



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 9 lipca 2013 r.

Poz. 7756

UCHWAŁA Nr XLII/470/2013 RADY MIEJSKIEJ GÓRY KALWARII

z dnia 25 czerwca 2013 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Baniocha – rejon drogi krajowej nr 79 – część 2

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, 951, 1445, z 2013 r. poz. 21), oraz w związku z Uchwałą Nr 604/XLIV/2006 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 31 maja 2006 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Baniocha – rejon drogi krajowej nr 79, część 2, po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Góra Kalwaria przyjętego uchwałą nr XIX/202/2011 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 29 listopada 2011 roku, Rada Miejska Góry Kalwarii uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Baniocha – rejon drogi krajowej nr 79, część 2, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 2. Planem objęto obszar, którego granice stanowią:

- od wschodu i północnego wschodu: granica administracyjna wsi Baniocha, dalej północno-zachodnia granica działki ewidencyjnej nr 57 obręb geodezyjny Baniocha, dalej oś istniejącej drogi;
- od południowego zachodu: oś istniejącej drogi – ul. Puławskiej, drogi krajowej nr 79;
- od północnego-zachodu granica miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr 240/XXVIII/2000 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 15 listopada 2000 r.;
- od północy - projektowana północna linia rozgraniczająca ul. Podleśnej.

§ 3.1. Plan zawiera przepisy 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 kulturowego;
- 4) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej;
- 9) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 4.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania;
- 3) numer i przeznaczenie terenu określone symbolem cyfrowym i literowym;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) stawy do zachowania;
- 6) wymiary.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 5. Przepisy szczegółowe dla terenów obowiązują łącznie odpowiednio z przepisami ogólnymi.

§ 6. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;
- 2) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie ustalone dla danego terenu;
- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, oraz w obrębie każdej działki budowlanej na terenie, w sposób określony w przepisach szczegółowych dla terenów;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, wprowadzone na warunkach określonych w przepisach szczegółowych dla terenów;
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe dopuszczone na warunkach określonych w planie;
- 6) usługach – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 7) usługach podstawowych – należy przez to rozumieć usługi, których zasadniczym zadaniem jest zaspokajanie potrzeb mieszkańców i użytkowników okolicznych terenów, realizowane w lokalach użytkowych w budynkach lub budowlach, każdy lokal o powierzchni użytkowej nie większej niż 200 m², z zakresu handlu, usług gastronomii, biur i urzędów, ochrony zdrowia oraz usług bytowych typu szewc, fryzjer, salon kosmetyczka;
- 8) froncie działki budowlanej – należy przez to rozumieć tą granicę działki budowlanej która przylega do drogi, od której odbywa się główny wjazd na tę działkę z wyjątkiem frontu działki budowlanej, który stanowi dojazd do budynku;

- 9) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, ograniczające teren, wyłącznie na którym możliwe jest wznoszenie nadziemnych części budynków; przy czym dopuszczalne jest wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy, na odległość nie większą niż 2 m, elementów wejść do budynków takich jak: schody, podesty, daszki, okapy, otwarte ganki, niezbudowane balkony, pochylnie oraz elementy termoizolacji;
- 10) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu przekrycia dachu lub nieprzekraczalny wymiar pionowy budowli zlokalizowanej na danym terenie;
- 11) poziomie gruntu rodzimego – należy przez to rozumieć poziom gruntu określony według stanu wysokościowego wskazanego na mapie zasadniczej, sytuacyjno-wysokościowej, na której sporządzono rysunek planu;
- 12) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć wartość procentową stosunku powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej do całkowitej powierzchni tej działki budowlanej, realizowaną jako nawierzchnia ziemna urządzona na gruncie w sposób umożliwiający naturalną wegetację roślin lub jako woda powierzchniowa;
- 13) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wartość ilorazu sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych mierzonych po obrysie zewnętrznym wszystkich budynków zlokalizowanych na terenie działki budowlanej do powierzchni tej działki;
- 14) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczoną jako rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię tej działki;
- 15) reklamie - należy przez to rozumieć przekaz informacyjny o towarach i usługach w jakiegokolwiek formie wizualnej;
- 16) szyldzie - należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej;
- 17) instalacjach grzewczych ekologicznie czystych – należy przez to rozumieć instalacje i urządzenia do wytwarzania ciepła, które nie powodują przekroczenia dopuszczalnych norm emisji zanieczyszczeń do środowiska;
- 18) przedsięwzięciu mogącym znacząco oddziaływać na środowisko – należy przez to rozumieć zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko, polegającą na przekształceniu lub zmianie sposobu wykorzystania terenu, które na mocy obowiązujących przepisów odrębnych zaliczono do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 19) stawce jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – należy przez to rozumieć stawkę określoną w stosunku procentowym, liczoną od kwoty wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 7. Na całym obszarze objętym planem ustala się:

- 1) realizację funkcji zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania terenów określonymi w rozdziale 2 oraz wprowadza się realizację układu drogowego według ustaleń rozdziału 3 i elementów infrastruktury technicznej, według ustaleń rozdziału 4 uchwały;
- 2) lokalizowanie zadań dla realizacji celów publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami jest możliwe w ramach funkcji i zasad zagospodarowania dopuszczonych niniejszym planem, zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów.

§ 8.1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami przeznaczeń zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) tereny usług – oznaczone symbolami przeznaczenia U,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolami przeznaczenia MN,

- 3) tereny lasów – oznaczone symbolami przeznaczenia ZL,
- 4) teren dolesień – oznaczony symbolem przeznaczenia ZLD,
- 5) tereny wód powierzchniowych – oznaczone symbolami przeznaczenia WS,
- 6) tereny dróg publicznych:
 - a) klasy głównej ruchu przyspieszonego - oznaczona symbolem przeznaczenia KD-GP,
 - b) klasy zbiorczej - oznaczona symbolem przeznaczenia KD-Z,
 - c) klasy lokalnej - oznaczona symbolem przeznaczenia KD-L,
 - d) klasy dojazdowej – oznaczone symbolami przeznaczenia KD-D,
- 7) teren ciągu pieszo-jezdnego – oznaczony symbolem przeznaczenia KPj.

§ 9.1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

2. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy posadowionej niezgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z prawem do remontów i przebudowy w istniejącym obrysie oraz z prawem do remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy ustalonymi w planie.

§ 10. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów.

§ 11. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m² oraz zakazuje się realizacji na działce budowlanej więcej niż jednego obiektu handlowego, z zastrzeżeniem wyjątków od tej zasady zawartych w przepisach szczegółowych dla terenów.

§ 12.1. Ustala się podział terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na działki budowlane pod warunkiem zachowania szczegółowych ustaleń planu, przy czym muszą być spełnione następujące warunki:

- 1) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane, zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów;
- 2) ustala się wydzielenie niezbędnych dróg i dojazdów do obsługi działek.

2. Dopuszcza się wydzielenie działki o powierzchni oraz froncie mniejszych niż określone w przepisach szczegółowych wyłącznie w odniesieniu do działek:

- 1) na których będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej;
- 2) na których będzie zlokalizowany dojazd do nowoprojektowanych działek budowlanych;
- 3) które zostaną wydzielone w celu powiększenia działki sąsiedniej, z zachowaniem ustalonych w planie parametrów dla działki, z której następuje wydzielenie.

3. Istniejące w dniu wejścia w życie planu podziały własnościowe, nie spełniające ustaleń ust. 1 i 2, zachowuje się i dopuszcza pod zainwestowanie przy zachowaniu pozostałych wskaźników wynikających z przepisów szczegółowych dla terenów.

§ 13.1. Nie wskazuje się terenów do obligatoryjnego przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów.

2. W przypadku prowadzenia kompleksowych przekształceń własnościowych dla poszczególnych terenów, tj. scaleń i podziału nieruchomości ustala się, że:

- 1) kąt nachylenia granic działek ewidencyjnych do linii rozgraniczającej dróg będzie się mieścił w przedziale 75° – 105°;
- 2) wielkości nowo wydzielanych działek ewidencyjnych będą zgodne z przepisami szczegółowymi dla terenów dotyczącymi wielkości działki budowlanej;
- 3) fronty nowo wydzielanych działek ewidencyjnych będą zgodne z przepisami szczegółowymi dla terenów dotyczącymi szerokości frontu działki budowlanej.

§ 14. Zasady ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) ustala się zachowanie stawów wskazanych na rysunku planu, z wyjątkiem koniecznych zmian ze względu na potrzeby wzrostu retencji wodnej, ochrony przeciwpożarowej lub przeciwpowodziowej oraz budowy układu drogowego;

- 2) na terenach położonych w zasięgu strefy potencjalnego szkodliwego oddziaływania od linii elektroenergetycznych średniego napięcia (15kV):
 - a) ustala się szerokość strefy - po 5 m licząc od osi linii na każdą stronę,
 - b) zakazuje się lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt usytuowanych w tej strefie,
 - c) w przypadku, gdy pomiary rzeczywiste nie wykażą przekroczenia dopuszczalnych poziomów natężenia pola elektromagnetycznego dopuszcza się zmniejszenie szerokości strefy określonej w ppkt. a,
 - d) dopuszcza się likwidację strefy po skablowaniu linii;
- 3) wskazuje się strefę obszarów zdrenowanych, dla których ustala się:
 - a) docelowo usunięcie systemu drenarskiego z całego obszaru, według przepisów odrębnych,
 - b) do czasu usunięcia systemu drenarskiego:
 - nakazuje się przebudowę drenaży przed zainwestowaniem działki budowlanej,
 - nad rurociągami drenarskimi, na obszarach wskazanych na rysunku planu, zakazuje się realizacji obiektów budowlanych i utwardzanych nawierzchni,
 - nakazuje się przebudowę i rozbudowę urządzeń melioracyjnych, systemów drenarskich, kolidujących z projektowaną zabudową przed przystąpieniem do realizacji tej zabudowy;
- 4) dopuszcza się poszerzanie i pogłębianie istniejących cieków i rowów odwadniających według przepisów odrębnych;
- 5) ustala się zapewnienie dostępu do rowów dla służb odpowiedzialnych za ich eksploatację oraz służb ratowniczych;
- 6) zakazuje się makroniwelacji terenu.

§ 15. Zabrania się lokalizowania obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów związanych z prowadzeniem robót budowlanych, wyłącznie w czasie ważności pozwolenia na budowę.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe dla terenów

§ 16. Dla terenu oznaczonego symbolem 1.MN:

1. Ustala się, że przeznaczeniem terenu 1.MN jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w formie wolno stojącej.
2. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - 1) ustala się, że na jednej działce budowlanej może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny;
 - 2) w przypadku realizacji w bryle budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi, lokalu usługowego nakazuje się ograniczenie ich profilu do usług podstawowych;
 - 3) zakazuje się realizacji na działce budowlanej więcej niż jednego wolno stojącego budynku garażowego lub gospodarczego, przy czym maksymalna powierzchnia użytkowa takiego obiektu to 36 m².
3. Zasady ochrony i kształtowania środowiska:
 - 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich;
 - 2) przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu z przepisów odrębnych, w związku z czym ustala się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.
4. Zasady kształtowania ładu przestrzennego: ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - 1) 5 m od linii rozgraniczającej z terenem 3.KD-L;
 - 2) 10 m od linii rozgraniczającej z terenem 2.WS;

- 3) 12 m od linii rozgraniczającej z terenem 6.ZL.
5. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 1.500 m²;
 - 2) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 30 m;
 - 3) wysokość zabudowy nie większa niż 10,5 m;
 - 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 60%;
 - 5) powierzchnia zabudowy nie większa niż 15%;
 - 6) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0.3;
 - 7) realizacja dachów o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 35° do 42°;
 - 8) obowiązująca kolorystyka budynków:
 - a) dachy pokryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach czerwieni, brązu, zieleni lub szarości,
 - b) elewacje budynków w kolorach od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego,
 - c) zakazuje się stosowania na elewacjach budynków paneli elewacyjnych wykonanych z tworzyw sztucznych, w tym sidingu.
6. Ustala się zasady dotyczące realizacji ogrodzeń:
 - 1) ogrodzenia od strony dróg sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie o 2,5 m w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód, tj. drzew lub urządzeń infrastruktury technicznej, oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
 - 2) wysokość ogrodzenia nie większa niż 1,8 m od poziomu gruntu rodzimego;
 - 3) ogrodzenie ażurowe co najmniej powyżej 0,6 m od poziomu gruntu rodzimego;
 - 4) zakazuje się realizacji ogrodzeń o przęsłach z prefabrykatów betonowych.
7. Ustala się zasady dotyczące reklam:
 - 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie reklam na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że:
 - a) powierzchnia 1 reklamy nie przekroczy 3 m²,
 - b) wysokość powierzchni reklamowej nie przekroczy 1,5 m,
 - c) łączna powierzchnia reklamowa na jednej działce budowlanej nie przekroczy 3 m²,
 - d) reklamy lokalizowane na budynkach wyłącznie równoległe do elewacji;
 - 3) dopuszcza się lokalizację szyldów na budynkach pod warunkiem, że będą one przytwierdzone równoległe do ściany budynków na wysokości pierwszej kondygnacji;
 - 4) zakazuje się umieszczania reklam i szyldów:
 - a) na drzewach i w zasięgu ich koron,
 - b) na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej tj.: latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach.
8. Ustala się zasady obsługi infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami rozdziału 4 w zakresie uzbrojenia terenu.
9. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) obsługa komunikacyjna terenu od drogi 3.KD-L;

2) wskaźniki miejsc postojowych:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,
- b) dla usług – nie mniej niż 3 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy obiekt.

10. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15%.

§ 17. Dla terenu oznaczonego symbolem 2.WS.

1. Ustala się, że przeznaczeniem terenu 2.WS są wody powierzchniowe.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) nakaz zachowania istniejącego cieką wodnego – rowu melioracyjnego;
 - 2) zakaz realizacji jakichkolwiek inwestycji kubaturowych;
 - 3) możliwość realizacji kładek dla przejść i przejazdów – o maksymalnej szerokości 6 m na pojedynczy obiekt i maksymalnie 1 kładka na każdą działkę budowlaną.

§ 18. Dla terenu oznaczonego symbolem 3.MN:

1. Ustala się, że przeznaczeniem terenu 3.MN jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w formie wolno stojącej.
2. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej na terenie zabudowy, z prawem do remontów, rozbudowy, przebudowy i nadbudowy;
 - 2) ustala się, że na jednej działce budowlanej może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny;
 - 3) w przypadku realizacji w bryle budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi, lokalu usługowego nakazuje się ograniczenie ich profilu do usług podstawowych;
 - 4) ustala się zachowanie istniejących stawów, oznaczonych na rysunku planu według § 14 pkt 1;
 - 5) zakazuje się realizacji na działce budowlanej więcej niż jednego wolno stojącego budynku garażowego lub gospodarczego, przy czym maksymalna powierzchnia użytkowa takiego obiektu to 36 m², a dla istniejących większych budynków zakazuje się dalszej ich rozbudowy.
3. Zasady ochrony i kształtowania środowiska:
 - 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich;
 - 2) przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu z przepisów odrębnych, w związku z czym ustala się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.
4. Zasady kształtowania ładu przestrzennego: ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - 1) 5 m od linii rozgraniczającej z terenem 3.KD-L;
 - 2) 5 m od linii rozgraniczającej z terenem 5.KPj;
 - 3) 8 m i 12 m od linii rozgraniczającej z terenem 4.ZL, zgodnie z rysunkiem planu oraz według przepisów odrębnych;
 - 4) 10 m od linii rozgraniczającej z terenem 2.WS, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 5) 5 m od górnej krawędzi skarp brzegowych stawu, zgodnie z rysunkiem planu.
5. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 1.500 m²;
 - 2) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 30 m;

- 3) wysokość zabudowy nie większa niż 10,5 m;
 - 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 60%;
 - 5) powierzchnia zabudowy nie większa niż 15%;
 - 6) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0.3;
 - 7) realizacja dachów o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 35° do 42°, przy czym dla istniejących budynków w przypadku rozbudowy i nadbudowy dopuszcza się zachowanie i kontynuację istniejącego kąta spadku połaci dachowych,
 - 8) obowiązująca kolorystyka budynków:
 - a) dachy przekryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach czerwieni, brązu, zieleni lub szarości,
 - b) elewacje budynków w kolorach od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego,
 - c) zakazuje się stosowania na elewacjach budynków paneli elewacyjnych wykonanych z tworzyw sztucznych, w tym sidingu.
6. Ustala się zasady dotyczące realizacji ogrodzeń:
- 1) ogrodzenia od strony dróg sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie o 2,5 m w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód, tj. drzew lub urządzeń infrastruktury technicznej, oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) przy drogach o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 10 m w miejscach sytuowania bram wjazdowych nakazuje się wycofanie ogrodzeń o 2 m;
 - 3) wysokość ogrodzenia nie większa niż 1,8 m od poziomu gruntu rodzimego;
 - 4) ogrodzenie ażurowe co najmniej powyżej 0,6 m od poziomu gruntu rodzimego;
 - 5) zakazuje się realizacji ogrodzeń o przęsłach z prefabrykatów betonowych.
7. Ustala się zasady dotyczące reklam:
- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie reklam na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że:
 - a) powierzchnia 1 reklamy nie przekroczy 3 m²,
 - b) wysokość powierzchni reklamowej nie przekroczy 1,5 m,
 - c) łączna powierzchnia reklamowa na jednej działce budowlanej nie przekroczy 3 m²,
 - d) reklamy lokalizowane na budynkach wyłącznie równoległe do elewacji;
 - 3) dopuszcza się lokalizację szyldów na budynkach pod warunkiem, że będą one przytwierdzone równoległe do ściany budynków na wysokości pierwszej kondygnacji;
 - 4) zakazuje się umieszczania reklam i szyldów:
 - a) na drzewach i w zasięgu ich koron,
 - b) na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej tj.: latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach.
8. Ustala się zasady obsługi infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami rozdziału 4 w zakresie uzbrojenia terenu.
9. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) obsługa komunikacyjna terenu od dróg 3.KD-L i 5.KPj;

2) wskaźniki miejsc postojowych:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,
- b) dla usług – nie mniej niż 3 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy obiekt.

10. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15%.

§ 19. Dla terenu oznaczonego symbolem 4.ZL.

1. Ustala się, że przeznaczeniem terenu 4.ZL jest las.

2. Na terenie o którym mowa w ust. 1:

- 1) zakazuje się realizacji obiektów kubaturowych;
- 2) zakazuje się realizacji ogrodzeń innych niż z materiałów naturalnych, o wysokości prześwitu pomiędzy poziomem gruntu a najniższym położonym przesłem nie mniejszym niż 0,6 m i o wysokości ogrodzenia nie większej niż 1,2 m od poziomu gruntu rodzimego;
- 3) zakazuje się realizacji reklam;
- 4) dopuszcza się realizację elementów zagospodarowania takich jak: ścieżki piesze i rowerowe, siedziska i inne elementy małej architektury, niezbędnych do funkcjonowania terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakazuje się uszczuplania powierzchni lasów, niszczenia oraz prowadzenia działań osłabiających biologiczną odporność drzewostanu;
- 6) obowiązuje zagospodarowanie i użytkowanie terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. Dla terenu oznaczonego symbolem 5.MN:

1. Ustala się, że przeznaczeniem terenu 5.MN jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w formie wolno stojącej.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej na terenie zabudowy, z prawem do rozbudowy, przebudowy i nadbudowy;
- 2) ustala się, że na jednej działce budowlanej może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny;
- 3) w przypadku realizacji w bryle budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi, lokalu usługowego nakazuje się ograniczenie ich profilu do usług podstawowych;
- 4) ustala się zachowanie istniejącego stawu, oznaczonego na rysunku planu, według § 14 pkt 1;
- 5) zakazuje się realizacji na działce budowlanej więcej niż jednego wolno stojącego budynku garażowego lub gospodarczego, przy czym maksymalna powierzchnia użytkowa takiego obiektu to 36 m², a dla istniejących większych budynków zakazuje się dalszej ich rozbudowy.

3. Zasady ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich;
- 2) przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu z przepisów odrębnych, w związku z czym ustala się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

4. Zasady kształtowania ładu przestrzennego: ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- 1) 5 m od linii rozgraniczającej z terenem 3.KD-L;
- 2) 5 m od linii rozgraniczającej z terenem 4.KD-D;
- 3) 5 m od linii rozgraniczającej z terenem 5.KPj, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) 5 m od górnej krawędzi skarp brzegowych stawu, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 1.200 m²;
 - 2) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 20 m;
 - 3) wysokość zabudowy nie większa niż 10,5 m;
 - 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 60%;
 - 5) powierzchnia zabudowy nie większa niż 20%;
 - 6) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0.3;
 - 7) realizacja dachów o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 35° do 42°, przy czym dla istniejących budynków w przypadku rozbudowy i nadbudowy dopuszcza się zachowanie i kontynuację istniejącego kąta spadku połaci dachowych;
 - 8) obowiązująca kolorystyka budynków:
 - a) dachy pokryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach czerwieni, brązu, zieleni lub szarości,
 - b) elewacje budynków w kolorach od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego,
 - c) zakazuje się stosowania na elewacjach budynków paneli elewacyjnych wykonanych z tworzyw sztucznych, w tym sidingu.
6. Ustala się zasady dotyczące realizacji ogrodzeń:
 - 1) ogrodzenia od strony dróg sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie o 2,5 m w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód, tj. drzew lub urządzeń infrastruktury technicznej, oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) przy drogach o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 10 m w miejscach sytuowania bram wjazdowych nakazuje się wycofanie ogrodzeń o 2 m;
 - 3) wysokość ogrodzenia nie większa niż 1,8 m od poziomu gruntu rodzimego;
 - 4) ogrodzenie ażurowe co najmniej powyżej 0,6 m od poziomu gruntu rodzimego;
 - 5) zakazuje się realizacji ogrodzeń o przęsłach z prefabrykatów betonowych.
7. Ustala się zasady dotyczące reklam:
 - 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie reklam na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że:
 - a) powierzchnia 1 reklamy nie przekroczy 3 m²,
 - b) wysokość powierzchni reklamowej nie przekroczy 1,5 m,
 - c) łączna powierzchnia reklamowa na jednej działce budowlanej nie przekroczy 3 m²,
 - d) reklamy lokalizowane na budynkach wyłącznie równoległe do elewacji;
 - 3) dopuszcza się lokalizację szyldów na budynkach pod warunkiem, że będą one przytwierdzone równoległe do ściany budynków na wysokości pierwszej kondygnacji;
 - 4) zakazuje się umieszczania reklam i szyldów:
 - a) na drzewach i w zasięgu ich koron,
 - b) na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej tj.: latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach.
8. Ustala się zasady obsługi infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami rozdziału 4 w zakresie uzbrojenia terenu.

9. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu od dróg 3.KD-L, 4.KD-D i 5.KPj;
- 2) wskaźniki miejsc postojowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) dla usług – nie mniej niż 3 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy obiekt.

10. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15%.

§ 21. Dla terenu oznaczonego symbolem 6.ZL.

1. Ustala się, że przeznaczeniem terenu 6.ZL jest las.

2. Na terenie o którym mowa w ust. 1:

- 1) zakazuje się realizacji obiektów kubaturowych;
- 2) zakazuje się realizacji ogrodzeń innych niż z materiałów naturalnych, o wysokości prześwitu pomiędzy poziomem gruntu a najniżej położonym przęsłem nie mniejszym niż 0,6 m i o wysokości ogrodzenia nie większej niż 1,2 m od poziomu gruntu rodzimego;
- 3) zakazuje się realizacji reklam;
- 4) dopuszcza się realizację elementów zagospodarowania takich jak: ścieżki piesze i rowerowe, siedziska i inne elementy małej architektury – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakazuje się uszczuplania powierzchni lasów, niszczenia oraz prowadzenia działań osłabiających biologiczną odporność drzewostanu;
- 6) obowiązuje zagospodarowanie i użytkowanie terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22. Dla terenu oznaczonego symbolem 7.ZL.

1. Ustala się, że przeznaczeniem terenu 7.ZL jest las.

2. Na terenie o którym mowa w ust. 1:

- 1) zakazuje się realizacji obiektów kubaturowych;
- 2) zakazuje się realizacji ogrodzeń innych niż z materiałów naturalnych, o wysokości prześwitu pomiędzy poziomem gruntu a najniżej położonym przęsłem nie mniejszym niż 0,6 m i o wysokości ogrodzenia nie większej niż 1,2 m od poziomu gruntu rodzimego;
- 3) zakazuje się realizacji reklam;
- 4) dopuszcza się realizację elementów zagospodarowania takich jak: ścieżki piesze i rowerowe, siedziska i inne elementy małej architektury – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakazuje się uszczuplania powierzchni lasów, niszczenia oraz prowadzenia działań osłabiających biologiczną odporność drzewostanu;
- 6) obowiązuje zagospodarowanie i użytkowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23. Dla terenu oznaczonego symbolem 8.ZL.

1. Ustala się, że przeznaczeniem terenu 8.ZL jest las.

2. Na terenie o którym mowa w ust. 1:

- 1) zakazuje się realizacji obiektów kubaturowych;
- 2) zakazuje się realizacji ogrodzeń innych niż z materiałów naturalnych, o wysokości prześwitu pomiędzy poziomem gruntu a najniżej położonym przęsłem nie mniejszym niż 0,6 m i o wysokości ogrodzenia nie większej niż 1,2 m od poziomu gruntu rodzimego;
- 3) zakazuje się realizacji reklam;

- 4) dopuszcza się realizację elementów zagospodarowania takich jak: ścieżki piesze i rowerowe, siedziska i inne elementy małej architektury – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakazuje się uszczuplania powierzchni lasów, niszczenia oraz prowadzenia działań osłabiających biologiczną odporność drzewostanu;
- 6) obowiązuje zagospodarowanie i użytkowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24. Dla terenu oznaczonego symbolem 9.ZLD.

1. Ustala się, że przeznaczeniem terenu 9.ZLD jest teren dolesień.
2. Na terenie o którym mowa w ust. 1:
 - 1) zakazuje się realizacji obiektów kubaturowych,
 - 2) zakazuje się realizacji ogrodzeń innych niż z materiałów naturalnych, o wysokości prześwitu pomiędzy poziomem gruntu a najniżej położonym przesłem nie mniejszym niż 0,6 m i o wysokości ogrodzenia nie większej niż 1,2 m od poziomu gruntu rodzimego;
 - 3) zakazuje się uszczuplania powierzchni lasów, niszczenia oraz prowadzenia działań osłabiających biologiczną odporność drzewostanu;
 - 4) obowiązuje zagospodarowanie i użytkowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25. Dla terenu oznaczonego symbolem 10.MN:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 10.MN jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w formie wolno stojącej.
2. Ustala się, że przeznaczeniem dopuszczalnym terenu są usługi rekreacji, w tym ośrodki jeździeckie.
3. Ustala się, że przeznaczeniem uzupełniającym terenu są usługi turystyczno-hotelarskie towarzyszące funkcji mieszkaniowej i usługom rekreacji, o powierzchni użytkowej nie większej niż 50% powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych czy usług rekreacji na tej samej działce budowlanej.
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - 1) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się, że na jednej działce budowlanej może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny;
 - 2) w przypadku realizacji w bryle budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi, lokalu usługowego nakazuje się ograniczenie ich profilu do usług podstawowych;
 - 3) ustala się, że w przypadku realizacji stadniny powierzchnia użytkowa pojedynczego budynku inwentarskiego nie może być większa niż 500 m² oraz że na jednej działce budowlanej mogą powstać maksymalnie 2 takie budynki;
 - 4) nakazuje się w przypadku realizacji ośrodka jeździeckiego:
 - a) nasadzenie szpaleru drzew i krzewów zimozielonych o szerokości 5 m wzdłuż linii rozgraniczającej z terenami 3.MN i 5.MN,
 - b) obsadzenie urządzeń kanalizacyjnych typu szambo, służących obsłudze budynków inwentarskich, pasem zieleni w postaci zimozielonych krzewów lub drzew o szerokości minimalnej 3 m;
 - 5) zakazuje się realizacji na działce budowlanej więcej niż jednego wolno stojącego budynku garażowego.
5. Zasady ochrony i kształtowania środowiska:
 - 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich;
 - 2) przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu z przepisów odrębnych, w związku z czym ustala się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

6. Zasady kształtowania ładu przestrzennego: ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - 1) 5 m od linii rozgraniczającej z terenem 3.MN, według rysunku planu;
 - 2) 5 m od linii rozgraniczającej z terenem 4.KD-D;
 - 3) 5 m od linii rozgraniczającej z terenem 5.KPj;
 - 4) 10 m od linii rozgraniczającej z terenem 2.WS;
 - 5) 12 m od linii rozgraniczającej z terenem 4.ZL;
 - 6) 12 m od linii rozgraniczającej z terenem 8.ZL.
7. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż:
 - a) 1.500 m² – w przypadku realizacji na działce wyłącznie budynku mieszkalnego,
 - b) 5.000 m² – w przypadku realizacji na działce budynku mieszkalnego oraz zabudowy usługowej;
 - 2) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż:
 - a) 20 m– w przypadku realizacji na działce wyłącznie budynku mieszkalnego,
 - b) 50 m– w przypadku realizacji na działce budynku mieszkalnego oraz zabudowy usługowej;
 - 3) wysokość zabudowy nie większa niż:
 - a) dla budynków mieszkalnych - 12 m,
 - b) dla pozostałej zabudowy - 10,5 m;
 - 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 60%;
 - 5) powierzchnia zabudowy nie większa niż 25% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0.3;
 - 7) realizacja dachów o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 35° do 42°;
 - 8) obowiązująca kolorystyka budynków:
 - a) dachy pokryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach czerwieni, brązu, zieleni lub szarości,
 - b) elewacje budynków w kolorach od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego,
 - c) zakazuje się stosowania na elewacjach budynków paneli elewacyjnych wykonanych z tworzyw sztucznych, w tym sidingu.
8. Ustala się zasady dotyczące realizacji ogrodzeń:
 - 1) ogrodzenia od strony dróg sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie o 2,5 m w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód, tj. drzew lub urządzeń infrastruktury technicznej, oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) przy drogach o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 10 m w miejscach sytuowania bram wjazdowych nakazuje się wycofanie ogrodzeń o 2 m;
 - 3) wysokość ogrodzenia nie większa niż 1,8 m od poziomu gruntu rodzimego;
 - 4) ogrodzenie ażurowe co najmniej powyżej 0,6 m od poziomu gruntu rodzimego;
 - 5) zakazuje się realizacji ogrodzeń o przęsłach z prefabrykatów betonowych.
9. Ustala się zasady dotyczące reklam:
 - 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;

- 2) dopuszcza się lokalizowanie reklam na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że:
 - a) powierzchnia 1 reklamy nie przekroczy 3 m²,
 - b) wysokość powierzchni reklamowej nie przekroczy 1,5 m,
 - c) łączna powierzchnia reklamowa na jednej działce budowlanej nie przekroczy 3 m²,
 - d) liczba reklam na jednej działce budowlanej nie przekroczy 2,
 - e) reklamy lokalizowane na budynkach wyłącznie na elewacji;
- 3) dopuszcza się lokalizację szyldów na budynkach pod warunkiem, że będą one przytwierdzone równolegle do ściany budynków na wysokości pierwszej kondygnacji;
- 4) zakazuje się umieszczania reklam i szyldów:
 - a) na drzewach i w zasięgu ich koron,
 - b) na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej tj.: latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach.
10. Ustala się zasady obsługi infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami rozdziału 4 w zakresie uzbrojenia terenu.
11. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) obsługa komunikacyjna terenu od drogi 4.KD-D i od drogi 5.KPj;
 - 2) wskaźniki miejsc postojowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) dla usług rekreacji i turystyczno-hotelarskich – proporcjonalnie 5 miejsc postojowych na każde 1.000 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe na każdy obiekt,
 - c) dla pozostałych usług – nie mniej niż 3 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy obiekt.
12. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 20%.

§ 26. Dla terenu oznaczonego symbolem 11.U:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 11.U są:
 - 1) usługi z zakresu handlu, biur i administracji;
 - 2) składy i magazyny.
2. Ustala się, że przeznaczeniem dopuszczalnym terenu są usługi związane ze specjalistyczną produkcją roślinną.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej na terenie zabudowy mieszkaniowej, z prawem do remontów, przebudowy i nadbudowy oraz z prawem do rozbudowy o nie więcej niż 10% powierzchni zabudowy;
 - 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej na terenie zabudowy usługowej, z prawem do remontów, rozbudowy, przebudowy i nadbudowy;
 - 3) zakazuje się realizacji budynków o powierzchni zabudowy większej niż 1.500 m².
4. Zasady ochrony i kształtowania środowiska: zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich oraz za wyjątkiem obiektów już istniejących.
5. Zasady kształtowania ładu przestrzennego: ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - 1) 5 m od linii rozgraniczającej z terenem 1.KD-GP;

- 2) 12 m od linii rozgraniczającej z terenem 8.ZL;
 - 3) 10 m i 12 m od linii rozgraniczającej z terenem 14.WS, zgodnie z rysunkiem planu.
6. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:
- 1) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 4.500 m²;
 - 2) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 30 m;
 - 3) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;
 - 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 60%;
 - 5) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40%;
 - 6) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0.6;
 - 7) ustala się realizację dachów o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°, przy czym dla istniejących budynków w przypadku rozbudowy i nadbudowy dopuszcza się zachowanie i kontynuację istniejącego kąta spadku połaci dachowych;
 - 8) obowiązująca kolorystyka budynków:
 - a) dachy pokryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach czerwieni, brązu, zieleni lub szarości,
 - b) elewacje budynków w kolorach od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru złotego,
 - c) zakazuje się stosowania na elewacjach budynków paneli elewacyjnych wykonanych z tworzyw sztucznych, w tym sidingu.
7. Ustala się zasady dotyczące realizacji ogrodzeń:
- 1) ogrodzenia od strony dróg sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie o 2,5 m w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód, tj. drzew lub urządzeń infrastruktury technicznej, oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) przy drogach o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 10 m w miejscach sytuowania bram wjazdowych nakazuje się wycofanie ogrodzeń o 2 m;
 - 3) wysokość ogrodzenia nie większą niż 2,5 m od poziomu gruntu rodzimego;
 - 4) ogrodzenie ażurowe co najmniej powyżej 0,6 m od poziomu gruntu rodzimego;
 - 5) zakazuje się realizacji ogrodzeń o przęsłach z prefabrykatów betonowych.
8. Ustala się zasady dotyczące reklam:
- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie reklam na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że:
 - a) powierzchnia 1 reklamy nie przekroczy: 10 m² dla reklam zlokalizowanych od strony drogi 1.KD-GP lub 3 m² dla reklam pozostałych,
 - b) wysokość powierzchni reklamowej nie przekroczy 1,5 m,
 - c) łączna powierzchnia reklamowa na jednej działce budowlanej nie przekroczy odpowiednio 10 m² dla reklam zlokalizowanych od strony drogi 1.KD-GP oraz 3 m² dla budynków pozostałych;
 - 3) dopuszcza się lokalizację szyldów na budynkach pod warunkiem, że będą one przytwierdzone równolegle do ściany budynków na wysokości pierwszej kondygnacji;
 - 4) zakazuje się umieszczania reklam i szyldów:
 - a) na drzewach i w zasięgu ich koron,
 - b) na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej tj.: latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach.

9. Ustala się zasady obsługi infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami rozdziału 4 w zakresie uzbrojenia terenu.
10. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) obsługa komunikacyjna terenu od jezdni serwisowej drogi 1.KD-GP;
 - 2) wskaźniki miejsc postojowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) dla składów i magazynów – 6 miejsc postojowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla usług – 3 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 2 miejsca na jeden lokal.
11. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 20%.

§ 27. Dla terenu oznaczonego symbolem 12.U:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 12.U są:
 - 1) usługi z zakresu handlu, biur i administracji, usług turystyczno-hotelarskich, rekreacji, gastronomii oraz usług motoryzacyjnych,
 - 2) składy i magazyny.
2. Ustala się, że przeznaczeniem uzupełniającym terenu jest zabudowa mieszkaniowa realizowana w formie lokali mieszkalnych wbudowanych w budynki usługowe.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej na terenie zabudowy, z prawem do remontów, rozbudowy, przebudowy i nadbudowy;
 - 2) zakazuje się realizacji więcej niż 2 lokali mieszkalnych na każdej działce budowlanej;
 - 3) zakazuje się realizacji budynków o powierzchni zabudowy większej niż 1.500 m²;
 - 4) zakazuje się składowania materiałów niebezpiecznych.
4. Zasady ochrony i kształtowania środowiska: zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich, oraz z wyjątkiem obiektów już istniejących oraz wynikających z przeznaczenia terenu;
5. Zasady kształtowania ładu przestrzennego: ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - 1) 5 m od linii rozgraniczającej z terenem 1.KD-GP;
 - 2) 10 m od linii rozgraniczającej z terenem 14.WS;
 - 3) 12 m i 18 m od linii rozgraniczającej z terenem 8.ZL, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) 12 m od linii rozgraniczającej z terenem 9.ZLD.
6. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 1.500 m²;
 - 2) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 24 m;
 - 3) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;
 - 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 60%;
 - 5) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30%;
 - 6) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0.6;

- 7) realizacja dachów o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°, przy czym dla istniejących budynków w przypadku rozbudowy i nadbudowy dopuszcza się zachowanie i kontynuację istniejącego kąta spadku połaci dachowych;
- 8) obowiązująca kolorystyka budynków:
 - a) elewacje budynków w kolorach od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego,
 - b) zakazuje się stosowania na elewacjach budynków paneli elewacyjnych wykonanych z tworzyw sztucznych, w tym sidingu.
7. Ustala się zasady dotyczące realizacji ogrodzeń:
 - 1) ogrodzenia od strony dróg sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie o 2,5 m w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód, tj. drzew lub urządzeń infrastruktury technicznej, oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) przy drogach o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 10 m w miejscach sytuowania bram wjazdowych nakazuje się wycofanie ogrodzeń o 2 m;
 - 3) wysokość ogrodzenia nie większą niż 2,5 m od poziomu gruntu rodzimego;
 - 4) ogrodzenie ażurowe co najmniej powyżej 0,6 m od poziomu gruntu rodzimego;
 - 5) zakazuje się realizacji ogrodzeń o przęsłach z prefabrykatów betonowych.
8. Ustala się zasady dotyczące reklam:
 - 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie reklam na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że:
 - a) powierzchnia 1 reklamy nie przekroczy 10 m²,
 - b) wysokość powierzchni reklamowej nie przekroczy 3 m,
 - c) łączna powierzchnia reklamowa na jednej działce budowlanej nie przekroczy 10 m²;
 - 3) dopuszcza się lokalizację szyldów na budynkach pod warunkiem, że będą one przytwierdzone równolegle do ściany budynków na wysokości pierwszej kondygnacji;
 - 4) zakazuje się umieszczania reklam i szyldów:
 - a) na drzewach i w zasięgu ich koron,
 - b) na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej tj.: latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach.
9. Ustala się zasady obsługi infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami rozdziału 4 w zakresie uzbrojenia terenu.
10. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) obsługa komunikacyjna terenu od jezdni serwisowej drogi 1.KD-GP;
 - 2) wskaźniki miejsc postojowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) dla składów i magazynów – 6 miejsc postojowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla usług rekreacji i turystyczno-hotelarskich – proporcjonalnie 5 miejsc postojowych na każde 1.000 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe na każdy obiekt
 - d) dla pozostałych usług – 3 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 2 miejsca na jeden lokal.
11. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 20%.

§ 28. Dla terenu oznaczonego symbolem 13.MN:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 13.MN jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolno stojącej lub bliźniaczej.
2. Ustala się, że przeznaczeniem uzupełniającym terenu są:
 - 1) usługi turystyczno-hotelarskie i rekreacji, w tym domy weselne;
 - 2) usługi z zakresu handlu, biur i administracji;
 - 3) obiekty obsługi systemów inżynierskich.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej na terenie zabudowy, z prawem do remontów, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy;
 - 2) ustala się, że na jednej działce budowlanej może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny;
 - 3) dopuszcza się realizację usług na działkach budowlanych jako towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej jak i na samodzielnych działkach budowlanych;
 - 4) zakazuje się realizacji budynków o powierzchni zabudowy większej niż 600 m²;
 - 5) w przypadku realizacji w bryle budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi, lokalu usługowego nakazuje się ograniczenie ich profilu do usług podstawowych;
 - 6) ustala się zachowanie istniejących stawów, oznaczonych na rysunku planu, według § 14 pkt 1.
4. Zasady ochrony i kształtowania środowiska: zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich.
5. Zasady kształtowania ładu przestrzennego: ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - 1) 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 2.KD-Z;
 - 2) 12 m od linii rozgraniczającej z terenem 9.ZLD;
 - 3) 5 m od górnej krawędzi skarp brzegowych stawu, zgodnie z rysunkiem planu.
6. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż:
 - a) 400 m² - w przypadku realizacji na działce wyłącznie obiektów obsługi systemów inżynierskich,
 - b) 1.500 m² – w przypadku realizacji na działce wyłącznie budynku mieszkalnego lub usługowego,
 - c) 2.000 m² – w przypadku realizacji na działce budynku mieszkalnego oraz zabudowy usługowej;
 - 2) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż:
 - a) 20 m– w przypadku realizacji na działce wyłącznie budynku mieszkalnego lub usługowego,
 - b) 30 m– w przypadku realizacji na działce budynku mieszkalnego oraz zabudowy usługowej;
 - 3) wysokość zabudowy nie większa niż:
 - a) dla budynków mieszkalnych - 12 m,
 - b) dla pozostałej zabudowy - 10,5 m;
 - 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 60%;
 - 5) powierzchnia zabudowy nie większa niż 20%;
 - 6) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0.4;
 - 7) realizacja dachów o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 35° do 42°, przy czym dla istniejących budynków w przypadku rozbudowy i nadbudowy dopuszcza się zachowanie i kontynuację istniejącego kąta spadku połaci dachowych;

- 8) obowiązująca kolorystyka budynków:
 - a) dachy pokryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach czerwieni, brązu, zieleni lub szarości,
 - b) elewacje budynków w kolorach od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego,
 - c) zakazuje się stosowania na elewacjach budynków paneli elewacyjnych wykonanych z tworzyw sztucznych, w tym sidingu.
7. Ustala się zasady dotyczące realizacji ogrodzeń:
 - 1) ogrodzenia od strony dróg sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie o 2,5 m w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód, tj. drzew lub urządzeń infrastruktury technicznej, oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) przy drogach o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 10 m w miejscach sytuowania bram wjazdowych nakazuje się wycofanie ogrodzeń o 2 m;
 - 3) wysokość ogrodzenia nie większą niż 1,8 m od poziomu gruntu rodzimego;
 - 4) ogrodzenie ażurowe co najmniej powyżej 0,6 m od poziomu gruntu rodzimego;
 - 5) zakazuje się realizacji ogrodzeń o przęsłach z prefabrykatów betonowych.
8. Ustala się zasady dotyczące reklam:
 - 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie reklam na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że:
 - a) powierzchnia 1 reklamy nie przekroczy 3 m²,
 - b) wysokość powierzchni reklamowej nie przekroczy 3 m,
 - c) łączna powierzchnia reklamowa na jednej działce budowlanej nie przekroczy 6 m²,
 - d) liczba reklam na jednej działce budowlanej nie przekroczy 2,
 - e) reklamy lokalizowane wyłącznie równoległe do elewacji budynków;
 - 3) dopuszcza się lokalizację szyldów na budynkach pod warunkiem, że będą one przytwierdzone równoległe do ściany budynków na wysokości pierwszej kondygnacji;
 - 4) zakazuje się umieszczania reklam i szyldów:
 - a) na drzewach i w zasięgu ich koron,
 - b) na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej tj.: latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach.
9. Ustala się zasady obsługi infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami rozdziału 4 w zakresie uzbrojenia terenu.
10. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) obsługa komunikacyjna terenu od drogi 2.KD-Z;
 - 2) wskaźniki miejsc postojowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) dla usług turystyczno-hotelarskich i rekreacji – 3 miejsca postojowe na każdych 10 użytkowników jednocześnie na terenie,
 - c) dla pozostałych usług – 3 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal.
11. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 20%.

§ 29. Dla terenu oznaczonego symbolem 14.WS.

1. Ustala się, że przeznaczeniem terenu 14.WS są wody powierzchniowe.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) nakaz zachowania istniejącego ciekę wodnego – rowu melioracyjnego;
 - 2) zakaz realizacji jakichkolwiek inwestycji kubaturowych;
 - 3) możliwość realizacji kładek dla przejść i przejazdów – o maksymalnej szerokości 6 m na pojedynczy obiekt i maksymalnie 1 kładka na każdą działkę budowlaną.

§ 30. Dla terenu oznaczonego symbolem 15.U:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 15.U są:
 - 1) usługi administracji;
 - 2) składy i magazyny;
 - 3) usługi motoryzacyjne;
 - 4) usługi handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2.000 m².
2. Ustala się, że przeznaczeniem uzupełniającym terenu jest zabudowa mieszkaniowa realizowana w formie lokali mieszkalnych wbudowanych w budynki usługowe.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej na terenie zabudowy mieszkaniowej, z prawem do remontów, przebudowy i nadbudowy;
 - 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej na terenie pozostałej zabudowy, z prawem do remontów, rozbudowy, przebudowy i nadbudowy, zgodnie z przepisami niniejszego paragrafu;
 - 3) zakazuje się realizacji więcej niż 2 lokali mieszkalnych na każdej działce budowlanej.
4. Zasady ochrony i kształtowania środowiska: zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich.
5. Zasady kształtowania ładu przestrzennego: ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - 1) 5 m od linii rozgraniczającej z terenem 1.KD-GP;
 - 2) 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 2.KD-Z;
 - 3) 5 m od linii rozgraniczającej z terenem 13.MN, według rysunku planu.
6. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 1.500 m²;
 - 2) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 30 m;
 - 3) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;
 - 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50%;
 - 5) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30%;
 - 6) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0.6;
 - 7) realizacja dachów o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°, przy czym dla istniejących budynków w przypadku rozbudowy i nadbudowy dopuszcza się zachowanie i kontynuację istniejącego kąta spadku połaci dachowych;
 - 8) dla budynków usług handlu dopuszcza się także realizację dachów łukowych, kopuł, przekryć strukturalnych;
 - 9) obowiązująca kolorystyka budynków: zakazuje się stosowania na elewacjach budynków paneli elewacyjnych wykonanych z tworzyw sztucznych, w tym sidingu.

7. Ustala się zasady dotyczące realizacji ogrodzeń:
- 1) ogrodzenia od strony dróg sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie o 2,5 m w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód, tj. drzew lub urządzeń infrastruktury technicznej, oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) przy drogach o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 10 m w miejscach sytuowania bram wjazdowych nakazuje się wycofanie ogrodzeń o 2 m;
 - 3) wysokość ogrodzenia nie większą niż 2,5 m od poziomu gruntu rodzimego;
 - 4) ogrodzenie ażurowe co najmniej powyżej 0,6 m od poziomu gruntu rodzimego;
 - 5) zakazuje się realizacji ogrodzeń o przęsłach z prefabrykatów betonowych.
8. Ustala się zasady dotyczące reklam:
- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie reklam na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że:
 - a) powierzchnia 1 reklamy nie przekroczy 10 m²,
 - b) wysokość powierzchni reklamowej nie przekroczy 1,5 m,
 - c) łączna powierzchnia reklamowa na jednej działce budowlanej nie przekroczy:
 - 10 m² dla budynków usługowych,
 - 3 m² dla budynków mieszkalnych;
 - 3) dopuszcza się lokalizację szyldów na budynkach pod warunkiem, że będą one przytwierdzone równolegle do ściany budynków na wysokości pierwszej kondygnacji;
 - 4) zakazuje się umieszczania reklam i szyldów:
 - a) na drzewach i w zasięgu ich koron,
 - b) na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej tj.: latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach.
9. Ustala się zasady obsługi infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami rozdziału 4 w zakresie uzbrojenia terenu.
10. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) obsługa komunikacyjna terenu od jezdni serwisowej drogi 1.KD-GP oraz od drogi 2.KD-Z;
 - 2) wskaźniki miejsc postojowych:
 - a) dla lokali mieszkalnych – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) dla składów i magazynów – 6 miejsc postojowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla usług – 3 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 2 miejsca na jeden lokal,
 - d) nakazuje się realizację na potrzeby osób niepełnosprawnych miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w liczbie stanowiącej 5% ogólnej liczby miejsc postojowych na parkingach lub w garażach ogólnodostępnych.
11. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 20%.

Rozdział 3

Przepisy w zakresie komunikacji

§ 31.1. Układ drogowy stanowią droga główna ruchu przyspieszonego oraz drogi: zbiorcza, lokalna i dojazdowa oraz ciąg pieszo-jezdny wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

2. W obszarze ustala się następujące elementy układu komunikacyjnego:

- 1) droga publiczna oznaczona symbolem 1.KD-GP przebiegająca po śladzie obecnej drogi krajowej, dla której ustala się:
 - a) jedynie północną linię rozgraniczającą i część pasa drogowego, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - b) klasę drogi głównej ruchu przyspieszonego, o przekroju dwujezdniowym,
 - c) nakaz realizacji jezdni serwisowej po północnej stronie jezdni głównych,
 - d) nakaz realizacji chodnika i dwukierunkowej ścieżki rowerowej wzdłuż jezdni serwisowej,
 - e) realizację skrzyżowania na pełnych relacjach z drogą oznaczoną symbolem 2.KD-Z;
- 2) droga publiczna oznaczona symbolem 2.KD-Z, dla której ustala się:
 - a) w części południowej - jedynie zachodnią linię rozgraniczającą i część pasa drogowego,
 - b) w części północnej –szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą 20 m,
 - c) klasę drogi zbiorczej, o przekroju jedno jezdniowym,
 - d) realizację skrzyżowania na pełnych relacjach z drogą oznaczoną symbolem 3.KD-L,
 - e) nakaz realizacji chodnika po zachodniej stronie drogi;
- 3) droga publiczna oznaczona symbolem 3.KD-L, dla której ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą 18 m,
 - b) klasę drogi lokalnej, o przekroju jedno jezdniowym,
 - c) nakaz realizacji chodnika po południowej stronie drogi;
- 4) droga publiczna oznaczona symbolem 4.KD-D, dla której ustala się:
 - a) jedynie północną linię rozgraniczającą i część pasa drogowego,
 - b) klasę drogi dojazdowej, o przekroju jedno jezdniowym,
 - c) nakaz realizacji chodnika po północnej stronie drogi;
- 5) ciąg pieszo - jezdny oznaczony symbolem 5.KPj, dla którego ustala się szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą od 8 m do 13 m, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się dla terenów dróg publicznych oraz ciągu pieszo-jezdnego stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

§ 32.1. Dla realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego, dla poszczególnych dróg ustala się pasy terenu określone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

2. Zachowuje się dojazdy według stanu istniejącego na terenach, których zainwestowanie uniemożliwia ich przebudowę.

3. Dla nowotworzonych dróg wewnętrznych, nie oznaczonych na rysunku, planu ustala się minimalną szerokość:

- 1) 6 m dla sięgaczy służących do obsługi nie więcej niż 4 działek budowlanych;
- 2) 8 m dla sięgaczy służących do obsługi więcej niż 4 działek budowlanych.

§ 33. Dla terenów dróg publicznych ustala się:

- 1) nakaz stosowania w granicach jednego terenu jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, takiego jak: ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice kwietnikowe, barierki, słupki;
- 2) nakaz rozgraniczenia ruchu kołowego i pieszego;
- 3) nakaz dostosowania urządzeń służących do ruchu pieszego tj.: chodników, pochylni, schodów, przejść przez jezdnie do potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 34.1. Na terenach układu komunikacyjnego, wyznaczonego na rysunku planu, do czasu jego realizacji dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.

2. Nakazuje się podczyszczanie ścieków deszczowych przed ich odprowadzeniem z dróg układu podstawowego.

3. Do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, wody opadowe z dróg układu podstawowego powinny być odprowadzane poprzez system studni chłonnych do gruntu bądź też do otwartych rowów melioracyjnych, po uprzednim podczyszczeniu.

§ 35.1. Potrzeby w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele posesji zapewniają na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, w liczbie wynikającej ze wskaźników miejsc postojowych, ustalonych w przepisach szczegółowych dla terenów.

2. W przypadku realizacji na działce zabudowy usługowo - mieszkaniowej miejsca postojowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

3. Miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych inwestorzy zapewniają w liczbie wynikającej z rzeczywistych potrzeb.

Rozdział 4

Przepisy w zakresie uzbrojenia terenu

§ 36.1. Ustala się prowadzenie liniowych elementów sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg.

2. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg publicznych i ciągów pieszo-jednych dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele.

3. Dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacyjne na całym obszarze objętym planem.

§ 37.1. Ustala się zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę z gminnej sieci wodociągowej, w oparciu o istniejące gminne ujęcia wody.

2. Dopuszcza się zachowanie istniejącej sieci wodociągowej, z prawem do przebudowy i wymiany na przewody o innych parametrach technicznych oraz z prawem do rozbudowy.

3. Ustala się stosowanie hydrantów naziemnych.

§ 38.1. Ustala się objęcie systemem gminnej sieci kanalizacji sanitarnej istniejącej i projektowanej zabudowy.

2. Nakazuje się podłączenie zabudowy do sieci kanalizacyjnej po jej wybudowaniu.

3. Do czasu wprowadzenia zorganizowanego systemu odprowadzania ścieków dopuszcza się realizację lokalnych rozwiązań, w tym zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, wg przepisów odrębnych, z zakazem realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

4. Zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.

5. Dopuszcza się zachowanie istniejącej sieci kanalizacyjnej, z prawem do przebudowy i wymiany na przewody o innych parametrach technicznych oraz z prawem do rozbudowy.

§ 39.1. Ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

- 1) z terenów zabudowy powierzchniowo na teren własnej działki, z możliwością odprowadzania nadmiaru wód do kanalizacji deszczowej oraz z możliwością retencjonowania wody w obrębie działki budowlanej, według przepisów odrębnych;
- 2) z dróg publicznych do kanalizacji deszczowej oraz do rowów, stawów lub studni chłonnych, według przepisów odrębnych.

2. Nakazuje się odprowadzania nadmiaru wód deszczowych, przekraczających swoją ilością chłonność gruntu, do sieci kanalizacji deszczowej bądź rowów melioracyjnych lub zbiorników retencyjnych, stawów.

3. Zakazuje się odprowadzania wód opadowych z działek na sąsiednie tereny i drogi, m.in. poprzez odpowiednie kształtowanie powierzchni działek.

§ 40.1. Ustala się zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane linie SN i nn oraz istniejące i projektowane stacje elektroenergetyczne SN/nn, według przepisów odrębnych.

2. Ustala się, że wszystkie nowo realizowane linie elektroenergetyczne SN i nn oraz przyłącza do budynków i budowli będą realizowane jako linie kablowe.

3. Ustala się przebudowę istniejącej napowietrznej sieci nn i SN na sieć kablową, prowadzoną w drogach, z dopuszczeniem w wyjątkowych przypadkach, w sytuacji braku możliwości poszerzenia drogi, prowadzenia sieci przez tereny prywatne.

4. Dopuszcza się zachowanie istniejących sieci napowietrznych do czasu ich przebudowy lub modernizacji.

5. Dopuszcza się realizowanie przyłączy do budynków jako przyłączy napowietrznych realizowanych od linii istniejących, do czasu ich przebudowy.

6. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem.

§ 41. W zakresie zaopatrzenia w usługi telekomunikacyjne ustala się, że obsługa telekomunikacyjna odbywać się będzie:

- 1) wyłącznie w formie kablowej lub radiowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji telefonii komórkowej, masztów, anten o konstrukcji masztowej itp. urządzeń w sposób nie ograniczający zgodnego z przepisami szczegółowymi zagospodarowania terenów sąsiednich oraz według przepisów odrębnych.

§ 42.1. Ustala się zaopatrzenie zabudowy w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych w oparciu o rozbudowaną istniejącą sieć średniego ciśnienia, według przepisów odrębnych.

2. Ustala się zasadę prowadzenia projektowanych gazociągów w pasach drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.

3. Wokół gazociągu obowiązują odległości podstawowe zgodne z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych.

§ 43.1. Ustala się wywóz nieczystości stałych na składowisko odpadów komunalnych.

2. Nakazuje się wskazanie w obszarze każdej działki budowlanej miejsca pod urządzenia do selektywnej zbiórki odpadów.

3. Zakazuje się składowania odpadów niebezpiecznych.

§ 44.1. Ustala się, że istniejące i projektowane budynki będą posiadały własne, indywidualne źródła ciepła.

2. Ustala się zaopatrzenie w ciepło na obszarze objętym planem w oparciu o instalacje grzewcze ekologicznie czyste.

Rozdział 5

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 45. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Zbigniew Bugno

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XLII/470/2013
Rady Miejskiej Góry Kalwarii
z dnia 25 czerwca 2013 r.

Rysunek planu

