



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 1 grudnia 2016 r.

Poz. 10391

UCHWAŁA Nr XXXVI/328/2016 RADY MIEJSKIEJ GÓRY KALWARII

z dnia 26 października 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Wólka Załęska i fragmentu wsi Tomice - etap I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446, 1579) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.¹⁾) w związku z uchwałą nr 381/XXIX/2005 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 9 lutego 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Wólka Załęska i fragmentu wsi Tomice, zmieniającą ją uchwałą nr 562/XLV/2010 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 30 marca 2010 r. w sprawie odstąpienia od sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wólka Załęska, zmienioną uchwałą nr XVI/97/2015 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 26 sierpnia 2015 r., po stwierdzeniu, że niniejszy plan jest zgodny z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Góra Kalwaria przyjętego uchwałą nr LVIII/635/2014 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 27 czerwca 2014 r., uchwała się co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Wólka Załęska i fragmentu wsi Tomice - etap I, zwany dalej "planem".

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Planem objęto obszar, którego granice wyznaczają kolejno:

- 1) oś istniejącej drogi (ul. Ku Słońcu);
- 2) oś istniejącej drogi (droga wojewódzka);
- 3) oś istniejącej drogi (ul. Ku Słońcu);
- 4) południowa granica administracyjna wsi Wólka Załęska i wsi Tomice;
- 5) wschodnia granica drogi (działka nr 77, obr. Wólka Załęska);

¹⁾Zmiany ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250 i 1579.

- 6) południowa granica działki nr ew. 76 (obr. Tomice);
- 7) zachodnia granica działki nr 76 (obr. Tomice);
- 8) fragment osi istniejącej drogi (ul. Kochanowskiego);
- 9) zachodnia granica działek nr ew. 54/1 i 54/2 (obręb Tomice) do osi działki drogowej nr 145 (obręb Tomice);
- 10) fragment osi istniejącej drogi – ul. M. Reja (działka nr ew. 145, obręb Tomice oraz działka nr ew. 13, obręb Wólka Załęska).

2. Granice, o których mowa w ust. 1 przedstawia rysunek planu.

§ 3. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej;
- 10) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) numer i przeznaczenie terenu określone symbolem cyfrowym i literowym;
- 5) oznaczenie zasięgu stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 6) oznaczenie rowów do zachowania ciągłości i przebudowy w drogach;
- 7) 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 w planie 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 podstawowych** - należy przez to rozumieć usługi, których zasadniczym zadaniem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb mieszkańców i użytkowników okolicznych terenów, realizowane w lokalach użytkowych w budynkach lub budowlach; do usług podstawowych zalicza się każdy lokal o powierzchni użytkowej nie większej niż 200 m², w którym prowadzona jest usługa z zakresu: handlu, gastronomii, biur, ochrony zdrowia, administracji oraz z zakresu usług bytowych typu: szewc, fryzjer, salon kosmetyczka;
- 7) **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;
- 8) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 9) **instalacjach grzewczych ekologicznie czystych** – należy przez to rozumieć instalacje i urządzenia do wytwarzania ciepła, które nie powodują przekroczenia dopuszczalnych norm emisji zanieczyszczeń do środowiska.

§ 7. Terenami inwestycji celu publicznego są tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: 1.KD-G, 3.KD-L, 4.KD-D, 5.KD-D, 6.1.KD-D, 6.2.KD-D, 7.KD-D, 8.1.KD-D i 8.2.KD-D.

§ 8. Zabrania się lokalizowania obiektów tymczasowych z wyjątkiem obiektów związanych z prowadzeniem robót budowlanych w czasie realizacji inwestycji.

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

§ 10. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem przeznaczenia według rysunku planu:

- 1) tereny zabudowy usługowej - oznaczone symbolem przeznaczenia **U**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej - oznaczony symbolem przeznaczenia **MNU**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem przeznaczenia **MN**;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej – oznaczone symbolem przeznaczenia **MNe**;
- 5) tereny usług sportu i rekreacji – oznaczone symbolem przeznaczenia **US**;
- 6) tereny lasów - oznaczone symbolem przeznaczenia **ZL**;
- 7) tereny zieleni naturalnej – oznaczone symbolem przeznaczenia **ZN**;
- 8) tereny zieleni naturalnej i zalesień – oznaczone symbolem przeznaczenia **ZN/ZLD**;
- 9) tereny wód powierzchniowych - rowów - oznaczone symbolem przeznaczenia **WSr**;
- 10) tereny dróg publicznych:
 - a) klasy drogi głównej - oznaczony symbolem przeznaczenia **KD-G**,
 - b) klasy drogi lokalnej - oznaczone symbolem przeznaczenia **KD-L**,
 - c) klasy drogi dojazdowej – oznaczone symbolem przeznaczenia **KD-D**;
- 11) tereny dróg wewnętrznych - oznaczone symbolem przeznaczenia **KDW**.

§ 11. 1. Wszelka nowa zabudowa na terenach, na których wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami.

2. Dopuszcza się zachowanie istniejących w momencie uchwalenia planu budynków zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy z prawem do remontów i przebudowy w istniejącym obrysie oraz z prawem do rozbudowy i nadbudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy ustalonymi w planie.

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

§ 13. Na całym obszarze planu zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 1 000 m², z wyjątkiem terenów wskazanych w ustaleniach szczegółowych.

§ 14. Istniejące w dniu wejścia w życie planu działki ewidencyjne, nie spełniające ustaleń dotyczących wielkości działki i szerokości frontu zachowuje się i dopuszcza pod zainwestowanie przy zachowaniu pozostałych wskaźników wynikających z ustaleń szczegółowych dla terenów, pod warunkiem, że wymiary i kształt geometryczny działek pozwalają na zabudowę zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.

§ 15. 1. Nie wskazuje się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z przepisami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) kąt nachylenia granic działek do pasa drogowego będzie się mieścić w przedziale 75° – 105°.

§ 16. Na obszarze planu ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych obejmujące stanowiska archeologiczne oznaczone numerami: 61-68/34, 61-68/38, 61-68/39, 61-68/48, 61-68/49, 61-68/60, 61-68/66, określone na rysunku planu specjalnym symbolem graficznym;
- 2) na obszarze stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych o których mowa w pkt 1 obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa o ochronie zabytków.

§ 17. 1. Zasady ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) nie dopuszcza się naruszania istniejących na terenie opracowania obszarów leśnych, z wyjątkiem tych, które otrzymały zgodę właściwych organów na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
 - a) elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich, których lokalizacja będzie zgodna z przepisami szczegółowymi dla terenów,
 - b) inwestycji wynikających z przeznaczenia terenu ustalonego w przepisach szczegółowych dla terenów;
- 3) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów.

§ 18. 1. Wskazuje się strefy potencjalnego szkodliwego oddziaływania od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia, wynoszące po 19 m w obie strony od osi tych linii.

2. W strefach, o których mowa w ust. 1 i oznaczonych na rysunku planu, obowiązuje zakaz realizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

Rozdział 2.

Przepisy w zakresie układu drogowego

§ 19. 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. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych do obsługi działek budowlanych.

4. Dla nowo tworzonych dróg wewnętrznych ustala się minimalną szerokość wynoszącą:

- 1) 6 m dla dróg wewnętrznych o długości do 40 m;
- 2) 8 m dla dróg wewnętrznych o długości od 40 do 100 m;
- 3) 10 m dla dróg wewnętrznych o długości powyżej 100 m.

§ 20. 1. Potrzeby w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele posesji zapewniają na terenach swoich działek budowlanych, w liczbie wynikającej ze wskaźników ustalonych w przepisach szczegółowych dla terenów.

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

3. Dla terenów oznaczonych symbolami U, MNU i US należy uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, według przepisów odrębnych z zakresu prawa o ruchu drogowym oraz o drogach publicznych.

Rozdział 3.

Przepisy w zakresie infrastruktury technicznej

§ 21. 1. Ustala się prowadzenie liniowych elementów sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz w drogach wewnętrznych.

2. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg publicznych i wewnętrznych, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami ZL i ZN/ZLD.

3. Dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak: stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacyjne na całym obszarze objętym planem, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami ZL i ZN/ZLD.

§ 22. 1. Ustala się zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej w oparciu o gminne ujęcia wody, zasilanej z:

- 1) istniejących przewodów w drogach: 1.KD-G, 4.KD-D i 3.KD-L;
- 2) projektowanych przewodów w drogach: 2.KD-L, 5.1.KD-D, 5.2.KD-D, 6.1.KD-D i 6.2.KD-D, o minimalnej średnicy 30 mm;
- 3) innych nie wymienionych wyżej magistral i przewodów.

2. Dopuszcza się zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej.

3. Nakazuje się podłączenie istniejącej i projektowanej zabudowy do sieci wodociągowej po jej wybudowaniu.

§ 23. 1. Ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych do:

1) sieci kanalizacyjnej poprzez:

- a) istniejące przewody w drogach: 1.KD-G, 4.KD-D i 3.KD-L,
- b) projektowane przewody w drogach: 2.KD-L, 5.1.KD-D, 5.2.KD-D, 6.1.KD-D i 6.2.KD-D, o minimalnej średnicy 30 mm,
- c) inne nie wymienione wyżej magistrale i przewody;

2) przydomowych oczyszczalni ścieków na terenach MN i MNe, dla działek o powierzchni powyżej 3 000 m².

2. Nakazuje się podłączenie istniejącej i projektowanej zabudowy, nie wyposażonej w przydomowe oczyszczalnie ścieków, do sieci kanalizacji po wybudowaniu tej sieci, z zastrzeżeniem zapisów ust. 3.

3. Do czasu wprowadzenia zorganizowanego systemu odprowadzania ścieków dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników na nieczystości płynne.

4. Dopuszcza się zachowanie istniejącej sieci kanalizacyjnej, z prawem do remontu, przebudowy i rozbudowy.

§ 24. 1. Ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

- 1) dla terenów dróg publicznych plan ustala odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, po jej wybudowaniu, lub do rowów bądź studni chłonnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie podczyszczania wód opadowych lub roztopowych;
- 2) dla pozostałych terenów, niewymienionych w pkt. 1, ustala się obowiązek zagospodarowywania wód opadowych w granicach działki budowlanej, w tym z wykorzystaniem zbiorników retencyjnych, stawów, systemów rozsączających, studni chłonnych lub do kanalizacji deszczowej, według przepisów odrębnych w zakresie prawa wodnego.

2. Zakazuje się naruszania ciągłości układu urządzeń wodnych, odprowadzającego wody opadowe i roztopowe z obszaru planu, funkcjonującego w postaci rowów odwadniających wskazanych jako samodzielne tereny na rysunku planu oraz jako "rowy do zachowania ciągłości i przebudowy w drogach".

3. Dla urządzeń wodnych oznaczonych jako "rowy do zachowania ciągłości i przebudowy w drogach" dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, przełożenie oraz przekrycie w liniach rozgraniczających dróg pod warunkiem zachowania ciągłości układu odprowadzającego wody opadowe i roztopowe.

4. Obowiązuje zapewnienie dostępu do rowów odwadniających poprzez zakaz realizacji ogrodzeń w pasie o szerokości 1,5 m wzdłuż rowów.

5. Zakazuje się wznoszenia nad rurociągami drenarskimi budowli i utwardzanych nawierzchni.

6. Nakazuje się przełożenie elementów systemu drenarskiego kolidujących z realizowaną inwestycją według przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.

7. Dopuszcza się przebudowę rowów odwadniających według przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.

§ 25. 1. Wskazuje się przebieg dwóch napowietrznych linii elektroenergetycznych 110kV, przebiegających tranzytowo przez obszar planu.

2. Dopuszcza się przebudowę istniejącej napowietrznej sieci 110kV na sieć kablową, z zakazem jej przebudowy na tereny ZL i ZN/ZLD.

3. 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.

4. Ustala się, że wszystkie nowo realizowane linie elektroenergetyczne SN i nn będą realizowane jako linie kablowe, z zastrzeżeniem ust. 6.

5. Dopuszcza się przebudowę istniejącej napowietrznej sieci NN, SN na sieć kablową.

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

§ 26. 1. W zakresie zaopatrzenia w usługi telekomunikacyjne ustala się, że obsługa telekomunikacyjna odbywać się będzie 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 planu zagospodarowania terenów sąsiednich oraz według przepisów odrębnych z zakresu prawa telekomunikacyjnego.

§ 27. 1. Ustala się zaopatrzenie zabudowy w gaz ziemny poprzez sieć średniego i niskiego ciśnienia, zasilaną z gazociągu w drodze 1.KD-G.

2. Ustala się zasadę prowadzenia projektowanych gazociągów w drogach publicznych lub wewnętrznych, według przepisów odrębnych w zakresie sieci gazowych.

§ 28. 1. W planach zagospodarowania działek należy wyznaczać miejsce do zbiórki odpadów w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, opróżnianych okresowo.

2. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsca dla pojemników na odpady w granicach działki budowlanej.

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

2. Ustala się zaopatrzenie budynków w ciepło na obszarze planu w oparciu o instalacje grzewcze ekologicznie czyste.

Rozdział 4. Przepisy szczegółowe dla terenów

§ 30. Dla terenów oznaczonych symbolami: 8.ZN/ZLD, 9.ZN/ZLD i 10.ZN/ZLD.

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów: 8.ZN/ZLD, 9.ZN/ZLD i 10.ZN/ZLD są:

- 1) zieleń naturalna;
- 2) zalesienia.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) dopuszcza się zalesienie terenu i jego zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przepisów o lasach;
- 2) do czasu zalesienia terenu ustala się zachowanie użytkowania rolniczego lub zachowanie istniejącej szaty roślinnej w stanie naturalnym;
- 3) zakazuje się realizacji budynków.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się realizację elementów zagospodarowania takich jak: ścieżki piesze, siedziska i inne elementy małej architektury – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa o lasach;
- 2) zakazuje się realizacji ogrodzeń innych niż z materiałów naturalnych, o wysokości prześwitu pomiędzy poziomem gruntu rodzimego a najniżej położonym przesłem nie mniejszym niż 0,6 m i o wysokości całkowitej ogrodzenia nie większej niż 1,2 m;
- 3) zakazuje się realizacji nośników reklamowych;
- 4) w przypadku realizacji zalesień obowiązuje nakaz zagospodarowania i użytkowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów leśnych.

4. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy: nie więcej niż 6 m, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3;
- 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 90%.

5. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną od dróg sąsiadujących z terenami.

6. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

§ 31. Dla terenu oznaczonego symbolem 11.ZL.

1. Ustala się, że przeznaczeniem terenu 11.ZL jest las.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2, z wyjątkiem obiektów budowlanych innych niż budynki, związanych z gospodarką leśną, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa o lasach;
- 2) dopuszcza się realizację elementów zagospodarowania takich jak: ścieżki piesze, siedziska i inne elementy małej architektury;
- 3) zakazuje się realizacji ogrodzeń innych niż z materiałów naturalnych, o wysokości prześwitu pomiędzy poziomem gruntu rodzimego a najniżej położonym przesłem nie mniejszej niż 0,6 m i o wysokości całkowitej ogrodzenia nie większej niż 1,2 m;
- 4) zakazuje się realizacji nośników reklamowych;
- 5) obowiązuje nakaz zagospodarowania i użytkowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów leśnych.

3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy: nie więcej niż 6 m, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1;

- 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 90%.
4. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną od drogi 6.1.KD-D.
5. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

§ 32. Dla terenu oznaczonego symbolem 12.ZL.

1. Ustala się, że przeznaczeniem terenu 12.ZL jest las.
2. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - 1) zakazuje się realizacji zabudowy, w tym realizacji budynków, z zastrzeżeniem pkt. 2;
 - 2) dopuszcza się realizację elementów zagospodarowania takich jak: ścieżki piesze, siedziska i inne elementy małej architektury;
 - 3) zakazuje się realizacji ogrodzeń innych niż z materiałów naturalnych, o wysokości prześwitu pomiędzy poziomem gruntu rodzimego a najniższym położonym przesłom nie mniejszej niż 0,6 m i o wysokości całkowitej ogrodzenia nie większej niż 1,2 m;
 - 4) zakazuje się realizacji nośników reklamowych;
 - 5) obowiązuje nakaz zagospodarowania i użytkowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów leśnych.

3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy: nie więcej niż 6 m, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1;
- 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 90%.
4. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez teren 10.ZN/ZLD.
5. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

§ 33. Dla terenów oznaczonych symbolami: 13.WSr, 17.WSr, 20.WSr, 36.WSr i 37.WSr

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów: 13.WSr, 17.WSr, 20.WSr, 36.WSr i 37.WSr są wody śródlądowe - rowy.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) nakazuje się zachowanie istniejących rowów, będących urządzeniami wodnymi, z prawem do modernizacji, remontów i przebudowy;
- 2) zakazuje się realizacji jakichkolwiek inwestycji nie związanych z gospodarką wodną, z zastrzeżeniem pkt.3 i 5;
- 3) dopuszcza się realizację kładek pieszych i pieszo - jezdnych;
- 4) zakazuje się realizacji nośników reklamowych;
- 5) dopuszcza się realizację podziemnych sieci infrastruktury technicznej nie kolidujących z przeznaczeniem terenu.

3. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

§ 34. Dla terenów oznaczonych symbolami: 14.MN, 15.MN:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów 14.MN i 15.MN jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolno stojącej.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej na terenie zabudowy, z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, zgodnie z § 11 ust. 2;
- 2) w przypadku realizacji w bryle budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami prawa budowlanego, lokalu usługowego nakazuje się ograniczenie profilu usług do usług podstawowych;

3) zakazuje się lokalizacji na działce budowlanej więcej niż jednego wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego lub garażowo-gospodarczego, przy czym maksymalna powierzchnia użytkowa takiego obiektu to 80 m²;

4) ustala się przełożenie fragmentu istniejącego rowu w teren 13.WSr, według przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.

3. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska:

1) przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

2) obowiązują przepisy par. 17 ust. 2 pkt.2.

4. Zasady kształtowania ładu przestrzennego: ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu.

5. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;

2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 60%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,6;

4) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,01;

5) dla budynków mieszkalnych realizacja dachów o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30° do 45°;

6) 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 oraz w odcieniach szarości i zieleni,

c) zakazuje się stosowania na elewacjach budynków wszelkich paneli elewacyjnych, w szczególności wykonanych z tworzyw sztucznych i metali, w tym sidingu.

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna szerokość frontu działki: 18 m;

2) minimalna powierzchnia działki: 1.000 m² z uwzględnieniem zapisów par. 15 ust.2.

7. Ustala się zasady dotyczące realizacji ogrodzeń:

1) ogrodzenia od strony dróg będą sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki w stopniu niezbędnym w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód tj. drzew i urządzeń infrastruktury technicznej 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) ustala się, że ogrodzenie będzie ażurowe co najmniej powyżej 0,6 m od poziomu gruntu rodzimego.

8. Zasady dotyczące nośników reklamowych:

1) zakazuje się lokalizacji wolno stojących nośników reklamowych;

2) dopuszcza się lokalizowanie tablic reklamowych na: ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że:

a) powierzchnia 1 tablicy reklamowej nie przekroczy 1,5 m²,

b) łączna powierzchnia reklamowa na jednym budynku nie przekroczy 1,5 m²,

c) tablice reklamowe na budynkach będą lokalizowane wyłącznie na płaszczyźnie elewacji;

3) dopuszcza się lokalizację szyldów na budynkach pod warunkiem, że powierzchnie ekspozycyjne będą lokalizowane na wysokości pierwszej kondygnacji równoległe do elewacji;

4) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych:

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: obsługa infrastrukturą techniczną według przepisów rozdziału 3 w zakresie uzbrojenia terenu, z przewodów i urządzeń sąsiadujących z terenem.

10. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:

1) obsługa komunikacyjna od dróg sąsiadujących z terenami;

2) minimalne wskaźniki parkingowe:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,

b) dla usług – 3 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każdy obiekt.

11. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 7%.

§ 35. Dla terenów oznaczonych symbolami: 16.MN, 18.MN, 19.MN, 21.MN, 28.MN, 29.MN, 30.MN, 32.MN i 34.MN:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów: 16.MN, 18.MN, 19.MN, 21.MN, 28.MN, 29.MN, 30.MN, 32.MN i 34.MN jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolno stojącej.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) dopuszcza się zachowanie istniejącej na terenie zabudowy, z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, zgodnie z § 11 ust. 2;

2) w przypadku realizacji w bryle budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami prawa budowlanego, lokalu usługowego nakazuje się ograniczenie profilu usług do usług podstawowych;

3) zakazuje się lokalizacji na działce budowlanej więcej niż jednego wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego lub garażowo-gospodarczego, przy czym maksymalna powierzchnia użytkowa takiego obiektu to 40 m².

3. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska:

1) przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;

2) obowiązują przepisy par. 17 ust. 2 pkt.2.

4. Zasady kształtowania ładu przestrzennego: ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu.

5. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;

2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 60%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,6;

4) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,01;

5) dla budynków mieszkalnych realizacja dachów o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30° do 45°;

6) 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 oraz w odcieniach szarości i zieleni,
- c) zakazuje się stosowania na elewacjach budynków wszelkich paneli elewacyjnych, w szczególności wykonanych z tworzyw sztucznych i metali, w tym sidingu.

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki: 18 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 1.000 m² z uwzględnieniem zapisów par. 15 ust.2.

7. Ustala się zasady dotyczące realizacji ogrodzeń:

- 1) ogrodzenia od strony dróg będą sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki w stopniu niezbędnym w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód tj. drzew i urządzeń infrastruktury technicznej 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) ustala się, że ogrodzenie będzie ażurowe co najmniej powyżej 0,6 m od poziomu gruntu rodzimego.

8. Zasady dotyczące nośników reklamowych:

- 1) zakazuje się lokalizacji wolno stojących nośników reklamowych;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie tablic reklamowych na: ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że:
 - a) powierzchnia 1 tablicy reklamowej nie przekroczy 1,5 m²,
 - b) łączna powierzchnia reklamowa na jednym budynku nie przekroczy 1,5 m²,
 - c) tablice reklamowe na budynkach będą lokalizowane wyłącznie na płaszczyźnie elewacji;
- 3) dopuszcza się lokalizację szyldów na budynkach pod warunkiem, że powierzchnie ekspozycyjne będą lokalizowane na wysokości pierwszej kondygnacji równoległe do elewacji;
- 4) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych:
 - 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: obsługa infrastrukturą techniczną według przepisów rozdziału 3 w zakresie uzbrojenia terenu, z przewodów i urządzeń sąsiadujących z terenem.

10. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna od dróg sąsiadujących z terenami;
- 2) minimalne wskaźniki parkingowe:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
 - b) dla usług – proporcjonalnie 3 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każdy lokal.

11. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 7%.

§ 36. Dla terenów oznaczonych symbolami: 22.U, 31.U i 33.U:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów: 22.U, 31.U i 33.U są usługi z zakresu:

- 1) biur i administracji;
- 2) handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m²;
- 3) gastronomii;

- 4) usług motoryzacyjnych takich jak warsztaty samochodowe o nie więcej niż 2 stanowiska czy myjnie samochodowe;
- 5) turystyki i rekreacji;
- 6) nie wymienionych wyżej usług podstawowych.

2. Ustala się, że przeznaczeniem uzupełniającym terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana jako:

- 1) pojedyncze lokale wbudowane w bryły budynków o funkcji usługowej;
- 2) budynki wolno stojące.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) zakazuje się realizacji lokali mieszkalnych w parterach budynków od strony drogi 1.KD-G, przy czym zakaz dotyczy jedynie budynków realizowanych w odległości mniejszej niż 35 m od linii rozgraniczającej drogi 1.KD-G;
- 2) zakazuje się lokalizacji na działce budowlanej więcej niż jednego wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego lub garażowo-gospodarczego, przy czym maksymalna powierzchnia użytkowa takiego obiektu to 60 m².

4. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 2) obowiązują przepisy par. 17 ust. 2 pkt.2.

5. Zasady kształtowania ładu przestrzennego: ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu.

6. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;
- 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,6;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,01;
- 5) realizacja dachów o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 25° do 45°;
- 6) obowiązująca kolorystyka budynków:
 - a) dachy pokryte materiałem w odcieniach czerwieni, brązu, zieleni lub szarości,
 - b) elewacje budynków w kolorach od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego oraz w odcieniach szarości i zieleni,
 - c) zakazuje się stosowania na elewacjach budynków wszelkich paneli elewacyjnych, w szczególności wykonanych z tworzyw sztucznych i metali, w tym sidingu.

7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki: 18 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 1.000 m² z uwzględnieniem zapisów par. 15 ust.2.

8. Ustala się zasady dotyczące realizacji ogrodzeń:

- 1) ogrodzenia od strony dróg będą sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki:
 - a) w stopniu niezbędnym w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód tj. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem pkt 2,
 - b) w przypadku realizacji od strony drogi 1.KD-G ogólnie dostępnych miejsc postojowych do obsługi usług;

- 2) przy drodze 1.KD-G w miejscach sytuowania bram wjazdowych nakazuje się wycofanie ogrodzeń o 2 m w stosunku do linii rozgraniczającej drogi;
- 3) wysokość ogrodzenia nie większa niż 1,8 m od poziomu gruntu rodzimego;
- 4) ustala się, że ogrodzenie będzie ażurowe co najmniej powyżej 0,6 m od poziomu gruntu rodzimego.

9. Zasady dotyczące nośników reklamowych:

- 1) zakazuje się lokalizacji wolno stojących nośników reklamowych;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie tablic reklamowych na: ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że:
 - a) powierzchnia 1 tablicy reklamowej nie przekroczy 6 m²,
 - b) łączna powierzchnia reklamowa na jednym budynku nie przekroczy 6 m²,
 - c) tablice reklamowe na budynkach będą lokalizowane wyłącznie na płaszczyźnie elewacji bądź na dachach, przy czym reklamy realizowane na dachach mogą mieć wyłącznie formę ażurowych neonów;
- 3) dopuszcza się lokalizację szyldów na budynkach pod warunkiem, że powierzchnie ekspozycyjne będą lokalizowane na wysokości pierwszej kondygnacji równoległe do elewacji;
- 4) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych:
 - 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: obsługa infrastrukturą techniczną według przepisów rozdziału 3 w zakresie uzbrojenia terenu, z przewodów i urządzeń sąsiadujących z terenem.

11. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna działek przyległych do dróg: 3.KD-L, 6.2.KD-D i 7.KD-D od tych dróg;
- 2) dopuszcza się zjazdy na działki budowlane z drogi 1.KD-G, z wykluczeniem możliwości zjazdów na nowo tworzone drogi wewnętrzne;
- 3) minimalne wskaźniki parkingowe:
 - a) dla usług – 3 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każdy obiekt,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny.

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

§ 37. Dla terenu oznaczonego symbolem 23.US:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 23.US są usługi sportu.
2. Ustala się, że przeznaczeniem dopuszczalnym terenu są usługi z zakresu:

- 1) usług rekreacji;
- 2) usług oświaty;
- 3) usług ochrony zdrowia;
- 4) usług kultury.

3. Ustala się, że przeznaczeniem uzupełniającym terenu są usługi podstawowe, towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu lub dopuszczalnemu, stanowiące nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej budynków tych usług zrealizowanych na tej samej działce budowlanej.

4. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska: przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

5. Zasady kształtowania ładu przestrzennego: ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu.

6. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż: 12 m;
- 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 70%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,2;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,01;
- 5) realizacja dachów o dowolnym kształcie i spadku połaci dachowych;
- 6) obowiązująca kolorystyka budynków: dopuszcza się stosowanie dowolnych kolorów elewacji i dachów, pod warunkiem zastosowania na elewacjach kolorów w odcieniach pastelowych.

7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki: 50 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 30.000 m² z uwzględnieniem zapisów par. 15 ust.2.

8. Ustala się zasady dotyczące realizacji ogrodzeń:

- 1) ogrodzenia od strony dróg będą sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki:
 - a) w stopniu niezbędnym w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód tj. drzew i urządzeń infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem pkt 2,
 - b) w przypadku realizacji od strony dróg publicznych ogólnie dostępnych miejsc postojowych do obsługi usług;
- 2) wysokość ogrodzenia nie większa niż 1,8 m od poziomu gruntu rodzimego;
- 3) ustala się, że ogrodzenie będzie ażurowe co najmniej powyżej 0,6 m od poziomu gruntu rodzimego.

9. Zasady dotyczące nośników reklamowych:

- 1) dopuszcza się realizację pojedynczej wolno stojącej reklamy o powierzchni reklamowej nie większej niż 18 m²;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie tablic reklamowych na: ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że powierzchnia 1 tablicy reklamowej nie przekroczy 9 m²;
- 3) łączna powierzchnia reklamowa na jednej działce budowlanej nie przekroczy 18 m²;
- 4) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych:
 - 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: obsługa infrastrukturą techniczną według przepisów rozdziału 3 w zakresie uzbrojenia terenu, z przewodów i urządzeń sąsiadujących z terenem.

11. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna od dróg: 5.KD-D i 6.1.KD-D oraz od drogi sąsiadującej z obszarem planu od północnego-zachodu;
- 2) minimalne wskaźniki parkingowe:
 - a) dla usług sportu i rekreacji – 30 miejsc do parkowania na 100 użytkowników jednocześnie na terenie,
 - b) dla pozostałych usług – proporcjonalnie 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej.

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

§ 38. Dla terenów oznaczonych symbolami: 24.MNe i 26.MNe:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów 24.MNe i 26.MNe jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolno stojącej.

2. Ustala się, że przeznaczeniem dopuszczalnym terenu są :

- 1) usługi rekreacji i agroturystyki;
- 2) specjalistyczne gospodarstwa ogrodnicze typu szkółek ogrodniczych.

3. Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej na terenie zabudowy, z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy;
- 2) w przypadku realizacji w bryle budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami prawa budowlanego, lokalu usługowego nakazuje się ograniczenie profilu usług do usług podstawowych.

4. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- 2) obowiązują przepisy par. 17 ust. 2 pkt.2.

5. Zasady kształtowania ładu przestrzennego: ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu.

6. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;
- 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 70%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,3;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,01;
- 5) dla budynków mieszkalnych realizacja dachów o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30° do 45°;
- 6) 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 oraz w odcieniach szarości i zieleni,
 - c) zakazuje się stosowania na elewacjach budynków wszelkich paneli elewacyjnych, w szczególności wykonanych z tworzyw sztucznych i metali, w tym sidingu.

7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 2.000 m² z uwzględnieniem zapisów par. 15 ust.2.

8. Ustala się zasady dotyczące realizacji ogrodzeń:

- 1) ogrodzenia od strony dróg będą sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki w stopniu niezbędnym w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód tj. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej 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) ustala się, że ogrodzenie będzie ażurowe co najmniej powyżej 0,6 m od poziomu gruntu rodzimego.

9. Zasady dotyczące nośników reklamowych:

- 1) zakazuje się lokalizacji wolno stojących nośników reklamowych;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie tablic reklamowych na: ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że:
 - a) powierzchnia 1 tablicy reklamowej nie przekroczy 1,5 m²,
 - b) łączna powierzchnia reklamowa na jednym budynku nie przekroczy 1,5 m²,
 - c) tablice reklamowe na budynkach będą lokalizowane wyłącznie na płaszczyźnie elewacji;
- 3) dopuszcza się lokalizację szyldów na budynkach pod warunkiem, że powierzchnie ekspozycyjne będą lokalizowane na wysokości pierwszej kondygnacji równoległe do elewacji;
- 4) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych:
 - 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: obsługa infrastrukturą techniczną według przepisów rozdziału 3 w zakresie uzbrojenia terenu, z przewodów i urządzeń sąsiadujących z terenem.

11. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna od dróg sąsiadujących z terenami;
- 2) minimalne wskaźniki parkingowe:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
 - b) dla usług – proporcjonalnie 3 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 1 miejsca do parkowania na każdy lokal.

12. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 7%.

§ 39. Dla terenów oznaczonych symbolami: 25.MN i 27.MN:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów 25.MN i 27.MN jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolno stojącej i bliźniaczej.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej na terenie zabudowy, z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, zgodnie z § 11 ust. 2;
- 2) dopuszcza się realizowanie budynku mieszkalnego jednorodzinnego w granicy działki na istniejących działkach, których szerokość frontu jest mniejsza niż 12 m;
- 3) w przypadku realizacji w bryle budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami prawa budowlanego, lokalu usługowego nakazuje się ograniczenie profilu usług do usług podstawowych;
- 4) zakazuje się lokalizacji na działce budowlanej więcej niż jednego wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego lub garażowo-gospodarczego, przy czym maksymalna powierzchnia użytkowa takiego obiektu to 80 m².

3. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- 2) obowiązują przepisy par. 17 ust. 2 pkt.2.

4. Zasady kształtowania ładu przestrzennego: ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu.

5. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;

- 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 60%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,6;
- 4) dla budynków mieszkalnych realizacja dachów o kącie nachylenia połąci dachowych w przedziale od 30° do 45°;
- 5) 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 oraz w odcieniach szarości i zieleni,
 - c) zakazuje się stosowania na elewacjach budynków wszelkich paneli elewacyjnych, w szczególności wykonanych z tworzyw sztucznych i metali, w tym sidingu.

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) 18 m - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolno stojącej,
 - b) 12 m - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej;
- 2) minimalna powierzchnia działki:
 - a) 1.500 m² - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolno stojącej,
 - b) 1.000 m² - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, z uwzględnieniem zapisów par. 15 ust.2.

7. Ustala się zasady dotyczące realizacji ogrodzeń:

- 1) ogrodzenia od strony dróg będą sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki w stopniu niezbędnym w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód tj. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej 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) ustala się, że ogrodzenie będzie ażurowe co najmniej powyżej 0,6 m od poziomu gruntu rodzimego.

8. Zasady dotyczące nośników reklamowych:

- 1) zakazuje się lokalizacji wolno stojących nośników reklamowych;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie tablic reklamowych na: ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że:
 - a) powierzchnia 1 tablicy reklamowej nie przekroczy 1,5 m²,
 - b) łączna powierzchnia reklamowa na jednym budynku nie przekroczy 1,5 m²,
 - c) tablice reklamowe na budynkach będą lokalizowane wyłącznie na płaszczyźnie elewacji;
- 3) dopuszcza się lokalizację szyldów na budynkach pod warunkiem, że powierzchnie ekspozycyjne będą lokalizowane na wysokości pierwszej kondygnacji równoległe do elewacji;
- 4) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych:
 - 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: obsługa infrastrukturą techniczną według przepisów rozdziału 3 w zakresie uzbrojenia terenu, z przewodów i urządzeń sąsiadujących z terenem.

10. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna od dróg sąsiadujących z terenami;
- 2) minimalne wskaźniki parkingowe:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
 - b) dla usług – proporcjonalnie 3 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 1 miejsca do parkowania na każdy lokal.

11. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 7%.

§ 40. Dla terenu oznaczonego symbolem 35.MNU:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 35.MNU jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolno stojącej.

2. Ustala się, że przeznaczeniem uzupełniającym terenu są usługi, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, z zakresu:

- 1) administracji;
- 2) handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m²;
- 3) gastronomii;
- 4) usług motoryzacyjnych takich jak warsztaty samochodowe o nie więcej niż 2-ch stanowiskach czy myjnie samochodowe.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) zakazuje się realizacji lokali mieszkalnych w parterach budynków od strony drogi 1.KD-G;
- 2) ustala się, że powierzchnia użytkowa budynków usługowych nie może być większa niż 60% powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych zrealizowanych na tej samej działce budowlanej;
- 3) zakazuje się lokalizacji na działce budowlanej więcej niż jednego wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego lub garażowo-gospodarczego, przy czym maksymalna powierzchnia użytkowa takiego obiektu to 60 m².

4. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 2) obowiązują przepisy par. 17 ust. 2 pkt.2.

5. Zasady kształtowania ładu przestrzennego: ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu.

6. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;
- 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,6;
- 4) dla budynków mieszkalnych realizacja dachów o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 35° do 45°;
- 5) obowiązująca kolorystyka budynków:
 - a) dachy pokryte materiałem w odcieniach czerwieni, brązu, zieleni lub szarości,
 - b) elewacje budynków w kolorach od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego oraz w odcieniach szarości i zieleni,
 - c) zakazuje się stosowania na elewacjach budynków wszelkich paneli elewacyjnych, w szczególności wykonanych z tworzyw sztucznych i metali, w tym sidingu.

7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 1.500 m² z uwzględnieniem zapisów par. 15 ust.2.

8. Ustala się zasady dotyczące realizacji ogrodzeń:

- 1) ogrodzenia od strony dróg będą sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki:
 - a) w stopniu niezbędnym w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód tj. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem pkt 2,
 - b) w przypadku realizacji od strony drogi 1.KD-G ogólnie dostępnych miejsc postojowych do obsługi usług;
- 2) przy drodze 1.KD-G w miejscach sytuowania bram wjazdowych nakazuje się wycofanie ogrodzeń o 2 m w stosunku do linii rozgraniczającej drogi;
- 3) wysokość ogrodzenia nie większa niż 1,8 m od poziomu gruntu rodzimego;
- 4) ustala się, że ogrodzenie będzie ażurowe co najmniej powyżej 0,6 m od poziomu gruntu rodzimego.

9. Zasady dotyczące nośników reklamowych:

- 1) zakazuje się lokalizacji wolno stojących nośników reklamowych;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie tablic reklamowych na: ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że:
 - a) powierzchnia 1 tablicy reklamowej nie przekroczy 6 m²,
 - b) łączna powierzchnia reklamowa na jednym budynku nie przekroczy 6 m²,
 - c) tablice reklamowe na budynkach będą lokalizowane wyłącznie na płaszczyźnie elewacji bądź na dachach, przy czym reklamy realizowane na dachach mogą mieć wyłącznie formę ażurowych neonów;
- 3) dopuszcza się lokalizację szyldów na budynkach pod warunkiem, że powierzchnie ekspozycyjne będą lokalizowane na wysokości pierwszej kondygnacji równoległe do elewacji;
- 4) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych:
 - 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: obsługa infrastrukturą techniczną według przepisów rozdziału 3 w zakresie uzbrojenia terenu, z przewodów i urządzeń sąsiadujących z terenem.

11. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna od drogi 2.KD-L;
- 2) dopuszcza się zjazdy na działki budowlane z drogi 1.KD-G, z wykluczeniem możliwości zjazdów na nowo tworzone drogi wewnętrzne;
- 3) minimalne wskaźniki parkingowe:
 - a) dla usług – 3 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każdy obiekt,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny.

12. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 8%.

§ 41. 1. W obszarze ustala się następujące tereny układu drogowego:

- 1) Istniejąca droga oznaczona symbolem 1.KD-G, przebiegająca po śladzie obecnej drogi wojewódzkiej, dla której ustala się:

- a) jedynie zachodnią linię rozgraniczającą i część pasa drogowego o szerokości od 13 m do 18 m, według rysunku planu,
 - b) klasę drogi głównej, o przekroju jednojezdniowym,
 - c) nakaz realizacji chodnika po zachodniej stronie jezdni,
 - d) skrzyżowania na pełnych relacjach z drogami: 3.KD-L, 4.KD-D, 6.2.KD-D i 7.KD-D;
- 2) projektowana droga oznaczona symbolem 3.KD-L , dla której ustala się:
- a) w części wschodniej jedynie południową linię rozgraniczającą oraz pas terenu o zmiennej szerokości, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) klasę drogi lokalnej, o przekroju jednojezdniowym,
 - c) nakaz realizacji chodnika co najmniej jednostronnie,
 - d) skrzyżowania na pełnych relacjach z drogami: 4.KD-D, 8.1.KD-D i 12.KDW;
- 3) istniejąca droga – ul. Ku Słońcu - oznaczona symbolem 4.KD-D, dla której ustala się:
- a) zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m do 13,5 m, według rysunku planu,
 - b) klasę drogi dojazdowej, o przekroju jednojezdniowym,
 - c) nakaz realizacji chodnika co najmniej jednostronnie,
 - d) skrzyżowania na pełnych relacjach z drogami: 5.KD-D, 6.1.KD-D, 6.2.KD-D, 7.KD-D i 14.KDW;
- 4) projektowana droga oznaczona symbolami 5.KD-D, dla której ustala się:
- a) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą 10 m,
 - b) klasę drogi dojazdowej, o przekroju jednojezdniowym,
 - c) nakaz realizacji chodnika co najmniej jednostronnie,
 - d) skrzyżowania na pełnych relacjach z drogą 16.KDW;
- 5) projektowana droga oznaczona symbolami 6.1.KD-D i 6.2.KD-D, dla której ustala się:
- a) zmienną szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą od 10 m do 14 m,
 - b) klasę drogi dojazdowej, o przekroju jednojezdniowym,
 - c) nakaz realizacji chodnika co najmniej jednostronnie,
 - d) skrzyżowania na pełnych relacjach z drogami: 8.1.KD-D, 8.2.KD-D, 12.KDW, 13.KDW i 15.KDW;
- 6) projektowana droga oznaczona symbolem 7.KD-D, dla której ustala się:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą 10 m,
 - b) klasę drogi dojazdowej, o przekroju jednojezdniowym,
 - c) nakaz realizacji chodnika co najmniej jednostronnie,
 - d) skrzyżowania na pełnych relacjach z drogami 8.2.KD-D i 13.KDW;
- 7) projektowana droga oznaczona symbolami 8.1.KD-D i 8.2.KD-D, dla której ustala się:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą 10 m,
 - b) klasę drogi dojazdowej, o przekroju jednojezdniowym;
- 8) projektowana droga wewnętrzna oznaczona symbolem 12.KDW dla którego ustala się szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą 10 m;
- 9) projektowana droga wewnętrzna oznaczona symbolem 13.KDW dla którego ustala się szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą 10 m;
- 10) projektowana droga wewnętrzna oznaczona symbolem 14.KDW dla którego ustala się szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą od 6 m do 8 m, według rysunku planu;

- 11) projektowana droga wewnętrzna oznaczona symbolem 15.KDW dla którego ustala się szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą 10 m;
- 12) projektowana droga wewnętrzna oznaczona symbolem 16.KDW dla którego ustala się szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą od 10 m.

§ 42. 1. 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) zakaz pozostawiania nie urządzonych powierzchni tj. powierzchni z zielenią nie urządzoną, jezdni i chodników bez nawierzchni.

2. Dla terenów dróg publicznych ustala się zasady lokalizacji nośników reklamowych:

- 1) zakazuje się realizacji wolno stojących nośników reklamowych;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie nośników reklamowych na obiektach małej architektury pod warunkiem, że:
 - a) powierzchnia 1 tablicy reklamowej nie przekroczy 1,5 m²,
 - b) wysokość reklamy nie przekroczy 1 m;
- 3) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych:
 - a) na drzewach i w zasięgu ich koron,
 - b) na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej tj.: latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach;
- 4) ustalenia pkt. 1- 3 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.

Rozdział 5.

Przepisy przejściowe i końcowe

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Zenon Nadstawny

Załącznik Nr 2 do Uchwały nr XXXVI/328/2016

Rady Miejskiej Góry Kalwarii
z dnia 26 października 2016 rokuROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI WÓLKA ZAŁĘSKA I FRAGMENTU WSI TOMICE - ETAP I

L.p.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko lub nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi (adres podano w dokumentacji)	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Góry Kalwarii w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
Uwagi złożone w trakcie I wyłożenia										
1.	25.01.2016	Hanna Przybysz	1.Wnosi dla jednostki urbanistycznej 26.MN o zmianę normatywu minimalnej powierzchni działki budowlanej z 1500 m ² na 900 m ² zgodnie ze stanem istniejącym	Działka nr: 101/9 (Wólka Załęska), projektowany teren - 26.MN.	Ustalenia dla terenu 26.MN: min. pow. działki 1500 m ²	Ad. 1. uwzględniono częściowo	Ad. 1 nie-uwzględniono częściowo	Ad. 1. uwzględniono częściowo	Ad. 1 nie-uwzględniono częściowo	Ad. 1. Uwzględniono do min. pow. działki – 1000 m ² , zgodnie ze „Studium” oraz dopuszczając zabudowę działek już wydzielonych; nie uwzględniono w zakresie dopuszczenia min. pow. działki 900 m ² jako niezgodnej ze „Studium”.
			2.Drogę 16.KDW pozostawić, jako drogę ze zjazdem z drogi 1.KD-G.		Droga 16KDW – bez możliwości zjazdu z drogi wojewódzkiej nr 724.	Ad.2 uwzględniono częściowo	Ad. 2. nie uwzględniono częściowo	Ad.2 uwzględniono częściowo	Ad. 2. nie uwzględniono częściowo	Ad.2 Uwzględniono w zakresie wydłużenia drogi 16KDW do linii rozgraniczającej drogi 1KD-G z zakazem zjazdu na 1KD-G; nie uwzględniono w zakresie dopuszczenia zjazdu do drogi 1KD-G wobec braku uzyskania takiego uzgodnienia.
2.	26.01.2016	Agnieszka Naulewicz Tomasz Naulewicz	Wnoszą o przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy wyłącznie w terenie 17 MN. W terenie 16.MN zmniejszenie odległości od drogi 3.KD-L z 10 m na 8 m	Działki nr: 62/5, 63/5 (Wólka Załęska)	W terenie 16.MN przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi 3.KD-L- 10 m	uwzględniono częściowo	nie uwzględniono częściowo	uwzględniono częściowo	nie uwzględniono częściowo	Uwzględniono w zakresie zmniejszenia odległości linii zabudowy od drogi 3KDL; nie uwzględniono w zakresie odstąpienia od wyznaczenia linii zabudowy w terenie 16 MN, jako niezgodne z zasadami tworzenia rysunku planu miejscowego.

3.	27.01.2016	Ewa Łuszczak <i>z poparciem sąsiadów:</i> •Stefana Dunina, •Piotra Kameckiego •Anny Prywaty •Bożeny Woźnicy •Hanny Przybysz •Magdaleny Pilaszek •Piotra Bełdyckiego •Macieja Łuszczaka	Wnosi o przedłużenie drogi wewnętrznej 16.KDW do drogi 1.KD-G, likwidację placu manewrowego (tzw. zawrotki) tej drogi oraz likwidację projektowanego ciągu 17.KPp.	Działki nr: 100/10, 100/8 (Wólka Załęska) oraz projektowane tereny: 16.KDW, 17.KPp	16.KDW – projektowana droga wewnętrzna o szerokości od 6 do 8 m.	częściowo uwzględniono	częściowo nie uwzględniono	częściowo uwzględniono	częściowo nie uwzględniono	Uwzględniono w zakresie wydłużenia drogi 16KDW do linii rozgraniczającej drogi 1KD-G z zakazem zjazdu na 1KD-G oraz likwidacji tzw. zawrotki; nie uwzględniono w zakresie dopuszczenia zjazdu do drogi 1KD-G wobec braku uzyskania uzgodnienia.
4.	28.01.2016	Bogumił Zapaśnik	Wnosi o poprowadzenie drogi do działki nr 16/1 z wytyczeniem jej przez pas zieleni (wg załącznika).	Działka nr 16/1 (Wólka Załęska)	Działka położona w projektowanym terenie 14.MN		nie-uwzględniono		nie-uwzględniono	Działka posiada dostęp do drogi publicznej poprzez służebność drogową, jednocześnie plan umożliwia wytyczenie dróg wewnętrznych.
5.	28.01.2016	Mieszkańcy wsi Wólki Załęskiej (29 podpisów)	Wnoszą o: 1.wyznaczenie dróg: 12.KDW, 13.KDW, 14.KDW, 15.KDW dróg, jako dróg publicznych.	Cały obszar projektu planu	Ad. 1 Tereny: 12.KDW, 13.KDW, 14.KDW, 15.KDW – drogi wewnętrzne, nie publiczne, bez przelotu, o szerokości 8 m, zakończone polem manewrowym o wym: 12 x 12 m każda.		Ad. 1 nie-uwzględniono		Ad. 1 nie-uwzględniono	Ad. 1. Nie uwzględniono przekształcenia projektowanych dróg KDW (po połączeniu) w drogi publiczne z uwagi na zapewnienie obsługi komunikacyjnej tych terenów z dróg publicznych: istniejącej 4.KDD oraz projektowanych 8.1.KDD i 8.2.KDD.
			2.Dopuszczenie skablowania linii WN , przebudowy na linię dwutorową prowadzoną w pasie lub poza pasem drogowym drogi 5.KD-D.		Ad. 2 „§25. 1. Wskazuje się przebieg dwóch napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV, tranzytowo, przez obszar planu. (...) Dopuszcza się zachowanie istniejących sieci napowietrznych do	Ad. 2 uwzględniono częściowo	Ad. 2 nie-uwzględniono częściowo	Ad. 2 uwzględniono częściowo	Ad. 2 nie-uwzględniono częściowo	Ad.2 Uwzględniono w zakresie dopuszczenia możliwości skablowania tej linii; nie uwzględniono w zakresie przesunięcia linii energetycznej z uwagi na powstanie nowej strefy o ograniczonych możliwościach inwestowania, co generowałoby odszkodowaniami dla właścicieli tych gruntów, co nie leży w interesie publicznym.

					czasu ich przebudowy lub modernizacji”.					
			3. Usunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii WN w terenach: 19.MNe i 20.MNe oraz wprowadzenie ustaleń o możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych w odległości nie mniejszej niż 14,5 m od osi linii WN.		Ad. 3 „§ 18. 1. Wskazuje się strefy potencjalnego szkodliwego oddziaływania od napowietrznych linii energetycznych wysokiego napięcia, wynoszące po 19 m w obie strony od osi tych linii. 2. W strefach, o których mowa w ust. 1 i oznaczonych na rysunku planu, obowiązuje zakaz realizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi”.		Ad. 3 nie-uwzględniono		Ad. 3 nie-uwzględniono	Ad. 3 Nie uwzględniono, gdyż wzdłuż linii WN obowiązuje zakaz lokalizacji pomieszczeń na pobyt ludzi a nie budynków mieszkalnych; szerokość strefy została ustalona na etapie uzgodnień. W odniesieniu do usunięcia nieprzekraczalnej linii uwaga bezprzedmiotowa gdyż plan jej nie wyznaczył.
6.	28.01.2016	Hanna i Andrzej Rechnio	1.Nie wyrażają zgody na przeznaczenie działek nr: 23/7, 23/8 pod tereny zieleni naturalnej i zalesień.	Działki nr: 23/4 23/7, 23/8 (Wólka Załęska)	Ad. 1. Działka nr 23/7 – oznaczona symbolem 10.ZN/ZLD – zieleń naturalna, zalesienia; Działka nr 23/8 – oznaczona symbolami: 14.MN oraz 10.ZN/ZLD. - Przez środek działki 23/8 przebiega linia wysokiego napięcia		Ad. 1 nie-uwzględniono		Ad. 1 nie-uwzględniono	Ad. 1 Tereny ZN/ZLD wyznaczono zgodnie z ustaleniami „Studium”.
			2.Nie wyrażają zgody na ustanowienie granicy stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych na działkach 23/7, 23/8.		Ad. 2. Znaczną część (ok. 70 %) pow. działki 23/7, zajmuje strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego.		Ad. 2 nie-uwzględniono		Ad. 2 nie-uwzględniono	Ad. 2 Wyznaczone granice stref ochrony konserwatorskiej ustanowione są na podstawie wytycznych i uzgodnienia projektu planu z MWKZ.

			3.Nie wyrażają zgody na ewentualne przeprowadzenie żadnych dróg ani ciągów pieszych.		Ad. 3. Część działki nr 23/7 przewidziano pod poszerzenie drogi 6.1.KD-D	Ad. 3. uwzględniono częściowo	Ad. 3 nie-uwzględniono częściowo	Ad. 3. uwzględniono częściowo	Ad. 3 nie-uwzględniono częściowo	Ad. 3 Uwzględniono w części dotyczącej ciągów pieszych oraz zawężenia szerokości drogi 6.1.KD-D przechodzącej przez dz. 23/7; nie uwzględniono odnośnie prowadzenia dróg, gdyż na fragmencie dz. 23/7 zachodzi potrzeba nieznacznego poszerzenia drogi 6.1.KD-D.
			4.Wnoszą o przeznaczenie działki nr 23/4 na cele mieszkalno - usługowe, a działki nr 23/7 i 23/8 na cele mieszkalne.		Ad. 4. Działka nr 23/4 – oznaczona 14.MN – zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna, wolno stojąca		Ad. 4 nie-uwzględniono		Ad. 4 nie-uwzględniono	Ad. 4 Wnioskowane przeznaczenie działek naruszałyby ustalenia obowiązującego „Studium...”.
7.	29.01.2016	Maria Kuranowska Jan Kuranowski	Wnoszą dla działki nr 70 - zmianę strefy bezpiecznej zabudowy od rowu melioracyjnego z 5 m do 2 m.	Działka nr 70 (Wólka Załęska) oraz tereny 15.MN, 16.MN, 17.U.	Nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona od granicy rowu melioracyjnego – 5 m.	uwzględniono częściowo	nie-uwzględniono częściowo	uwzględniono częściowo	nie-uwzględniono częściowo	Uwzględniono w zakresie zawężenia wymaganej odległości od rowu z 5 m do 3 m; nie uwzględniono zmniejszenia odległości od rowu do 2 m, a jedynie do 3 m, zachowując warunki uzgodnienia.
8.	01.02.2016	Wspólnota Gruntowa wsi Moczydłów (25 podpisów)	Wnoszą o: 1.wyznaczenie dróg: 12.KDW, 13.KDW, 14.KDW, 15.KDW dróg, jako dróg publicznych.	Cały obszar projektu planu	Ad. 1 Tereny: 12.KDW, 13.KDW, 14.KDW, 15.KDW – drogi wewnętrzne, nie publiczne, bez przelotu, o szerokości 8 m, zakończone polem manewrowym o wym: 12 x 12 m każda		Ad. 1 nie-uwzględniono		Ad. 1 nie-uwzględniono	Ad. 1. Nie uwzględniono przekształcenia projektowanych dróg KDW (po połączeniu) w drogi publiczne z uwagi na zapewnienie obsługi komunikacyjnej tych terenów z dróg publicznych: istniejącej 4.KDD oraz projektowanych: 8.1.KDD i 8.2.KDD.
			2.Dopuszczenie skablowania linii WN , przebudowy na linię dwutorową prowadzoną w pasie lub poza pasem drogowym drogi 5.KD-D.		Ad. 2 „§25. 1. Wskazuje się przebieg dwóch napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV, tranzytowo, przez obszar planu. (...) Dopuszcza się zachowanie istniejących sieci napowietrznych do czasu ich przebudowy lub modernizacji”.	Ad. 2 uwzględniono częściowo	Ad. 2 nie-uwzględniono częściowo	Ad. 2 uwzględniono częściowo	Ad. 2 nie-uwzględniono częściowo	Ad.2 Uwzględniono w zakresie dopuszczenia możliwości skablowania tej linii; nie uwzględniono w zakresie przesunięcia linii energetycznej z uwagi na powstanie nowej strefy o ograniczonych możliwościach inwestowania, co generowałoby odszkodowaniami dla właścicieli tych gruntów, co nie leży w interesie publicznym.

			3. Usunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii WN w terenach: 19.MNe i 20.MNe oraz wprowadzenie ustaleń o możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych w odległości nie mniejszej niż 14,5 m od osi linii WN.		Ad. 3 „§ 18. 1. Wskazuje się strefy potencjalnego szkodliwego oddziaływania od napowietrznych linii energetycznych wysokiego napięcia, wynoszące po 19 m w obie strony od osi tych linii. 2. W strefach, o których mowa w ust. 1 i oznaczonych na rysunku planu, obowiązuje zakaz realizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi”.		Ad. 3 nie-uwzględniono		Ad. 3 nie-uwzględniono	Ad. 3 Nie uwzględniono, gdyż wzdłuż linii WN obowiązuje zakaz lokalizacji pomieszczeń na pobyt ludzi a nie budynków mieszkalnych; szerokość strefy została ustalona na etapie uzgodnień. W odniesieniu do usunięcia nieprzekraczalnej linii uwaga bezprzedmiotowa gdyż plan jej nie wyznaczył.
Uwagi złożone w trakcie II wyłożenia										
9.	11.08.2016	Korczak Dorota i Piotr	Prośba o wzięcie pod uwagę przy poszerzaniu drogi 3.KDL znajdującego się na działce, tuż przy obecnym ogrodzeniu, zbiornika na gaz płynny	62/9, 63/9	3.KDL, 19.MN		nie uwzględniono		nie uwzględniono	Poszerzenie drogi 3.KD-L wynika z jej znaczenia w układzie drogowym wsi Wólka Załęska i Tomice - jest ona głównym łącznikiem pomiędzy drogami: wojewódzką nr 724 i krajową nr 79 - jej poszerzenie jest istotnym interesem publicznym.
10.	12.08.2016	Zapaśnik Bogumił	Prośba o poprowadzenie drogi wzdłuż przedmiotowej działki	16/1	14.MN, 10.ZN/ZLD		nie uwzględniono		nie uwzględniono	Działka nr 16/1 ma zapewniony dostęp do drogi publicznej poprzez dz. nr 16/3. Odnosząc się do części tekstowej wniosku („wzdłuż działki”) oraz do części graficznej (prostokąt do działki) należy stwierdzić, że plan pozwala inwestorom na utworzenie dróg wewnętrznych. W zakresie poprowadzenia we wskazanym miejscu drogi publicznej uwaga nie została uwzględniona.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Zenon Nadstawny

**Załącznik Nr 3 do Uchwały nr XXXVI/328/2016
Rady Miejskiej Góry Kalwarii
z dnia 26 października 2016 r.**

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY, ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446) – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:

- a) traktowane jako zadania wspólne inwestycje w liniach rozgraniczających poszczególnych dróg publicznych, w tym wybudowanie dróg wraz z uzbrojeniem podziemnym, zielenią i odpowiednimi zabezpieczeniami technicznymi zmniejszającymi uciążliwość w rozumieniu przepisów ochrony środowiska,
- b) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi dróg.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to:

- 1) realizacja dróg publicznych na terenach przeznaczonych w planie pod taką funkcję, realizowana głównie jako zarówno budowa nowych dróg jak i poszerzenie dróg istniejących, wraz z urządzeniem tych dróg i ich fragmentów, głównie nawierzchnią jezdni i chodników;
- 2) budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, przy czym koszty związane będą z budową nowych urządzeń, zwłaszcza w centralnej, północnej i południowej części obszaru planu - przede wszystkim w projektowanych drogach lokalnych oraz dojazdowych.

§ 3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2.

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o drogach publicznych, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska oraz ustawą o lasach, wraz z odpowiednimi rozporządzeniami.

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno - technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, określonej w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2016 r. poz. 672, z późn. zm.), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 157, poz. 1241 z późn. zm.¹) przy czym:

- wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej,
- wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu miasta i gminy uchwała się w uchwale budżetowej,
- inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wieloletniej prognozie finansowej.

§ 5. 1. Zadania w zakresie budowy dróg finansowane będą z budżetu miasta i gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

¹ zmiany zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2009 r. Nr 219, poz. 1706, z 2010 r. Nr 96, poz. 620, Nr 152, poz. 1020, Nr 161, poz. 1078, Nr 226, poz. 1475, Nr 238, poz. 1578, z 2011 r. Nr 171, poz. 1016, Nr 178, poz. 1061, Nr 197, poz. 1170, z 2012 r. poz. 986, 1456, 1548, z 2014 r. poz. 1457

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (Dz. U. z 2015 r. poz. 139, 1893), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo - kanalizacyjnego w oparciu o uchwalone przez Radę Miejską wieloletni plan rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych lub przez budżet miasta i gminy.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2012 r. poz. 1059 z późn. zm.²).

Przewodniczący Rady Miejskiej

Zenon Nadstawny

² zmiany zostały ogłoszone w: Dz. U. 2013 r. poz. 984, 1238; z 2014 r. poz. 457, 490, 900, 942, 1101, 1662 oraz z 2015 r. poz. 151, 478, 942, 1618, 1893, 1960, 2365, z 2016 r. poz. 266.