej,
  - 2) zachowanie naturalnych elementów krajobrazu.
3. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
- 1) zakaz podziału terenu.

**§14** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RMA** (od **1RMA** do **5RMA**) zlokalizowanego na obszarze i w sąsiedztwie Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego Jeziora Zdrowskiego plan ustala:

- 2) przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych w powiązaniu z agroturystyką w ramach wyznaczonych na rysunku planu lokalizacji,
  - 3) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych, na terenie oznaczonym symbolem **1RMA**,
  - 4) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa sezonowa o charakterze rekreacji indywidualnej na terenie oznaczonym symbolem **1RMA**,
  - 5) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia terenu,
2. Zasady zagospodarowania terenu:
- 1) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulicy dojazdowej,
  - 2) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, nadbudowy i przekształceń w ramach dopuszczalnych funkcji oraz przystosowanie obiektów do celów pensjonatowych,
  - 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej stosownie do ustaleń § 8 pkt 9),
  - 4) na obszarze Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego Jeziora Zdrowskiego adaptację istniejącej zabudowy z możliwością jej nadbudowy, przekształceń i rozbudowy, o ile nie zwiększą one negatywnego oddziaływania na środowisko,
3. Zasady kształtowania zabudowy:
- 1) realizacja funkcji usługowej jako wbudowanej w istniejące obiekty lub w oddzielnych budynkach,
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej, pensjonatowej i usługowej do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasza użytkowe (do 9m),
  - 3) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży - 1 kondygnacja nadziemna, plus poddasze (do 7m),
  - 4) geometria dachu: układ połączeń dachowych dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 25° do 45°, kierunek głównej kalenicy dachu dowolny w zharmonizowaniu z dachami istniejących na działce budynków,
  - 5) stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych zgodnie z §7 ust. 1. pkt 2), 3), 4),



- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,3,
4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
  - 1) zakaz podziału terenu oznaczonego symbolem **2RMA**.

**§15** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN** (od **1MN** do **17MN**) plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługową w zakresie usług nieuciążliwych,
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulicy zbiorczej, ulic dojazdowych i dróg wewnętrznych,
  - 2) ustalone obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej stosownie do ustaleń § 8 pkt 9),
  - 4) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, nadbudowy i przekształceń w ramach dopuszczalnych funkcji,
  - 5) adaptacja istniejącego zagospodarowania terenu (studni głębinowych i obiektów z nimi związanych) na terenie oznaczonym symbolem **14MN**,
  - 6) zabudowa mieszkaniowa realizowana jako wolnostojąca,
  - 7) funkcja usługowa łączona z funkcją mieszkaniową jako wbudowana w obiekt główny lub jako obiekty wolnostojące,
  - 8) na obszarze Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego Jeziora Zdwojskiego adaptację istniejącej zabudowy z możliwością jej nadbudowy, przekształceń i rozbudowy, o ile nie zwiększą one negatywnego oddziaływania na środowisko,
3. Zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasza użytkowe (do 9m),
  - 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych 1. kondygnacja nadziemna, plus poddasze (do 7m),
  - 3) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych od 10 do 16m,
  - 4) geometria dachu: układ połaci dachowych dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 45°, kierunek głównej kalenicy dachu: równoległy do ulicy zbiorczej **1KDZ** i ulic dojazdowych **KDD**, dowolny przy drogach wewnętrznych **KDW**.
  - 5) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,
  - 6) stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych zgodnie z §7 ust. 1. pkt 2), 3), 4),
  - 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,3.
4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna powierzchnia działki dla funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 800m<sup>2</sup>,
  - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 18m,
  - 3) pokazane na rysunku planu postulowane linie podziału nieruchomości mogą zostać uściślone w projekcie podziału,

**§16** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNS** (od **1MNS** do **53MNS**) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa sezonowa o charakterze rekreacji indywidualnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i mieszkaniowo-usługowa na terenach bezpośrednio przyległych do ulicy zbiorczej;



2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulicy zbiorczej, ulic dojazdowych i dróg wewnętrznych,
- 2) na obszarze Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego Jeziora Zdwońskiego adaptację istniejącej zabudowy z możliwością jej nadbudowy, przekształceń i rozbudowy, o ile nie zwiększą one negatywnego oddziaływania na środowisko,
- 3) ustalone obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- 4) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej stosownie do ustaleń § 8 pkt 9),
- 5) zabudowa realizowana jako wolnostojąca,
- 6) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych,
- 7) zakaz sytuowania ciągłych cokołów w ogrodzeniu od strony lasów,

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe (do 9m),
- 2) szerokość elewacji frontowej: od 10m do 15m,
- 3) geometria dachu: układ połaci dachowych dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 45°, kierunek głównej kalenicy dachu: równoległy do ulic zbiorczych **KDZ**, ulicy lokalnej **KDL**, ulic dojazdowych **KDD**, ulic wewnętrznych **KDW** i dowolny na pozostałych terenach.
- 4) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,
- 5) stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych zgodnie z §7 ust. 1. pkt 2), 3), 4),
- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,2,

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki dla funkcji mieszkaniowej sezonowej 1200m<sup>2</sup>,
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20m,
- 3) pokazane na rysunku planu postulowane linie podziału nieruchomości mogą zostać uściśnione w projekcie podziału,
- 4) ustala się konieczność dostosowania powierzchni istniejących działek do powierzchni minimum 1200m<sup>2</sup>, z równoczesnym poszerzeniem wydzielanych dróg wewnętrznych do szerokości min. 5m w liniach rozgraniczających.

§17 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U (1U)** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa;
- 2) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia terenu,

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulicy zbiorczej **1KDZ** i drogi wewnętrznej **KDW**,
- 2) ustalone maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej stosownie do ustaleń § 8 pkt 9),
- 4) adaptacja istniejącej zabudowy z dopuszczeniem rozbudowy, nadbudowy przebudowy i przekształceń w ramach dopuszczalnych funkcji i z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy ustalonych w ust 3.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy usługowej do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe (do 12m),
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych 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 25° do 45°, główna kalenica dachu dowolna,
  - 5) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,
  - 6) stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych zgodnie z §7 ust. 1. pkt 2), 3), 4),
  - 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5.
4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
- 1) dopuszcza się możliwość podziału terenu,
  - 2) minimalna powierzchnia działki dla funkcji zabudowy usługowej: 500m<sup>2</sup>,
  - 3) szerokość frontu działki: min. 18m.

**§18** 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **US** (od **1US** do **8US**) w tym położonych na terenie Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego Jeziora Zdwońskiego plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa w zakresie sportu, rekreacji, turystyki (w tym baza noclegowa, budynki zamieszkania zbiorowego z gastronomią);
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: plaże, pola namiotowe i obiekty małej architektury.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
- 1) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulic dojazdowych **KDD** i dróg wewnętrznych **KDW**,
  - 2) na obszarze Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego Jeziora Zdwońskiego adaptację istniejącej zabudowy bez zmiany jej gabarytów a także możliwość jej nadbudowy, przekształceń i rozbudowy, o ile nie zwiększą one negatywnego oddziaływania na środowisko,
  - 3) ustalone maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - 4) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, gospodarczych i garaży,
  - 5) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej stosownie do ustaleń § 8 pkt 9),
3. Zasady kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalna wysokość budynków do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym ewentualnie poddasza użytkowe (do 9m),
  - 2) układ połaci dachowych: dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°, dopuszcza się dachy płaskie, kierunek głównej kalenicy dachu dowolny,
  - 3) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,
  - 4) stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych zgodnie z §7 ust. 1. pkt 2), 3), 4),
  - 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2.
4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
- 1) zakaz podziałów nieruchomości.

**§19** 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KS** (od **1KS** do **2KS**):

- 1) przeznaczenie podstawowe: zespoły parkingowe,
  - 2) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia terenu,
2. Zasady zagospodarowania terenu:
- 1) zakaz zabudowy kubaturowej,
  - 2) procent zagospodarowania parkingów zielenią wysoką i niską min. 20% powierzchni działki oraz zastosowanie nawierzchni ażurowych.



§20 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL** (od **1ZL** do **12ZL**) plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasów;
- 2) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia terenu,
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) zakaz zabudowy kubaturowej,
  - 2) zakaz grodzenia,
  - 3) dopuszcza się lokalizację niezbędnych sieciowych elementów urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 4) dopuszcza się urządzenie ścieżek przyrodniczo-edukacyjnych, ciągów spacerowych, platform widokowych i innych urządzeń służących bezpiecznemu udostępnianiu atrakcji przyrodniczych.
3. Zasady i warunki podziału nieruchomości.
  - 1) zakaz podziału terenu.

§21 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **ZLD** (od **1ZLD** do **9ZLD**) plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zalesień,
- 2) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia terenu,
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) zakaz wszelkiej zabudowy,
  - 2) zakaz grodzenia,
  - 3) dopuszcza się lokalizację niezbędnych sieciowych elementów urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 4) dopuszcza się urządzenie ścieżek przyrodniczo-edukacyjnych, ciągów spacerowych, platform widokowych i innych urządzeń służących bezpiecznemu udostępnianiu atrakcji przyrodniczych.
  - 5) uprawa leśna w odległości co najmniej:
    - a) 1,5m od granicy sąsiedniej działki użytkowanej jako grunt leśny,
    - b) 3m od granicy sąsiedniej działki użytkowanej jako grunt rolny, stanowiącej własność innego podmiotu,
    - c) 12m od istniejących i projektowanych obiektów kubaturowych.
3. Zasady i warunki podziału nieruchomości.
  - 1) zakaz podziału terenu.

§22 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **R** (od **1R** do **5R**) plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolne,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: tereny zalesień na glebach o klasach bonitacyjnych V i VI,
- 3) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia terenu,
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) zakaz zabudowy kubaturowej,
  - 2) zakaz grodzenia terenów.
3. Zasady i warunki podziału nieruchomości.
  - 1) zakaz podziału terenu.



**§23** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS** (od **1WS** do **11WS**) plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód śródlądowych;
2. zasady zagospodarowania:
  - 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) lokalizację urządzeń sportów wodnych: kąpielisk, pomostów, zjeżdźalni, przystani itp., dotyczy terenu oznaczonego symbolem **2WS**, wg oznaczenia na rysunku planu,
  - 4) zachowanie cieków i rowów melioracyjnych oraz pozostawienie pasa wolnego od zabudowy i ogrodzeń o szerokości min. 1,5m od górnej krawędzi skarpy rowów.

**§24** 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,
- 2) dla istniejących obiektów, kolidujących z ustaleniami planu (w zakresie przeznaczenia terenu, usytuowania na działce, formy i gabarytów zabudowy) dopuszcza się użytkowanie zgodne z dotychczasowym przeznaczeniem i remontowanie obiektów bez możliwości ich rozbudowy.

#### **Rozdział IV** **Przepisy przejściowe i końcowe**

**§25** Jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowaną uchwaleniem niniejszego planu ustala się w wysokości 30% .

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

Przewodniczący Rady Gminy

  
PRZEWODNICZĄCY RADY  
inż. Lech Drohomirski



