

Mazow.05.46.1131

**UCHWAŁA Nr XXIV/114/2005
RADY GMINY W KRZYNOWŁODZE MAŁEJ**

z dnia 27 stycznia 2005 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krzynowłoga Mała.

(Warszawa, dnia 25 lutego 2005 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 17 pkt 4 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717), uchwały Rady Gminy w Krzynowłodze Małej nr X/52/2003 z dnia 12 września 2003r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych gminy Krzynowłoga Mała, Rada Gminy w Krzynowłodze Małej, stwierdzając zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krzynowłoga Mała z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Krzynowłoga Mała (uchwała nr IV/26/2002 z dnia 31 grudnia 2002r.), po dokonaniu rozstrzygnięć o sposobie realizacji zapisanych w projekcie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania uchwala co następuje:

DZIAŁ I

USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 1

Zakres obowiązywania i zawartość planu

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar gminy w granicach obrębów geodezyjnych:

1. Krzynowłoga Mała,
2. Borowe Gryki, Chrzany,
3. Bystre Chrzany, Bystre Kurzyny,
4. Chmieleń Wielki,
5. Chmielonek,
6. Cichowo,
7. Czaplice Bąki,
8. Czaplice Kurki,
9. Czarzaste Błotki,
10. Gądomiec - Jebieńki,
11. Gądomiec - Jędryki,
12. Gądomiec - Trojany,
13. Gądomiec - Wyroki,
14. Gąski Wąsosze,
15. Grabowo - Padaki,
16. Grabowo Rzańce,
17. Grabowo - Skorupki,
18. Grabowo - Zawady,
19. Kaki Mroczyki,
20. Kawieczyno, Kawieczyno Sełomy,
21. Krajewo Darmopychy,

22. Krajewo Wielkie,
23. Krajewo Wierciochy,
24. Łanięta,
25. Łoje,
26. Marianowo Zbrochy,
27. Masiak Las,
28. Masiak,
29. Morawy Wielkie,
30. Ostrowe Stańczyki,
31. Ożumiech,
32. Piastowo,
33. Romany - Janowięta,
34. Romany Sędzięta,
35. Romany Zalesie,
36. Romany - Fuszki,
37. Romany - Sebory,
38. Rudno Jeziorowe,
39. Rudno Kmiece,
40. Rudno Kosily,
41. Skierkowizna,
42. Ślubowo,
43. Świniary,
44. Ulatowo - Adamy,
45. Ulatowo - Borzuchy,
46. Ulatowo - Czerniaki,
47. Ulatowo - Gać,
48. Ulatowo - Zalesie,
49. Ulatowo - Żyły,
50. Wiktorowo,
51. Wykno Borowe.

§ 2. 1. Granice obszaru objętego planem są wyznaczone w części graficznej na rysunku planu, składającym się z 53 arkuszy, sporządzonych na mapach w skali 1:2000. Rysunek planu jest integralną częścią planu i stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w projekcie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowią załącznik nr 2 i 3 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. 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, krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określonych poprzez:
 - a) linie zabudowy,
 - b) wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek lub terenu,
 - c) gabaryty i wysokość projektowanej zabudowy,
 - d) określenie geometrii dachu,
 - e) minimalny, procentowy wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnych,
- 7) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości określonych poprzez:
 - a) szerokości frontów działek,
 - b) powierzchni działek,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego;

- 8) zasad budowy, rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej i komunikacji;
 - 9) granic terenów i obiektów podlegających ochronie oraz sposobu ich zagospodarowania, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
 - 10) sposobów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, w tym terenów górniczych;
 - 11) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji.
2. Na terenie objętym planem nie występują tereny zagrożone niebezpieczeństwem powodzi.

§ 4. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone linią ciągłą na rysunku planu;
- 2) granice opracowania;
- 3) granice obrębów geodezyjnych;
- 4) granice gminy;
- 5) przeznaczenie terenów oznaczone na rysunku planu symbolem wyrażonym literami lub literami i cyfrą;
- 6) miejsca usytuowania stanowisk archeologicznych, których granice oznaczone są liniami rozgraniczającymi, literą A i cyframi.

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

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały wraz z załącznikami nr 1 i nr 2, stanowiącymi integralne części planu - o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Krzynowłodze Małej w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krzynowłogi Małej - o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć część graficzną planu składającą się z 50 arkuszy, wykonaną na mapie w skali 1:5000 i 1:2000, stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) przepisach szczególnych lub odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, wynikające z funkcji dominującej na określonym obszarze;
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć dopuszczalne na określonym obszarze funkcje o znaczeniu drugorzędym, będące uzupełnieniem przeznaczenia podstawowego;
- 7) usługach - należy przez to rozumieć obiekty usługowe wolnostojące lub wbudowane lokale usługowe służące funkcji usługowej w zakresie handlu detalicznego, gastronomii, administracji publicznej, rzemiosła z wyłączeniem obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw do pojazdów, handlu hurtowego, a także usług wymagających bazy pojazdów mechanicznych;
- 8) usługach towarzyszących - należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi;
- 9) obiektach służących działalności gospodarczej - należy przez to rozumieć bazy i siedziby firm (podmiotów gospodarczych) prowadzących działalność gospodarczą w zakresie produkcji i przetwórstwa przemysłowego i rzemieślniczego, budownictwa, handlu hurtowego oraz szeroko rozumianych usług dla innych podmiotów gospodarczych i ludności - z wyłączeniem usług publicznych;
- 10) terenie - rozumie się przez to teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem (literami lub literami i cyframi);
- 11) działce budowlanej - rozumie się przez to nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów;
- 12) obiekcie - należy przez to rozumieć jednostkę gospodarczą lub zespół jednostek stanowiący całość zainwestowania i zagospodarowania jednej działki budowlanej;
- 13) budynki funkcji podstawowej - należy przez to rozumieć budynki, w których prowadzona jest działalność stanowiąca podstawową funkcję zakładu (jednostki gospodarczej);

- 14) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość najbliższej zewnętrznej ściany budynków od ulicy, ciągu pieszego, terenu zieleni publicznej, wnętrza osiedlowego lub innych obiektów - z pominięciem balkonów, loggii i wykuszy wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1 metr oraz elementów wejścia do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla niepełnosprawnych);
- 15) liniach zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające odległość najbliższej zewnętrznej ściany budynków od ulicy, ciągu pieszego, terenu zieleni publicznej, wnętrza osiedlowego lub innych obiektów - z pominięciem balkonów, loggii i wykuszy wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1 metr oraz elementów wejścia do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla niepełnosprawnych);
- 16) intensywność zabudowy - należy przez to rozumieć iloraz powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych do powierzchni działki budowlanej, liczonych w m²;
- 17) powierzchni biologicznie czynnej - rozumie się przez to część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojeżdżających pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszące zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe, uprawy rolne. Nie uznaje się za powierzchnię biologicznie czynną: zielen projektowaną na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych;
- 18) ładzie przestrzennym - rozumie się przez to takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne;
- 19) interes publiczny - rozumie się przez to uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym;
- 20) obszar przestrzeni publicznej - należy przez to rozumieć obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne;
- 21) dobra kultury współczesnej - należy przez to rozumieć nie będące zabytkami dobra kultury, takie jak pomniki, miejsca pamięci, budynki, ich wnętrza i detale, zespoły budynków, założenia urbanistyczne i krajobrazowe, będące uznanym dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń, jeżeli cechuje je wysoka wartość artystyczna lub historyczna;
- 22) powierzchnia sprzedaży - należy przez to rozumieć tę część ogólnodostępnej powierzchni obiektu handlowego stanowiącego całość techniczno-użytkową, przeznaczonego do sprzedaży detalicznej, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów;
- 23) inwestycje celu publicznego - należy przez to rozumieć działania o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym stanowiące realizacje celów, o których mowa w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów obszaru objętego planem

§ 6. Ustala się wiodące funkcje na obszarze objętym planem:

- 1) rolnicza - jako wewnętrzna funkcja gospodarcza o dominującym kierunku hodowlano - pastwiskowo - zbożowym;
- 2) mieszkaniowa i usługowa realizowana we wszystkich jednostkach osadniczych;
- 3) gospodarki leśnej;
- 4) komunikacji, zaopatrzenia w energię, wodę;
- 5) działalności produkcyjnej głównie odkrywkowej eksploatacji kruszywa.

§ 7. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem MW;
- 3) zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej - oznaczone na rysunku planu

- symbolem RMN;
- 4) rolnicze - oznaczone na rysunku planu symbolem R;
 - 5) usług, handlu i biur - oznaczone na rysunku planu symbolem U;
 - 6) szkolnictwa i edukacji - oznaczone na rysunku planu symbolem UE;
 - 7) sportu i rekreacji - oznaczone na rysunku planu symbolem US;
 - 8) usług medycznych i opieki społecznej - oznaczone na rysunku planu symbolem UZ;
 - 9) kultu religijnego - oznaczone na rysunku planu symbolem UK;
 - 10) komunikacji, transportu i parkingi - oznaczone na rysunku planu symbolem UP;
 - 11) dystrybucji paliw płynnych i gazowych - oznaczone na rysunku planu symbolem UDP;
 - 12) administracji publicznej - oznaczone na rysunku planu symbolem UA;
 - 13) usług bezpieczeństwa i ochrony - oznaczone na rysunku planu symbolem UB;
 - 14) zieleni objęte formami ochrony - oznaczone na rysunku planu symbolem ZN;
 - 15) lasów - oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;
 - 16) zalesień - oznaczone na rysunku planu symbolem ZLZ;
 - 17) wyznaczone do zalesień - oznaczone na rysunku planu symbolem ZLP;
 - 18) cmentarzy czynnych - oznaczony na rysunku planu symbolem ZCC;
 - 19) przemysłu, składów, baz i usług technicznych - oznaczone na rysunku planu symbolem P;
 - 20) górnicze powierzchniowej eksploatacji kruszywa - oznaczone na rysunku planu symbolem PG;
 - 21) urządzeń zaopatrzenia w wodę - oznaczone na rysunku planu symbolem W;
 - 22) gospodarki odpadami - oznaczone na rysunku planu symbolem OS;
 - 23) oczyszczalni ścieków - oznaczone na rysunku planu symbolem OW;
 - 24) stanowisk archeologicznych i obszarów obserwacji i ochrony archeologicznej - oznaczone na rysunku planu symbolem A oraz nr ewidencyjnym;
 - 25) wód powierzchniowych śródlądowych oraz rowów melioracyjnych - oznaczone na rysunku planu symbolem WS;
 - 26) dróg publicznych - oznaczone na rysunku planu symbolem KD(L,Z,D,G);
 - 27) dróg wewnętrznych - oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
 - 28) infrastruktury technicznej telekomunikacji - oznaczone na rysunku planu symbolem T.

Rozdział 3

Ustalenia ogólne w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. Cechy elementów zagospodarowania przestrzennego, podlegające ochronie:

- 1) zabudowa zabytkowa;
- 2) istniejące parki dworskie w miejscowościach Romany Sębory i Rudno Jeziorowe;
- 3) zespoły leśne, zadrzewienia śródpolne, kępy zieleni, dominanty w postaci zabytków przyrody oraz ciekawe wizualnie elementy zagospodarowania zieleni;
- 4) zbiorniki i ciekły wód śródlądowych i otaczająca je zieleń;
- 5) strefy ekspozycji widoków, dominant urbanistycznych i kompozycji przestrzennych.

§ 9. Elementy zagospodarowania przestrzennego, wymagające ukształtowania:

- 1) dostosowanie nowej zabudowy do walorów historycznych poszczególnych zespołów zabudowy;
- 2) sieci dróg wewnętrznych i publicznych dojazdowych i lokalnych oraz ścieżek rowerowych;
- 3) układy małej architektury;
- 4) miejsca instalacji nośników reklamowych;
- 5) zespoły zieleni wysokiej i niskiej;
- 6) zalesienie gruntów rolnych o niskiej przydatności produkcyjnej.

Rozdział 4

Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

- § 10.** 1. Ustala się strefę ekologiczną obejmującą zwarte naturalne kompleksy leśne, tereny bagien, torfowisk, naturalnych łąk, dolinę rzeki Ulatówki. Zasięg strefy ekologicznej określa rysunek nr 1 ark. 1.
2. Na terenie strefy ekologicznej obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizacji wszelkich inwestycji naruszających równowagę przyrodniczą i naturalne walory terenu;
- 2) ochrona istniejących zespołów leśnych i prowadzenie naturalnej gospodarki leśnej;
- 3) zakaz osuszania terenu;
- 4) zakaz regulacji naturalnych cieków oraz stosunków wodnych;
- 5) produkcja rolna ukierunkowana na ekologiczną produkcję zwierzęcą i roślinną i zwierzęcą.

§ 11. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i kształtowania zieleni ustala się:

- 1) ochronę istniejących studni i ujęć wody;
- 2) zachowanie zieleni nieurządzonej wzdłuż cieków wodnych;
- 3) ochronę i utrzymanie istniejących skupisk zadrzewień i zakrzewień;
- 4) zalesienia nieużytków i gruntów rolnych o słabych warunkach glebowych;
- 5) zachowanie, konserwację i uzupełnienie szpalerów drzew wzdłuż dróg;
- 6) obowiązek konserwacji zieleni w okolicy parkingów na terenach zabudowanych;
- 7) lokalizację miejsc parkingowych i postojowych przy drogach głównych wyposażonych w przenośne toalety publiczne i pojemniki na odpady stałe;
- 8) podtrzymywanie i utrwalanie korytarza ekologicznego, wzdłuż rzeki Ulatówki;
- 9) zakaz realizacji obiektów budowlanych i ogrodzeń w odległościach mniejszych niż 5m od korony dolin rzek;
- 10) sytuowanie ogrodzeń w odległościach mniejszych niż 1,5m od korony rowów melioracyjnych;
- 11) ochronę istniejących cieków wodnych z zapewnieniem budowy przepustów pod projektowanymi drogami;
- 12) zakaz zasypywania rowów melioracyjnych;
- 13) ochronę dolin rzecznych wraz z zespołami lasów łęgowych i łąk;
- 14) obowiązek tworzenia wiejskich punktów gromadzenia i segregacji odpadów, skąd nieczystości wywożone będą na stałe gminne wysypisko śmieci;
- 15) zachowanie na terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszczalnego natężenia hałasu w środowisku, na poziomie zgodnym z przepisami szczegółowymi; sugerowane nieprzekraczalne poziomy od godz. 22:00 do 6:00 - do 40dB, maksymalny krótkotrwały poziom dźwięku do 75dB;
- 16) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej dla terenów istniejącej i projektowanej zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 17) zakaz lokalizacji zabudowy na terenach zalewowych za wyjątkiem sezonowych obiektów i urządzeń związanych z wypoczynkiem;
- 18) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych;
- 19) zakaz lokalizacji urządzeń wodochłonnych, jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wodnych;
- 20) zakaz chowu oraz hodowli zwierząt w liczbie wyższej niż 240 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP);
- 21) zakaz budowy zakładów i obiektów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi;
- 22) zakaz budowy obiektów i zakładów o szkodliwym wpływie na środowisko;
- 23) ochronę wód i gleby przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej;
- 24) nakaz rekultywacji terenów zdegradowanych powierzchnią eksploatacyjną oraz inną działalnością gospodarczą;
- 25) możliwość budowy lokalnych spiętrzeń wody, studni, stawów, rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 26) możliwość wykorzystania wód powierzchniowych i podziemnych do celów gospodarczych zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 12. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) utrzymanie charakterystycznych cech architektonicznych zabudowy w obiektach nowoprojektowanych i modernizowanych;
- 2) zachowanie istniejących dominant kompozycji przestrzennych;
- 3) zachowanie stref ekspozycji istniejących dominant urbanistycznych;
- 4) zachowanie zabytkowych zespołów parków;
- 5) zachowanie i ochronę zwartych kompleksów leśnych.

Rozdział 5

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej

§ 13. 1. Ustala się strefy obserwacji archeologicznej na terenie obrębów geodezyjnych Cichowo, Ożumiech, Krajewo Wielkie. Zasięg strefy określa rysunek nr 1 ark. 1.

2. W strefach, o których mowa w ust. 1 oraz na terenie stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku literą A i liczbą ustala się obowiązek:

- 1) uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich działań inwestycyjnych, prac ziemnych, zmian warunków zabudowy oraz sposobu użytkowania terenu;
- 2) przeprowadzenia archeologicznych badań wykopaliskowych lub interwencyjnych wyprzedzających działania inwestycyjne;
- 3) prowadzenia prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym.

§ 14. Dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w ewidencji konserwatora zabytków ustala się:

- 1) obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków zmian warunków zabudowy i zmian w użytkowaniu;
- 2) obowiązek prowadzenia prac remontowych i modernizacyjnych pod nadzorem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Rozdział 6

Ogólne ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 15. Ustala się następujące wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) dopuszcza się budowę obiektów małej architektury tylko na podstawie opracowanych dokumentacji projektowych oraz planów zagospodarowania terenu;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie tymczasowych obiektów handlowo-usługowych, po uprzednim uzgodnieniu projektu z właścicielami sąsiednich nieruchomości;
- 3) obiekty tymczasowe nie mogą odbiegać od stylu okolicznej zabudowy oraz ich kubatura nie może dominować nad istniejącymi obiektami;
- 4) po rozbiórce obiektu tymczasowego teren należy zrekultywować;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń technicznych, po uprzednim uzgodnieniu z właścicielem działki oraz odpowiednim zabezpieczeniu tych urządzeń;
- 6) umieszczenie zieleni na terenach publicznych wymaga opracowania projektu zieleni;
- 7) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych na terenach publicznych i prywatnych, ogrodzeniach oraz na elewacjach budynków;
- 8) umieszczenie nośników reklamowych wymaga wykonania dokumentacji projektowych instalacji i uzyskania zgody właścicieli sąsiednich nieruchomości.

Rozdział 7

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 16. Układ komunikacyjny na terenie gminy stanowią drogi:

- 1) droga krajowa główna nr 57;
- 2) droga wojewódzka zbiorcza nr 616 oraz drogi powiatowe zbiorcze nr 28306 i 28316;
- 3) drogi powiatowe lokalne nr 28312, 28313, 28314, 28315, 28317, 28318;
- 4) drogi gminne lokalne nr 2818001, 2818002, 2818003, 2818004, 2818005, 2818006, 2818007, 2818008, 2818009, 2818010, 2818011, 2818012, 2818013, 2818014, 2818015 i 2818016;
- 5) pozostałe drogi gminne o klasie dróg lokalnych;
- 6) drogi wewnętrzne.

§ 17. Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego na terenie gminy:

1. Dla nowej zabudowy oraz zabudowy podlegającej rozbudowie, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania obiektów ustala się obowiązek zapewnienia na terenie inwestycji miejsc parkingowych w ilościach:

- a) dla usług, biur i handlu - 30 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej budynków, nie mniej niż 2 stanowiska na jeden obiekt usługowy;
- b) dla gastronomii - 30 miejsc parkingowych na 100 miejsc konsumpcyjnych;
- c) dla centrów handlowo-usługowych - 35 stanowisk na 1000m² powierzchni użytkowej budynków;
- d) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - min 0,5 miejsca parkingowego na 1 mieszkańca;
- e) dla terenów rekreacji i sportu - 10 miejsc parkingowych na 100 użytkowników,
- f) dla zabudowy pensjonatowej i hoteli - 20 miejsc na 100 łóżek,
- g) dla pokoi gościnnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - 1 miejsce parkingowe na pokój gościnny,
- h) dla budynków wielorodzinnych- 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie,
- i) dla zakładów produkcyjnych i rzemiosła - 25 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych.

2. Minimalna szerokości ścieżek rowerowych wynosi 1,5m dla ścieżki jednokierunkowej oraz 2m dla ścieżki dwukierunkowej.

3. Minimalna szerokość drogi gminnej wynosi 10m w liniach rozgraniczających.

4. Ustala się obowiązek zapewnienia dojazdu do terenów rolnych lub leśnych położonych poza granicami terenów określonych liniami rozgraniczającymi.

5. Utrzymuje się istniejące zjazdy na drogi publiczne.

6. Utrzymuje się istniejące drogi dojazdowe do zabudowań kolonijnych i innych obiektów i urządzeń, przebiegające po terenach prywatnych z istniejącymi zjazdami na drogi publiczne.

7. Nowe ogrodzenia od strony dróg sytuować w linii rozgraniczającej drogi lub na terenie własnej działki.

8. Utrzymuje się istniejące ogrodzenia usytuowane wzdłuż dróg.

9. Dopuszcza się modernizację dróg, zmiany układów komunikacyjnych, lokalizację i budowę nowych dróg, wprowadzenie zmiany klas i parametrów zgodnie z przepisami szczególnymi.

10. Warunki powiązań układu komunikacyjnego na terenie gminy z układem zewnętrznym określają zarządcy dróg.

§ 18. Ustalenia dotyczące zasad uzbrojenia terenu:

1. Ustala się obowiązek uzgadniania z Szefostwem Infrastruktury WŁOP lokalizacji i budowy wszelkich obiektów o wysokości powyżej 50m npt, elektrowni wiatrowych, rurociągów gazowych powyżej DN-500, napowietrznych linii energetycznych powyżej 110kV, masztów, anten i stacji bazowych telefonii komórkowej.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) utrzymuje się lokalizację istniejących ujęć wody i hydroforni;
- 2) budowę sieci wodociągowych w zależności od potrzeb;
- 3) dopuszcza się budowę nowych ujęć wody i hydroforni;
- 4) dla terenów nie objętych systemem wodociągów do czasu realizacji tej sieci wodociągowej, dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w wodę stosownie do odrębnych przepisów.

3. W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków ustala się:

- 1) budowę kanalizacji sanitarnej na terenie miejscowości Krzynowłoga Mała;
- 2) budowę i rozbudowę oczyszczalni ścieków zgodnie z potrzebami;
- 3) obowiązek odprowadzania ścieków z obszaru Krzynowłoga Mała do oczyszczalni ścieków poprzez system sieci kanalizacyjnych i pompowni;
- 4) dla terenów nie objętych systemem kanalizacji sanitarnej do czasu realizacji tej sieci, dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach pod warunkiem zapewnienia ich wywozu i utylizacji stosownie do odrębnych przepisów;
- 5) ustala się obowiązek podczyszczania ścieków produkcyjnych przed ich wprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej, jeżeli parametry tych ścieków mogą zakłócić funkcjonowanie oczyszczalni ścieków;
- 6) dopuszcza się budowę nowych pompowni kanalizacyjnych i sieci kanalizacji;
- 7) w przypadku braku możliwości odprowadzenia ścieków do kanalizacji ustala się możliwość utylizacji ścieków w oczyszczalniach przydomowych lub grupowych;
- 8) obowiązuje zakaz odprowadzania ścieków bytowych oraz technologicznych do wód

powierzchniowych.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych do istniejących kolektorów deszczowych;
- 2) zakaz zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej własności oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych;
- 3) możliwość odprowadzenia wód opadowych do wód powierzchniowych na warunkach i w uzgodnieniu z właścicielem lub zarządcą wód powierzchniowych.

5. W zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:

- 1) zasadę wywozu odpadów stałych z obszaru objętego planem sposobem zorganizowanym na wyznaczony dla tych potrzeb teren składowania odpadów;
- 2) obowiązek wyposażenia każdej posesji w urządzenia i miejsca umożliwiające segregację odpadów.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:

- 1) jako preferowane zaopatrzenie w ciepło ustala się indywidualne systemy oparte na nieuciążliwych dla otoczenia źródła energii: gaz, energię elektryczną, drewno, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, odnawialne źródła energii, zasoby energii geotermalnej na zasadach według przepisów odrębnych;
- 2) jako uzupełniające źródło ciepła ustala się system centralnego ogrzewania zasilany z kotłowni lokalnych.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) jako docelowe przewiduje się zaopatrzenie w gaz z sieci przewodowej;
- 2) do czasu realizacji sieci gminnej przewiduje się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników;
- 3) wykorzystanie gazu propan-butan butlowego i w zbiornikach do celów gospodarczych i zaopatrzenia w energię ciepłą;
- 4) dopuszcza się lokalizację i budowę obiektów sprzedaży i dystrybucji gazu na terenie objętym planem zgodnie z przepisami szczególnymi.

8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zachowanie istniejących napowietrznych linii energetycznych średniego napięcia 15kV;
- 2) rozbudowa systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegać będzie na przebudowie istniejących linii energetycznych 15kV, budowie nowych linii energetycznych, wymianie istniejących stacji transformatorowych 15/0, 4kV, budowie nowych stacji transformatorowych;
- 3) dopuszcza się zbliżenia i skrzyżowania z liniami energetycznymi zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) na terenach objętych planem dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na warunkach określonych przez właściwy miejscowo zakład energetyczny;
- 5) podłączenie budynków do sieci elektroenergetycznej nastąpi w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy miejscowo zakład energetyczny;
- 6) dopuszcza się budowę lokalnych elektrowni wiatrowych i wodnych zgodnie z przepisami szczególnymi.

9. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej sieci telekomunikacyjnej;
- 2) obsługę zabudowy na obszarze objętym planem poprzez istniejące i nowe urządzenia telekomunikacyjne;
- 3) lokalizację nowych obiektów na terenach objętych planem z wyłączeniem terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 4) ustalenie pkt 3 nie dotyczy realizacji kablowych sieci telekomunikacyjnych i kanalizacji telekomunikacyjnej z wyposażeniem typu szafy kablowe, studnie, słupki kablowe, skrzynki wewnętrzne i zewnętrzne.

Rozdział 8

Ustalenia dotyczące tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 19. 1. Ustala się tymczasowe zagospodarowanie terenów przeznaczonych na powierzchniową eksploatację kruszywa mineralnego w rozumieniu przepisów górniczych i geologicznych, oznaczonych w planie symbolem PG.

2. Ustala się tymczasowe zagospodarowanie terenów przeznaczonych na gminne wysypisko śmieci i grzebowisko zwierząt we wsi Krzynowłoga Mała oznaczonych w planie symbolem OS.

3. Nie wyznacza się dokładnego terminu tymczasowego wykorzystania terenów z ust. 1 i 2.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) składowanie w wyrobiskach piasku stanowiącego odpad produkcyjny;
- 2) składowanie nakładu zdjętego przed podjęciem eksploatacji w bezpośrednim sąsiedztwie wyrobisk poza gruntami zalesionymi;
- 3) lokalizację uzbrojenia technicznego, zaplecza administracyjno-technicznego i socjalnego, dróg niezbędnego do eksploatacji kruszywa;
- 4) wykonanie indywidualnych ujęć wody;
- 5) instalację zbiorników do gromadzenia ścieków bytowych z zapewnieniem ich wywozu i utylizacji;

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) obowiązek rekultywacji terenów po zakończeniu eksploatacji w kierunku rolnym i leśnym;
- 2) zakaz składowania odpadów i zanieczyszczeń i wykorzystania wyrobisk na wysypisko śmieci i nieczystości ciekłych;
- 3) zakaz wprowadzania zanieczyszczeń oraz wody z wyrobisk do rowów, rzek i zbiorników melioracyjnych.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 2 ustala się dokonanie rekultywacji w kierunku leśnym po zakończeniu eksploatacji.

Rozdział 9

Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej

§ 20. Wyznacza się następujące tereny do dokonania przekształceń i rehabilitacji zabudowy i infrastruktury:

- 1) teren po byłej jednostce wojskowej w obrębie Ślubowo;
- 2) teren bazy z zapleczem magazynowym i technicznym w Krzynowłodze Małej.

§ 21. 1. Dla terenu, o którym mowa w § 20 ust. 1 jako przeznaczenie podstawowe ustala się usługi nieuciążliwe z zapleczem technicznym i administracyjnym.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną;
- 2) teren zieleni urządzonej.

3. Do wykonania prac związanych z przekształceniem i rehabilitacją zobowiązany jest właściciel terenu.

§ 22. 1. Dla terenów bazy z zapleczem magazynowym i technicznym w Krzynowłodze Małej jako przeznaczenie podstawowe ustala się teren usług, produkcji, składów, magazynów z zapleczem technicznym.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną;
- 2) teren zieleni urządzonej.

3. Do wykonania prac związanych z przekształceniem i rehabilitacją zobowiązany jest właściciel terenu.

DZIAŁ II

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA TERENÓW I ZASAD ICH ZAGOSPODAROWANIA

§ 23. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolem MN.

2. Na terenach zabudowy, o których jest mowa w ust. 1 ustala się jako przeznaczenie podstawowe realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub ich zespół, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi, infrastrukturą techniczną, parkingami i podjazdami oraz małą architekturą.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których jest mowa w ust. 1 ustala się realizację

budynków mieszkalno - pensjonatowych, rekreacji indywidualnej, obiektów i urządzeń związanych z działalnością rzemieślniczą o uciążliwości mieszczącej się w granicach własności oraz inną, nieuciążliwą działalnością gospodarczą, usługową i komunalną.

4. Istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu, wymienionego w ust. 2 i ust. 3.

5. Dopuszcza się usytuowanie budynków mieszkalnych, gospodarczych oraz garaży w odległości 1,5m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach szczególnych.

6. Miejsca parkingowe w ilościach określonych w § 17 dla wszystkich nowo wznoszonych budynków zlokalizować w obrębie własności, na której przewiduje się inwestycję.

7. Ustala się zakaz zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej własności oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych.

8. Do czasu realizacji komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków przewiduje się indywidualne ujęcia wody oraz urządzenia do gromadzenia ścieków sanitarnych z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania, stosownie do odrębnych przepisów.

9. Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) intensywność zabudowy wynosi 0,3 - 0,4 przy średniej ilości mieszkań 8 - 12/1ha powierzchni brutto,
- 2) minimalna szerokość działki budowlanej wynosi:
 - a) w zabudowie wolnostojącej - 16,0m,
 - b) w zabudowie bliźniaczej - 12,0m;
- 3) obowiązującą linię zabudowy pokazano na rysunku planu;
- 4) minimalna szerokość dróg wewnętrznych wynosi 6,0m;
- 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 30%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki - 25%;
- 7) maksymalna szerokość budynku musi zapewnić odległości od bocznych granic działki zgodne z przepisami szczególnymi oraz ustaleniami ust. 5;
- 8) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego wynosi 10,5m;
- 9) dachy dwuspadowe o minimalnym kącie nachylenia połaci 30 stopni, dopuszcza się budowę wykuszy, dachów mansardowych, naczółkowych.

10. Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości na działki budowlane:

- 1) minimalna szerokość frontu działki wynosi:
 - a) 20,0m dla budynków wolnostojących,
 - b) 15,0m dla budynków w zabudowie bliźniaczej;
- 2) wszystkie wydzielone części nieruchomości muszą:
 - a) mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej,
 - b) zachować kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 30-90 stopni,
 - c) spełniać wymogi ustaleń planu dla tego terenu oraz przepisów szczególnych;
- 3) minimalna szerokość dróg zapewniających dojazd do tych działek wynosi:
 - a) 6,0m, jeżeli długość dzielonej nieruchomości wynosi do 100,0m,
 - b) 10,0m, jeżeli długość dzielonej nieruchomości wynosi powyżej 100,0m.

§ 24. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, oznaczone na rysunku symbolem **MNU**.

2. Na terenach zabudowy, o których jest mowa w ust. 1 ustala się jako przeznaczenie podstawowe realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub ich zespół z towarzyszącą działalnością produkcyjną, rzemieślniczą oraz usługową związaną z obsługą rolnictwa i mieszkańców - o uciążliwości mieszczącej się w granicach własności, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi, infrastrukturą techniczną, parkingami i podjazdami oraz małą architekturą.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których jest mowa w ust. 1 ustala się realizację:

- 1) innych obiektów i urządzeń produkcyjnych i usługowych, związanych z działalnością gospodarczą i komunalną o funkcji nie kolidującej z przeznaczeniem podstawowym;
- 2) budynków pensjonatowych i agroturystycznych.

4. Istniejąca zabudowa zagrodowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz

zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu, wymienionego w ust. 2 i ust. 3.

5. Dopuszcza się usytuowanie budynków mieszkalnych, usługowych, gospodarczych oraz garaży w odległości 1,5m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach szczególnych.

6. Miejsca parkingowe w ilościach określonych w § 17 dla wszystkich nowo wznoszonych budynków zlokalizować w obrębie własności, na której przewiduje się inwestycję.

7. Ustala się zakaz zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej własności oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych.

8. Podejmowanie działalności gospodarczej wiążącej się z wprowadzaniem substancji zanieczyszczających powietrze jest możliwe wyłącznie po uzyskaniu decyzji o dopuszczalnej emisji, zgodnie z przepisami szczególnymi.

9. Ustala się zakaz realizacji urządzeń powodujących degradację środowiska, a także urządzeń wodochłonnnych - jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wodnych.

10. Do czasu realizacji komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków przewiduje się indywidualne ujęcia wody oraz urządzenia do gromadzenia ścieków sanitarnych z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania, stosownie do odrębnych przepisów.

11. Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) intensywność zabudowy wynosi 0,3 - 0,4 przy średniej ilości mieszkań 8 - 12/1ha powierzchni brutto,
- 2) minimalna szerokość działki budowlanej wynosi:
 - a) w zabudowie wolnostojącej - 16,0m,
 - b) w zabudowie bliźniaczej - 12,0m;
- 3) obowiązującą linię zabudowy pokazano na rysunku planu;
- 4) minimalna szerokość dróg wewnętrznych wynosi 6,0m;
- 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 30%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki - 25%;
- 7) maksymalna szerokość budynku musi zapewnić odległości od bocznych granic działki zgodne z przepisami szczególnymi oraz ustaleniami ust. 5;
- 8) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego wynosi 10,5m;
- 9) dachy dwuspadowe o minimalnym kącie nachylenia połaci 30 stopni, dopuszcza się budowę wykuszy, dachów mansardowych, naczółkowych.

12. Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości na działki budowlane:

- 1) minimalna szerokość frontu działki wynosi:
 - a) 20,0m dla budynków wolnostojących,
 - b) 15,0m dla budynków w zabudowie bliźniaczej,
- 2) wszystkie wydzielone części nieruchomości muszą:
 - a) mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej,
 - b) zachować kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 30-90 stopni,
 - c) spełniać wymogi ustaleń planu dla tego terenu oraz przepisów szczególnych,
- 4) minimalna szerokość dróg zapewniających dojazd do tych działek wynosi:
 - a) 6,0m, jeżeli długość dzielonej nieruchomości wynosi do 100,0m,
 - b) 10,0m, jeżeli długość dzielonej nieruchomości wynosi powyżej 100,0m.

§ 25. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolem MW.

2. Na terenach zabudowy, o których jest mowa w ust. 1 ustala się jako przeznaczenie podstawowe realizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z budynkami garażowymi i technicznymi, infrastrukturą techniczną, parkingami, dojazdami i podjazdami oraz małą architekturą.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których jest mowa w ust. 1 ustala się realizację budynków hotelowych i pensjonatowych, obiektów i urządzeń związanych z działalnością gastronomiczną, handlową i usługową oraz inną działalnością gospodarczą i komunalną nie kolidującą z przeznaczeniem podstawowym terenu.

4. Istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego

terenu, wymienionego w ust. 2 i ust. 3.

5. Dopuszcza się usytuowanie budynków usługowych, gospodarczych oraz garaży w odległości 1,5m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach szczególnych.

6. Miejsca parkingowe w ilościach określonych w § 17 dla wszystkich nowo wznoszonych budynków zlokalizować w obrębie własności, na której przewiduje się inwestycję.

7. Ustala się zakaz zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej własności oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych.

8. Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy - 0,65;
- 2) obowiązującą linię zabudowy pokazano na rysunku planu;
- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki- 50%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki - 25%;
- 5) maksymalna wysokość budynku:
 - a) 4 kondygnacje nadziemne,
 - b) 12,0m liczone od powierzchni najniższej położonego terenu do kalenicy dachu.

9. Dokonanie podziałów geodezyjnych terenu możliwe jest, gdy wszystkie wydzielone części nieruchomości:

- a) mają zapewniony dostęp do drogi publicznej,
- b) spełniają wymogi ustaleń planu dla tego terenu oraz przepisów szczególnych.

10. Do czasu realizacji komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków przewiduje się indywidualne ujęcia wody oraz urządzenia do gromadzenia ścieków sanitarnych z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania, stosownie do odrębnych przepisów.

§ 26. 1. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, oznaczone na rysunku symbolem **RMN**.

2. Na terenach zabudowy, o których jest mowa w ust. 1 ustala się jako przeznaczenie podstawowe realizację budynków mieszkalnych, inwentarskich, garażowych i gospodarczych wraz z budowlami rolniczymi, podjazdami, parkingami, małą architekturą i infrastrukturą techniczną.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których jest mowa w ust. 1 ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno - pensjonatowych, agroturystycznych, rekreacji indywidualnej, obiektów i urządzeń związanych z działalnością rzemieślniczą o uciążliwości mieszczącej się w granicach własności oraz inną, nieuciążliwą działalnością gospodarczą, usługową i komunalną.

4. Istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu, wymienionego w ust. 2 i ust. 3.

5. Dopuszcza się usytuowanie budynków mieszkalnych, inwentarskich, gospodarczych oraz garażowych w odległości 1,5m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach szczególnych.

6. Miejsca parkingowe w ilościach określonych w § 17 dla wszystkich nowo wznoszonych budynków zlokalizować w obrębie własności, na której przewiduje się inwestycję.

7. Ustala się zakaz zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej własności oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych.

8. Do czasu realizacji komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków przewiduje się indywidualne ujęcia wody oraz urządzenia do gromadzenia ścieków sanitarnych z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania, stosownie do odrębnych przepisów.

9. Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla zabudowy zagrodowej:

- 1) nie ustala się wskaźnika intensywności zabudowy,
- 2) minimalna szerokość działki wynosi 25,0m;
- 3) ustalenia punktu 2 nie dotyczą istniejącej zabudowy zagrodowej oraz jej przebudowy i rozbudowy;
- 4) obowiązującą linię zabudowy pokazano na rysunku planu;
- 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki- 30%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki - 40%;

7) dachy dwuspadowe o minimalnym kącie nachylenia połaci 30 stopni.

10. Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- 1) intensywność zabudowy wynosi 0,3 - 0,4 przy średniej ilości mieszkań 8 - 12/1ha powierzchni brutto,
- 2) minimalna szerokość działki budowlanej wynosi:
 - a) w zabudowie wolnostojącej - 16,0m,
 - b) w zabudowie bliźniaczej - 12,0m;
- 3) obowiązującą linię zabudowy pokazano na rysunku planu;
- 4) minimalna szerokość dróg wewnętrznych wynosi 6,0m;
- 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki- 30%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki - 40%;
- 7) maksymalna szerokość budynku musi zapewnić odległości od bocznych granic działki zgodne z przepisami szczególnymi oraz ustaleniami ust. 5;
- 8) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego wynosi 10,5m;
- 9) dachy dwuspadowe o minimalnym kącie nachylenia połaci 30 stopni, dopuszcza się budowę wykuszy, dachów mansardowych, naczółkowych.

11. Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości na działki budowlane:

- 1) minimalna szerokość frontu działki wynosi:
 - a) 20,0m dla budynków wolnostojących,
 - b) 15,0m dla budynków w zabudowie bliźniaczej;
- 2) wszystkie wydzielone części nieruchomości muszą:
 - a) mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej,
 - b) zachować kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 30-90 stopni,
 - c) spełniać wymogi ustaleń planu dla tego terenu oraz przepisów szczególnych;
- 3) minimalna szerokość dróg zapewniających dojazd do tych działek wynosi:
 - a) 6,0m, jeżeli długość dzielonej nieruchomości wynosi do 100,0m,
 - b) 10,0m, jeżeli długość dzielonej nieruchomości wynosi powyżej 100,0m.

§ 27. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku symbolem **U**.

2. Na obszarach usług, o których jest mowa w ust. 1 ustala się jako przeznaczenie podstawowe usługi nieuciążliwe stanowiące obsługę mieszkańców na poziomie ogólnogminnym.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne obszaru, o którym mowa w ust. 1 ustala się handel, gastronomię oraz inne usługi nieuciążliwe, nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym terenu.

4. Maksymalna powierzchnia sprzedaży wynosi 2000m².

5. Istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu, wymienionego w ust. 2 i ust. 3.

6. Dopuszcza się usytuowanie budynków w odległości 1,5m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach szczególnych.

7. Miejsca parkingowe w ilościach określonych w § 17 dla wszystkich nowo wznoszonych budynków zlokalizować w obrębie własności, na której przewiduje się inwestycję.

8. Ustala się zakaz zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej własności oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych.

9. Do czasu realizacji komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków przewiduje się indywidualne ujęcia wody oraz urządzenia do gromadzenia ścieków sanitarnych z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania, stosownie do odrębnych przepisów.

10. Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) intensywność zabudowy wynosi 0,3 - 0,6;
- 2) nieprzekraczalną linię zabudowy pokazano na rysunku planu;
- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki- 30%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki - 25%;
- 5) maksymalna szerokość budynku musi zapewnić odległości od bocznych granic działki zgodne z przepisami szczególnymi oraz ustaleniami ust. 5;
- 6) maksymalna wysokość budynku usługowego wynosi 10,5m;
- 7) dachy dwuspadowe o minimalnym kącie nachylenia połaci 30 stopni, dopuszcza się budowę

wykuszy, dachów mansardowych, naczółkowych.

11. Dokonanie podziałów geodezyjnych terenu jest możliwe, gdy wszystkie wydzielone części nieruchomości:

- a) mają zapewniony dostęp do drogi publicznej,
- b) spełniają wymogi ustaleń planu dla tego terenu oraz przepisów szczególnych.

§ 28. 1. Ustala się tereny usług edukacji, oświaty i kultury, oznaczone na rysunku symbolem **UE**.

2. Na obszarach usług, o których jest mowa w ust. 1 ustala się jako przeznaczenie podstawowe lokalizację szkół stopnia podstawowego i gimnazjalnego wraz z budynkami gospodarczymi, garażowymi i technicznymi, infrastrukturą techniczną, parkingami, dojazdami i podjazdami oraz małą architekturą.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne obszaru, o którym mowa w ust. 1 ustala się lokalizację obiektów usług ogólnogminnych, sportu i kultury, nie kolidujących z przeznaczeniem podstawowym terenu.

4. Istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu, wymienionego w ust. 2 i ust. 3.

5. Dopuszcza się usytuowanie budynków w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach szczególnych.

6. Miejsca parkingowe w ilościach określonych w § 17 dla wszystkich nowo wznoszonych budynków zlokalizować w obrębie własności, na której przewiduje się inwestycję.

7. Ustala się zakaz zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej własności oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych.

8. Do czasu realizacji komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków przewiduje się indywidualne ujęcia wody oraz urządzenia do gromadzenia ścieków sanitarnych z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania, stosownie do odrębnych przepisów.

§ 29. 1. Ustala się tereny usług medycznych i opieki społecznej, oznaczone na rysunku symbolem **UZ**.

2. Na obszarach usług, o których jest mowa w ust. 1 ustala się jako przeznaczenie podstawowe lokalizację zakładów opieki zdrowotnej, szpitali, gabinetów lekarskich oraz domów opieki społecznej wraz z budynkami gospodarczymi, garażowymi i technicznymi, infrastrukturą techniczną, parkingami, dojazdami i podjazdami oraz małą architekturą.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne obszaru, o którym mowa w ust. 1 ustala się lokalizację obiektów usług ogólnogminnych, gabinetów rehabilitacji zdrowotnej i odnowy biologicznej, nie kolidujących z przeznaczeniem podstawowym terenu.

4. Istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu, wymienionego w ust. 2 i ust. 3.

5. Dopuszcza się usytuowanie budynków w odległości 1,5m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach szczególnych.

6. Miejsca parkingowe w ilościach określonych w § 17 dla wszystkich nowo wznoszonych budynków zlokalizować w obrębie własności, na której przewiduje się inwestycję.

7. Ustala się zakaz zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej własności oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych.

8. Do czasu realizacji komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków przewiduje się indywidualne ujęcia wody oraz urządzenia do gromadzenia ścieków sanitarnych z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania, stosownie do odrębnych przepisów.

§ 30. 1. Ustala się tereny administracji publicznej, oznaczone na rysunku symbolem **UA**.

2. Na obszarach usług, o których jest mowa w ust. 1 ustala się jako przeznaczenie podstawowe lokalizację obiektów administracji publicznej wraz z budynkami gospodarczymi, garażowymi i technicznymi, infrastrukturą techniczną, parkingami, dojazdami i podjazdami oraz małą architekturą.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne obszaru, o którym mowa w ust. 1 ustala się lokalizację usług ogólnogminnych, handlu i gastronomii, nie kolidujących z przeznaczeniem podstawowym terenu.

4. Istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu

użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu, wymienionego w ust. 2 i ust. 3.

5. Dopuszcza się usytuowanie budynków w odległości przy granicy działki budowlanej pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach szczególnych.

6. Miejsca parkingowe w ilościach określonych w § 17 dla wszystkich nowo wznoszonych budynków zlokalizować w obrębie własności, na której przewiduje się inwestycję.

7. Ustala się zakaz zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej własności oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych.

8. Do czasu realizacji komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków przewiduje się indywidualne ujęcia wody oraz urządzenia do gromadzenia ścieków sanitarnych z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania, stosownie do odrębnych przepisów.

§ 31. 1. Ustala się tereny policji, bezpieczeństwa publicznego i obronności, oznaczone na rysunku symbolem **UB**.

2. Na obszarach usług, o których jest mowa w ust. 1 ustala się jako przeznaczenie podstawowe lokalizację obiektów policji, bezpieczeństwa publicznego i obronności wraz z budynkami gospodarczymi, garażowymi i technicznymi, infrastrukturą techniczną, parkingami, dojazdami i podjazdami oraz małą architekturą.

3. Istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu, wymienionego w ust. 2 i ust. 3.

4. Dopuszcza się usytuowanie budynków w odległości 1,5m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach szczególnych.

5. Miejsca parkingowe w ilościach określonych w § 17 dla wszystkich nowo wznoszonych budynków zlokalizować w obrębie własności, na której przewiduje się inwestycję.

6. Ustala się zakaz zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej własności oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych.

7. Do czasu realizacji komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków przewiduje się indywidualne ujęcia wody oraz urządzenia do gromadzenia ścieków sanitarnych z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania, stosownie do odrębnych przepisów.

§ 32. 1. Ustala się tereny sportu, rekreacji i wypoczynku, oznaczone na rysunku symbolem **US**.

2. Na obszarach usług, o których jest mowa w ust. 1 ustala się jako przeznaczenie podstawowe lokalizację sportowych oraz obiektów i urządzeń służących do rekreacji i wypoczynku wraz z budynkami gospodarczymi i technicznymi, infrastrukturą techniczną, parkingami, dojazdami i podjazdami oraz małą architekturą.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne obszaru, o którym mowa w ust. 1 ustala się lokalizację usług hotelowych, pensjonatowych, gastronomicznych i handlowych, uzupełniających przeznaczenie podstawowe terenu.

4. Istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu, wymienionego w ust. 2 i ust. 3.

5. Dopuszcza się usytuowanie budynków w odległości 1,5m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach szczególnych.

6. Miejsca parkingowe w ilościach określonych w § 17 dla wszystkich nowo wznoszonych budynków zlokalizować w obrębie własności, na której przewiduje się inwestycję.

7. Ustala się zakaz zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej własności oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych.

8. Do czasu realizacji komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków przewiduje się indywidualne ujęcia wody oraz urządzenia do gromadzenia ścieków sanitarnych z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania, stosownie do odrębnych przepisów.

§ 33. 1. Ustala się tereny cmentarzy, oznaczone na rysunku symbolem **ZCC**.

2. Jako przeznaczenie podstawowe dla obszaru, o którym mowa w ust. 1 ustala się lokalizację cmentarza.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne dla obszaru o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 2) tereny zieleni urządzonej.

4. Ustala się zakaz realizacji:

- 1) obiektów powodujących degradację środowiska, a także urządzeń wodochłonnych - jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wodnych,
- 2) budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

5. Dla obszaru, o którym mowa w ust. 1 ustala się strefę ograniczonego użytkowania o wielkości 150m od granic obszaru, zgodnie z przepisami szczególnymi.

6. Dopuszcza się powiększenie obszaru części grzebalnej cmentarza.

7. Dla strefy, o której mowa w ust. 5. ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w odległości do 50m od granicy obszaru;
- 2) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych i usług związanych z obsługą cmentarza;
- 3) w odległości powyżej 50m od granicy obszaru możliwa jest lokalizacja obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi pod warunkiem zaopatrzenia ich w urządzenia wodociągowe ze źródłem pozyskiwania wody znajdującym poza strefą o której jest mowa w ust. 5.

§ 34. 1. Ustala się tereny przemysłu, składów, baz i usług technicznych, oznaczone na rysunku symbolem **P**.

2. Na obszarach usług, o których jest mowa w ust. 1 ustala się jako przeznaczenie podstawowe działalność gospodarczą uciążliwą w zakresie usług technicznych i drobnej wytwórczości, technicznej i rolniczej oraz magazynowania i składowania surowców i produktów nie spożywczych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne obszaru, o którym mowa w ust. 1 ustala się usługi handlu, rzemiosła oraz inne usługi nieuciążliwe, nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym terenu.

4. Ustala się zakaz realizacji:

- 1) obiektów powodujących degradację środowiska, a także urządzeń wodochłonnych - jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wodnych,
- 2) budynków mieszkalnych.

5. Miejsca parkingowe dla wszystkich nowo wznoszonych budynków muszą być zlokalizowane w obrębie własności, na której przewiduje się inwestycję.

6. Ustala się zakaz zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej własności oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych.

7. Warunkiem realizacji nowych obiektów i urządzeń jest wyposażenie terenu w urządzenia wodociągowe i kanalizacyjne oraz - w miarę potrzeby - w urządzenia do neutralizacji i odprowadzania ścieków aktywnych chemicznie.

8. Podejmowanie działalności gospodarczej wiążącej się z wprowadzaniem substancji zanieczyszczających powietrze jest możliwe wyłącznie po uzyskaniu decyzji o dopuszczalnej emisji, zgodnie z przepisami szczególnymi.

9. Ustala się zakaz realizacji urządzeń powodujących degradację środowiska, a także urządzeń wodochłonnych - jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wodnych.

§ 35. 1. Ustala się tereny parkingów ogólnodostępnych, oznaczone na rysunku symbolem **UP**.

2. Na obszarach usług, o których jest mowa w ust. 1 ustala się jako przeznaczenie podstawowe lokalizację ogólnodostępnych jednopoziomowych parkingów na poziomie terenu.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne obszaru, o którym mowa w ust. 1 ustala się usługi handlu i gastronomii dla obsługi klientów parkingu.

4. Ustala się zakaz zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej własności oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych.

5. Warunkiem realizacji nowych obiektów i urządzeń jest wyposażenie terenu w urządzenia

kanalizacji deszczowej oraz - w miarę potrzeby - w urządzenia do neutralizacji i odprowadzania ścieków nieobojętnych dla środowiska.

§ 36. 1. Ustala się tereny stacji paliw płynnych i gazowych, oznaczone na rysunku symbolem **UDP**.

2. Na obszarach usług, o których jest mowa w ust. 1 ustala się jako przeznaczenie podstawowe lokalizację stacji paliw płynnych i gazowych.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne obszaru, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) handel i gastronomię,
- 2) usługi techniczne branży samochodowej,
- 3) parkingi na samochody osobowe, ciężarowe i autokary.

4. Istniejąca zabudowa zagrodowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu, wymienionego w ust. 2 i ust. 3.

5. Dopuszcza się usytuowanie budynków w odległości 1,5m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach szczególnych.

6. Miejsca parkingowe w ilościach określonych w § 17 dla wszystkich nowo wznoszonych budynków zlokalizować na terenie inwestycji.

7. Ustala się zakaz zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej własności oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych.

8. Warunkiem realizacji inwestycji jest wyposażenie terenu w urządzenia wodociągowe i kanalizacyjne oraz w urządzenia do oczyszczania, neutralizacji i odprowadzania ścieków i wód opadowych aktywnych chemicznie.

§ 37. 1. Wyznacza się tereny rolnicze, oznaczoną na rysunku symbolem **R**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się jako przeznaczenie podstawowe uprawy rolne, stanowiące dotychczasowy sposób użytkowania.

3. Jako przeznaczenie uzupełniające dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) inwestycje oraz urządzenia związane bezpośrednio z produkcją rolną oraz jej obsługą i przetwórstwem produktów rolnych;
- 2) zabudowę zagrodową na terenie będącym własnością inwestora;
- 3) zalesienie terenu zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) lokalizację infrastruktury technicznej oraz inwestycji liniowych.

4. Warunkiem zlokalizowania inwestycji, o których jest mowa w ust. 3 pkt 1 i 2 jest:

- 1) zapewnienie możliwości dostępu do drogi publicznej, nie będącej drogą krajową ani wojewódzką;
- 2) zapewnienie możliwości przyłączenia inwestycji do sieci elektroenergetycznej;
- 3) rozwiązanie przez inwestora gospodarki wodno - ściekowej.

5. Istniejąca zabudowa zagrodowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie pod warunkiem utrzymania przeznaczenia dopuszczalnego.

6. Dopuszcza się usytuowanie budynków mieszkalnych, inwentarskich, gospodarczych oraz garażowych w odległości 1,5m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach szczególnych.

7. Ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji obiektów powodujących degradację środowiska, a także urządzeń wodochłonnych - jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wodnych;
- 2) zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej własności oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych.

§ 38. 1. Wyznacza się tereny upraw leśnych, oznaczone na rysunku:

- a) istniejące lasy - symbol **ZL**,
- b) tereny zalesiane - symbol **ZLZ**,
- c) tereny projektowanych zalesień - symbol **ZLP**.

2. Jako przeznaczenie podstawowe dla obszaru, o którym mowa w ust. 1 ustala się uprawy leśne.

3. Jako przeznaczenie uzupełniające dla obszaru, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) działalność produkcyjną i usługową, związaną z obsługą gospodarki leśnej;

- 2) zabudowę mieszkaniową, realizowaną dla potrzeb prowadzonej działalności gospodarczej
- 3) lokalizację infrastruktury technicznej oraz inwestycji liniowych.
 4. Warunkiem zlokalizowania inwestycji o których jest mowa w ust. 3 pkt 1 i 2 jest:
 - 1) zapewnienie możliwości przyłączenia inwestycji do sieci elektroenergetycznej;
 - 2) rozwiązanie przez inwestora gospodarki wodno - ściekowej.
 5. Podejmowanie działalności gospodarczej wiążącej się z wprowadzaniem substancji zanieczyszczających powietrze jest możliwe wyłącznie po uzyskaniu decyzji o dopuszczalnej emisji, zgodnie z przepisami szczególnymi.
 6. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów powodujących degradację środowiska, a także urządzeń wodochłonnych - jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wodnych.

§ 39. 1. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku symbolem **WS**.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1 obejmują istniejące rzeki, kanały, jeziora, strumienie oraz rowy melioracyjne.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia określone w § 11.
4. Wszelkie działania inwestycyjne wymagają uzgodnień z właścicielem lub zarządcą terenu.

§ 40. 1. Ustala się tereny dróg głównych, oznaczonych na rysunku symbolem KDG.

2. W liniach rozgraniczających dróg, o których mowa w ust. 1:
 - 1) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, w tym ogrodzeń - z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu;
 - 2) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych oraz uzyskania zgody zarządcy drogi;
 - 3) utrzymuje się istniejące wjazdy z terenów zabudowanych.
3. Minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 30,0m.
4. Nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z przepisami szczególnymi, wynosi:
 - 1) dla terenów zabudowanych - 10,0m do krawędzi jezdni;
 - 2) poza terenami zabudowanymi - 25,0m od krawędzi jezdni;
 - 3) na terenach zainwestowanych dopuszcza się usytuowanie obiektów w nawiązaniu do istniejącej linii zabudowy zgodnie z wymogami przepisów szczególnych.
5. Dopuszcza się korekty linii rozgraniczających drogi oraz niezbędnych korekt przebiegu drogi, wynikających ze stanu formalnego oraz istniejącego zainwestowania - w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

§ 41. 1. Ustala się tereny dróg zbiorczych w ciągu drogi wojewódzkiej nr 616 oraz w ciągu dróg powiatowych nr 28306 i 28316, oznaczone na rysunku symbolem **KDZ**.

2. W liniach rozgraniczających dróg, o których mowa w ust. 1:
 - 1) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, w tym ogrodzeń - z wyjątkiem urządzeń technicznych i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu;
 - 2) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych oraz uzyskania zgody zarządcy drogi;
 - 3) utrzymuje się istniejące wjazdy z terenów zabudowanych.
3. Minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 20,0m.
4. Nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z przepisami szczególnymi, wynosi:
 - 1) dla terenów zabudowanych- 8,0 m do krawędzi jezdni;
 - 2) poza terenami zabudowanymi- 20,0 m od krawędzi jezdni;
 - 3) na terenach zainwestowanych dopuszcza się usytuowanie obiektów w nawiązaniu do istniejącej linii zabudowy zgodnie z wymogami przepisów szczególnych.
5. Dopuszcza się korekty linii rozgraniczających drogi oraz niezbędnych korekt przebiegu drogi, wynikających ze stanu formalnego oraz istniejącego zainwestowania - w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

§ 42. 1. Ustala się tereny dróg lokalnych w ciągu dróg powiatowych, oznaczone na rysunku symbolem **KDL**.

2. W liniach rozgraniczających dróg, o których mowa w ust. 1:
 - 2) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, w tym ogrodzeń - z wyjątkiem urządzeń technicznych

- dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu;
- 3) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych oraz uzyskania zgody zarządcy drogi;
 - 4) utrzymuje się istniejące wjazdy z terenów zabudowanych.
 3. Minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 15,0m.
 4. Nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z przepisami szczególnymi, wynosi:
 - 5) dla terenów zabudowanych - 8,0m do krawędzi jezdni;
 - 6) poza terenami zabudowanymi - 20,0m od krawędzi jezdni;
 - 1) na terenach zainwestowanych dopuszcza się usytuowanie obiektów w nawiązaniu do istniejącej linii zabudowy zgodnie z wymogami przepisów szczególnych.
 5. Dopuszcza się korekty linii rozgraniczających drogi oraz niezbędnych korekt przebiegu drogi, wynikających ze stanu formalnego oraz istniejącego zainwestowania - w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

§ 43. 1. Ustala się tereny dróg lokalnych w ciągu dróg gminnych, oznaczone na rysunku symbolem **KDL**.

2. W liniach rozgraniczających dróg o których mowa w ust. 1:
 - 1) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, w tym ogrodzeń - z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu;
 - 2) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych oraz uzyskania zgody zarządcy drogi;
 - 3) utrzymuje się istniejące wjazdy z terenów zabudowanych.
 3. Minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 15,0m.
 4. Nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z przepisami szczególnymi, wynosi:
 - 7) dla terenów zabudowanych - 6,0m do krawędzi jezdni;
 - 8) poza terenami zabudowanymi - 15,0m od krawędzi jezdni;
 - 9) na terenach zainwestowanych dopuszcza się usytuowanie obiektów w nawiązaniu do istniejącej linii zabudowy zgodnie z wymogami przepisów szczególnych.
 5. Dopuszcza się korekty linii rozgraniczających drogi oraz niezbędnych korekt przebiegu drogi, wynikających ze stanu formalnego oraz istniejącego zainwestowania - w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

§ 44. 1. Ustala się tereny dróg dojazdowych w ciągu dróg gminnych, oznaczone na rysunku symbolem **KDD**.

2. W liniach rozgraniczających dróg, o których mowa w ust. 1:
 - 1) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, w tym ogrodzeń - z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu;
 - 2) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych oraz uzyskania zgody zarządcy drogi;
 - 3) utrzymuje się istniejące wjazdy z terenów zabudowanych.
 3. Minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 15,0m.
 4. Nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z przepisami szczególnymi, wynosi:
 - 1) dla terenów zabudowanych - 6,0m do krawędzi jezdni;
 - 2) poza terenami zabudowanymi - 15,0m od krawędzi jezdni;
 - 3) utrzymuje się istniejące linie zabudowy w terenach zainwestowanych.
 5. Dopuszcza się korekty linii rozgraniczających drogi oraz niezbędnych korekt przebiegu drogi, wynikających ze stanu formalnego oraz istniejącego zainwestowania - w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

- § 45.** 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku symbolem **KDW**.
2. W liniach rozgraniczających dróg o których mowa w ust. 1:
 - 1) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, w tym ogrodzeń - z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu;
 - 2) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych oraz uzyskania zgody zarządcy drogi.
 3. Nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z przepisami szczególnymi, wynosi 6,0m od istniejącej linii rozgraniczającej drogi.
 4. Dopuszcza się korekty linii rozgraniczających drogi oraz niezbędnych korekt przebiegu drogi, wynikających ze stanu formalnego oraz istniejącego zainwestowania - w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

§ 46. 1. Ustala się tereny infrastruktury technicznej telekomunikacji, oznaczone na rysunku symbolem **T**.

2. Jako dopuszczalne przeznaczenie terenu ustala się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej telekomunikacji i innych obiektów niezbędnych do funkcjonowania urządzeń i sieci telekomunikacyjnej.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zagospodarowanie wolnych terenów zieleni;
- 2) obowiązek zabezpieczenia terenu i obiektów przed dostępem osób nieupoważnionych;
- 3) obowiązek utrzymania obiektów i urządzeń w odpowiednim stanie technicznym zapewniającym eksploatację urządzeń zgodnie z ustalonymi warunkami technicznymi i warunkami ochrony środowiska;
- 4) budowa nowych obiektów i rozbudowa istniejących może nastąpić zgodnie z warunkami ustalonymi w § 18 ust. 1 i ust. 9.

§ 47. 1. Wyznacza się tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody i zabytków, oznaczone na rysunku symbolem **ZN**.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1 stanowią istniejące zabytkowe zespoły parkowe w miejscowościach Rudno Kmiece (nr 202 w rejestrze zabytków) i Romany Sebory.

3. Prace związane z urządzeniem terenu mogą być wykonane pod nadzorem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

4. Zabiegi konserwacyjne i wycięcia drzew wymagają decyzji zezwalającej na rozpoczęcie prac Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

5. Wszelkie działania inwestycyjne na terenach parków wymagają zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 48. 1. Ustala się tereny usług kultu religijnego, oznaczone na rysunku symbolem **UK**.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenów UK jest funkcja usług kultu religijnego obejmująca teren zespołu kościelnego, towarzyszących budynków, zieleni i zewnętrznych urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Na terenie UK ustala się strefę ochrony konserwatorskiej dla zespołu kościelnego w granicach ogrodu.

4. Dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków, obiektów, sieci infrastruktury technicznej i realizację nowych dla potrzeb lokalnych.

5. W zakresie ochrony konserwatorskiej obiektów zabytkowych obowiązują ustalenia § 14.

§ 49. 1. Wyznacza się tereny górnicze z podstawowym przeznaczeniem powierzchniowej eksploatacji kruszywa naturalnego, oznaczone na rysunku symbolem **PG**.

2. Jako przeznaczenie dopuszczalne terenów PG ustala się lokalizację budynków związanych z obsługą kopalni, wyposażenia technicznego, sieci infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, stanowisk składowania mas ziemnych.

3. Na terenach oznaczonych symbolem PG ustala się:

- 1) obowiązek rekultywacji terenów poeksploatacyjnych w kierunku rolnym i leśnym;
- 2) zakaz wykorzystywania wyrobisk poeksploatacyjnych na wysypisko śmieci i ścieków;
- 3) pozostawienie wymaganych przepisami szczególnymi filtrów ochronnych od istniejącego zainwestowania naziemnego i podziemnego;
- 4) wykonanie i utrzymanie na czas eksploatacji kopalni indywidualnych ujęć wody i szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe z zapewnieniem ich utylizacji stosownie do przepisów szczególnych;
- 5) zakaz wprowadzania z miejsc pozyskiwania piasku i kruszywa wody do rowów, rzek i zbiorników melioracyjnych;
- 6) dopuszcza się składowanie w wyrobiskach poeksploatacyjnych piasku stanowiącego odpad produkcyjny;
- 7) dopuszcza się składowanie nadkładu zdjętego przed podjęciem eksploatacji w bezpośrednim sąsiedztwie wyrobisk z wyłączeniem gruntów leśnych.

§ 50. 1. Wyznacza się tereny punktu zlewnego, składowania i oczyszczania nieczystości ciekłych, oznaczone na rysunku symbolem **OW**.

2. Przeznaczeniem podstawowym terenu **OW** jest funkcja oczyszczalni ścieków z komunikacją wewnętrzną, budynkami obsługi, obiektami wyposażenia technicznego i sieci infrastruktury technicznej.

4. Dla terenów których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zagospodarowanie wolnych terenów zielenią;
- 2) obowiązek zabezpieczenia terenu i obiektów przed dostępem osób nieupoważnionych;
- 3) obowiązek utrzymania obiektów i urządzeń w stanie technicznym zapewniającym eksploatację urządzeń zgodnie z ustalonymi warunkami technicznymi i warunkami ochrony środowiska;
- 4) strefę ochronną 50m;
- 5) dopuszcza się rozbudowę budynków, wyposażenia i sieci infrastruktury technicznej w zależności od potrzeb.

§ 51. 1. Wyznacza się tereny gminnego wysypiska śmieci i grzebowiska zwierząt, oznaczone na rysunku symbolem **OS**.

2. Przeznaczeniem podstawowym terenów jest funkcja wysypiska odpadów i grzebowiska zwierząt.

3. Ustala się rekultywację terenu w kierunku leśnym po zakończeniu eksploatacji.

§ 52. 1. Wyznacza się tereny zaopatrzenia w wodę, oznaczone na rysunku symbolem **W**.

2. Przeznaczeniem podstawowym terenów jest funkcja zaopatrzenia w wodę dla celów spożywczych i gospodarczych obejmująca wydzielony teren, studnie, ujęcia wody, obiekty i urządzenia stacji wodociągowej, hydrofornie, sieć infrastruktury technicznej.

3. Dopuszcza się modernizację i rozbudowę obiektów i urządzeń w zależności od potrzeb.

DZIAŁ III

USTALENIA KOŃCOWE

§ 53. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 oraz art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10%.

§ 54. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 55. Uchwała wchodzi w życie po upływie 31 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KRZYNOWŁOGA MAŁA (grafikę pominęto)

ZAŁĄCZNIK Nr 2

UCHWAŁA Nr XXIV/112/2005 RADY GMINY KRZYNOWŁOGA MAŁA

z dnia 27 stycznia 2005 r.

**w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej
wynikających z projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy
Krzynowłoga Mała należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 20 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krzynowłoga Mała Rada Gminy postanawia co następuje:

§ 1. Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej wynikające z przedstawionego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krzynowłoga Mała będą realizowane i finansowane zgodnie z obowiązującą strategią rozwoju gminy Krzynowłoga Mała.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wchodzi w życie z dniem podjęcia.

ZAŁĄCZNIK Nr 3

UCHWAŁA Nr XXIV/113/2005 RADY GMINY KRZYNOWŁOGA MAŁA

z dnia 27 stycznia 2005 r.

w sprawie stwierdzenia zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krzynowłoga Mała z obowiązującym studium kierunków i uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego gminy Krzynowłoga Mała.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 20 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krzynowłoga Mała Rada Gminy postanawia co następuje:

§ 1. Przedstawiony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krzynowłoga Mała jest zgodny z obowiązującym studium kierunków i uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego gminy Krzynowłoga Mała.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wchodzi w życie z dniem podjęcia.