

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA MIEJSCOWOŚCI STARY KRASZEW – Z WYŁĄCZENIEM OBSZARU WZDŁUŻ RZĘKI RZĄDZY

Na zlecenie:



Wójta Gminy Klembów
Ul. Gen. Fr. Żymirskiego 38
05-205 Klembów

Opracował zespół pracowni „EKOART”

**UCHWAŁA Nr XXIV/180/08
RADY GMINY KLEMBÓW
z dnia 26 czerwca 2008r.**

**w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla miejscowości Stary Kraszew - z wyłączeniem obszaru wzdłuż rzeki Rządzy.
w gminie Klembów.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz na podstawie art.15 i art. 20 ust. Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2003 nr 80 poz. 717 z późn. zm.), w celu wykonania uchwały Nr XL/224/2006 Rady Gminy Klembów z dnia 7 lutego 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Stary Kraszew – z wyłączeniem obszaru wzdłuż rzeki Rządzy w gminie Klembów.

**DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE.**

**Rozdział 1.
Zakres obowiązywania planu.**

§ 1.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Stary Kraszew - z wyłączeniem obszaru wzdłuż rzeki Rządzy w gminie Klembów jest zgodny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Klembów przyjętego Uchwałą IX/54/2003 z dnia 24 czerwca 2003 r.
2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Stary Kraszew – z wyłączeniem obszaru wzdłuż rzeki Rządzy w gminie Klembów, zwany dalej planem.
3. Granice planu określone zostały na rysunku planu.

§ 2.

1. Rysunek planu w skali 1: 1000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały jest jej integralną częścią.
2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia 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 stanowi załącznik nr 3 do uchwały.
4. Wykaz obiektów znajdujących się w rejestrze i ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków stanowi załącznik nr 4 do uchwały.
5. Ustalenia planu obowiązują na obszarze wyznaczonym granicami planu.

§ 3.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice planu,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) granica strefy „W” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych,
 - 5) symbole przeznaczenia terenów funkcjonalnych określone odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów: MNU-1, MNU-2, MNL, Up, UT, ZL, WS, KDZ, KDL, KDD, CPJ,
 - 6) granica zasięgu urządzeń melioracji szczegółowych,
 - 7) granica strefy terenów o podwyższonych walorach przyrodniczych,
 - 8) granice obszaru zagrożonego występowaniem masowych ruchów ziemi,
 - 9) oznaczenie cyfrowe terenu funkcjonalnego.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią oznaczenia informacyjne oraz wskazują stan prawny wynikający z innych przepisów tj; tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.
3. Liniowe oznaczenie graficzne wyznaczające granice strefy „W” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, biegnące na rysunku planu wzdłuż linii podziałów geodezyjnych lub linii rozgraniczających należy traktować jako oznaczenie biegnące po tych liniach.

§ 4.

Nie określa się następujących elementów zagospodarowania przestrzennego, tj. granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych dotyczących terenów górniczych, ponieważ nie występują takie tereny w granicach planu.

§ 5.

Ileokroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony

- liniami rozgraniczającymi, oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) symbolu przeznaczenia – należy przez to rozumieć symbol terenu funkcjonalnego określony odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów,
 - 3) klasie drogi – rozumie się przez to przyporządkowanie drodze odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z cech funkcjonalnych,
 - 4) usługach – należy przez to rozumieć wszelkie budynki lub budowle, które w całości lub w części służą do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych,
 - 5) usługach uciążliwych – rozumie się przez to usługi związane z przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko wymagające sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów odrębnych,
 - 6) usługach nieuciążliwych – rozumie się przez to usługi nie związane z przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko wymagającymi sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów odrębnych,
 - 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać płaszczyzny elewacji noworealizowanych budynków,
 - 8) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać noworealizowanych budynków oraz wzdłuż której trzeba sytuować jedną z elewacji obiektu,
 - 9) wskaźniku intensywności zabudowy, w skrócie w.i.z. – należy przez to rozumieć maksymalną lub minimalną wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na danej działce do powierzchni całkowitej działki,
 - 10) urządzeniu pomocniczym – należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, miejsca parkingowe, a także oznakowanie służące organizacji ruchu drogowego, ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenia służące informacji o terenie a także ogólnodostępne stacje telefoniczne,
 - 11) uciążliwości – należy przez to rozumieć działalność uznaną za uciążliwą lub ponadnormatywną wg obowiązujących norm i przepisów odrębnych,
 - 12) obiekcie podstawowej obsługi technicznej gminy – należy przez to rozumieć obiekty budowlane oraz urządzenia służące do odprowadzania ścieków, dostarczania wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu lub umożliwiające wymianę informacji nie będące przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko wymagającymi sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów odrębnych, nie będących oczyszczalniami ścieków, stacjami redukcyjnymi gazu, głównymi punktami zasilania, stacjami uzdatniania wody,
 - 13) gromadzeniu odpadów – rozumie się przez to czasowe przetrzymywanie odpadów do czasu usunięcia ich przez odpowiednie jednostki,
 - 14) składowaniu odpadów – rozumie się przez to lokalizację miejsc lub obiektów nie związanych z gromadzeniem odpadów a służących ich docelowemu przetrzymywaniu,
 - 15) zieleni – rozumie się przez to zespoły roślinności spełniające cele wypoczynkowe, zdrowotne, dydaktyczno – wychowawcze i estetyczne, a w szczególności: parki, zieleńce, zieleń na placach, ulicach, zieleń izolacyjną z wyłączeniem terenów ogrodów działkowych,

§ 6.

1. Każde ustalenie określone dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia jest obowiązujące dla wszystkich terenów oznaczonych tym samym symbolem przeznaczenia.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania poszczególnych działek należy określać według ustaleń szczegółowych, o których mowa w dziale III w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i z uwzględnieniem ustaleń ogólnych, o których mowa w dziale II.

DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dotyczące zasad użytkowania, zagospodarowania i zabudowy obszaru objętego ustaleniami planu.

§ 7.

Wszelka zabudowa i zagospodarowanie terenu pod względem funkcjonalnym i przestrzennym powinna uwzględniać:

- 1) wymagania ład przestrzennego, urbanistyki i architektury,
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe,
- 3) wymagania ochrony przyrody,
- 4) wymagania ochrony środowiska, zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także wymagania osób niepełnosprawnych,
- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury,
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności,
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
- 8) wymagania przepisów szczegółowych i norm polskich, w szczególności dotyczących określenia odległości i warunków usytuowania elementów zagospodarowania terenu, w tym między innymi:
 - a) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - b) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

§ 8.

1. Tereny funkcjonalne w ramach jednego przeznaczenia wyznacza się liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu i oznacza się odpowiednio symbolami przeznaczenia literowymi i literowo-cyfrowymi w zależności od specyfiki zagospodarowania. Symbol literowy oznacza przeznaczenie terenu, a numer jest wyróżnieniem cech danego terenu.
2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów funkcjonalnych:
 - 1) tereny oznaczone symbolami przeznaczenia MNU-1 to tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi,
 - 2) tereny oznaczone symbolami przeznaczenia MNU-2 to tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi oraz z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej,
 - 3) tereny oznaczone symbolami przeznaczenia MNL to tereny zabudowy letniskowej,
 - 4) tereny oznaczone symbolami przeznaczenia Up to tereny zabudowy usług publicznych,
 - 5) tereny oznaczone symbolami przeznaczenia UT to tereny zabudowy usługowo-turystycznej,
 - 6) tereny oznaczone symbolami przeznaczenia WS to tereny wód powierzchniowych,
 - 7) tereny oznaczone symbolami przeznaczenia ZL to tereny lasów,
 - 8) tereny oznaczone symbolami przeznaczenia KDZ to tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej,
 - 9) tereny oznaczone symbolami przeznaczenia KDL to tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej,
 - 10) tereny oznaczone symbolami przeznaczenia KDD to tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej,
 - 11) tereny oznaczone symbolami przeznaczenia CPJ to tereny ciągów pieszo-jezdnych
3. Cechy szczególne terenów wyróżnionych w ramach tego samego przeznaczenia określone są w przepisach szczegółowych planu.

§ 9.

Następujące, niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiekty i urządzenia: obiekty obrony cywilnej, ratownictwa, bezpieczeństwa państwa, zieleń, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe można realizować na każdym terenie funkcjonalnym w sposób zgodny z ustaleniami planu z zakresu warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego.

§ 10.

Wyznacza się jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych tereny dróg publicznych oznaczone symbolami przeznaczenia KDZ, KDL, KDD, CPJ

§ 11.

1. Wyznacza się teren o cechach przestrzeni publicznej wymagające podwyższonych standardów przestrzennych.
2. Jako teren, o których mowa w ustępie 1 uznaje się obszar centra miejscowości, o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia, i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych.
3. Na terenach o cechach przestrzeni publicznej:
 - 1) dla zabudowy tworzącej pierzeję w bezpośrednim sąsiedztwie tego terenu zaleca się jej rehabilitację, której celem będzie m.in. wzmocnienie funkcji tego obszaru jako centrum usługowego oraz uzyskanie wysokiej jakości środowiska świadczenia usług i zamieszkiwania poprzez poprawę standardu technicznego i funkcjonalnego poszczególnych budynków i mieszkań, kształtowanie racjonalnych i bezpiecznych form zamieszkiwania, ochronę i kształtowanie harmonijnych krajobrazów, ochronę wartości historycznych i kulturowych,
 - 2) nakazuje się odnawianie lub budowę placów, parkingów, chodników, oświetlenia ulicznego,
 - 3) nakazuje się segregację ruchu poprzez czytelność założenia.

§ 12.

Określa się zasady rozmieszczania reklam i znaków informacyjnych o pow. przekraczającej 0,2 m² w formie wolnostojących trwale związanych z gruntem urządzeń lub umieszczanych na budynkach:

- 1) wyklucza się umieszczanie reklam w strefie jezdni dróg publicznych. Zasięg tej strefy, to pas terenu obejmujący jezdnię wraz z terenem położonym po obu stronach na zewnątrz jezdni po 4 m od krawężnika dla ulic dróg publicznych,
- 2) wyklucza się umieszczanie reklam w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie,
- 3) wyklucza się umieszczanie reklam i znaków informacyjnych na drzewach, obiektach wyposażenia ulic, oraz obiektach infrastruktury technicznej,
- 4) lokalizacja reklam w liniach rozgraniczających dróg wymaga uzgodnienia z ich zarządcą
- 5) tablice i urządzenia reklamowe lokalizowane w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych nie mogą mieć więcej niż 5 m wysokości, licząc od poziomu terenu do górnej krawędzi tablicy.
- 6) tablice i urządzenia reklamowe lokalizowane na terenach funkcjonalnych nie mogą być wyższe niż wysokość dopuszczalnej zabudowy,
- 7) dopuszcza się lokalizację reklam i znaków informacyjno-plastycznych w powiązaniu z elementami małej architektury,

- 8) dopuszcza się reklamy na budynkach usytuowane w sposób nie zakłócający kompozycji architektonicznej elewacji,
- 9) reklamy wolnostojące muszą być wkomponowane w otoczenie,
- 10) budynki na których mogą być montowane reklamy muszą być zaprojektowane z uwzględnieniem miejsca, powierzchni i sposobu montażu tych reklam,

Rozdział 3.

Ustalenia ogólne dla terenów i obiektów podlegających ochronie ze względu na wymagania środowiska kulturowego.

§ 13.

1. Wyznacza się strefę „W” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych określoną granicą na rysunku planu.
2. W obrębie strefy „W” plan ustala:
 - 1) obowiązek uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków – przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi – uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych, wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych,
 - 2) obowiązek uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków poszukiwania, rozpoznania i wydobywania kopalin oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód,
 - 3) obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji,
 - 4) przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie.
3. O wszelkich zamierzeniach inwestycyjnych związanych z zabytkiem wpisanym do ewidencji bądź rejestru należy poinformować służbę konserwatorską na etapie zgłoszenia zamiaru budowy i prowadzenia robót budowlanych lub uzyskiwania pozwolenia na budowę zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

Ustalenia ogólne dla terenów i obiektów podlegających ochronie ze względu na wymagania przyrodnicze oraz wymagania ochrony środowiska, zdrowia i bezpieczeństwa ludzi.

§ 14.

Ustala się następujące zasady kształtowania i ochrony zieleni:

- 1) należy dążyć do zachowania istniejącego drzewostanu,
- 2) należy wprowadzać roślinność zgodną z siedliskiem, w tym również na tereny czasowo niezagospodarowane,
- 3) w celu odtworzenia wartości przyrodniczych i użytkowych na terenach wykazujących cechy degradacji spowodowanej nieprawidłowym użytkowaniem, należy prowadzić działania o charakterze rekultywacyjnym.

§ 15.

1. W celu ochrony dolin i zagłębień spełniających funkcje lokalnych i ponadlokalnych ciągów ekologicznych wyznacza się strefę terenów o podwyższonych walorach przyrodniczych.
2. W strefie terenów o podwyższonych walorach przyrodniczych:
 - 1) wszelkie zagospodarowanie musi być realizowane w sposób ograniczający do minimum przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu,
 - 2) należy wszelkie inwestycje prowadzić w sposób zapobiegający zanieczyszczaniu gleby,
 - 3) należy pozostawić jako powierzchnie biologicznie czynne możliwie jak największą część terenu,
 - 4) posadowienie budynków wymaga wykonania badań geotechnicznych.

§ 16.

Zasięg występowania urządzeń melioracji szczegółowych wyznacza granica na rysunku planu. W celu ochrony urządzeń melioracji ustala się następujące nakazy i zakazy:

- 1) nakazuje się wydzielenie wzdłuż rowów melioracyjnych nie ogrodzonych pasów technicznych o szerokości minimum 3 m umożliwiającej dostęp do rowów w stopniu wystarczającym do ich eksploatacji,
- 2) bezwzględnie zakazuje się odprowadzania do rowów ścieków z kanalizacji sanitarnej i innych zanieczyszczeń poza ściekami deszczowymi w miejscach, gdzie rowy zostały przystosowane do celów komunalnych,
- 3) w projektach inwestycji wchodzących w kolizję z urządzeniami melioracji lub lokalizowanych w ich bezpośrednim sąsiedztwie należy przyjąć jako nadrzędny cel zachowanie drożności urządzeń melioracji,
- 4) zakazuje się ujmowania wody z urządzeń melioracji wodnych,
- 5) nakazuje się lokalizację ogrodzeń w odległości min. 1,5 m od górnej krawędzi skarp rowu,
- 6) zakazuje się wykonywania nasadzeń drzew w odległości mniejszej niż 3 m od górnej krawędzi skarpy rowu melioracyjnego,
- 7) rowy melioracyjne przebiegające przez teren opracowania należy zachować, a nowoprojektowane obiekty kubaturowe należy lokalizować w odległości minimum 3 m od ich górnych skarp.
- 8) opiniowania w Inspektoracie Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych, na etapie projektu zagospodarowania działki, wymagają projekty następujących inwestycji:
 - a) zabudowy,

- b) zmiany trasy, przekrycia bądź likwidacji cieków melioracyjnych, oraz wznoszenia budowli komunikacyjnych,
 - c) prowadzenia inwestycji liniowych w terenie zmeliorowanym,
 - d) odprowadzenia ścieków deszczowych z dróg z utwardzoną nawierzchnią.
- jeżeli lokalizowane są w odległości mniejszej niż 3 m od ich górnych skarp.
- 9) uzgodnienia w Inspektoracie Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych oraz w urzędzie gminy i uzyskania każdorazowo pozwolenia wodnoprawnego wymaga przebudowa urządzeń melioracyjnych.
 - 10) nakazuje się w trakcie podziałów nieruchomości jednocześnie sporządzanie projektu przebudowy i modernizacji urządzeń melioracyjnych.

§ 17.

- 1. Teren planu znajduje się w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych.
- 2. W celu ochrony tego obszaru ustala się następujące nakazy i zakazy:
 - 1) prowadzenie wszelkich inwestycji w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód wglębnych,
 - 2) przestrzeganie zasad zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód podziemnych,
 - 3) zakaz budowy składowisk odpadów, z wyjątkiem składowisk odpadów, które nie mają wpływu na zanieczyszczenie gruntu i wód wglębnych, w tym składowisk odpadów kopalnych surowców mineralnych oraz składowania na terenach otwartych wszelkich materiałów, mogących być źródłem zanieczyszczenia gleb i wód podziemnych,
 - 4) zakaz wykorzystywania ścieków, których samoistne unieszkodliwienie przez środowisko naturalne jest niemożliwe, użycia odkładających się w gruncie środków chemicznych ochrony roślin, oraz intensywnego nawożenia.

§ 18.

- 1. Wskazuje się tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi
- 2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:
 - 1) nakazuje się dla wszelkich budowli przyjmowanie rozwiązań technicznych uwzględniających prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi,
 - 2) nowopowstające obiekty muszą być lokalizowane poza terenem zalewowym wody 1%,
 - 3) „0” nowoprojektowanych budynków w km 20+500 rzeki Rządza musi znajdować się na rzędnej nie niższej niż 90,17 m n.p.m.kr.
 - 4) posadowienie budynków wymaga wykonania badań geotechnicznych.

§ 19.

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska przed hałasem i wibracjami:

- 1) należy dążyć do ograniczenia uciążliwości akustycznych pochodzących ze źródeł hałasu o ponadnormatywnym natężeniu, głównie z obszarów zamieszkałych, poprzez zabezpieczenia techniczne lub zmianę technologii i urządzeń;
- 2) hałas i wibracje przekraczające dopuszczalne poziomy nie mogą sięgać poza obręb działki, na której są wytwarzane;
- 3) w zagospodarowaniu terenów należy stosować normy dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zawarte w przepisach odrębnych. Dla terenów objętych planem, zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi następujące dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:

Przeznaczenie terenu	Dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoznacznym poziomem dźwięku A w dB					
	drogi		pozostałe obiekty lub grupy źródeł hał.		linie elektroenergetyczne	
	pora dnia przedział czasu odniesienia równy 16 godzinom	pora nocy p.cz.odn. równy 8 godz.	pora dnia p.cz.odn. równy 8 najmniej korzyst. godz. dnia	pora nocy p.cz.odn. równy 1 najmn. korzyst. godz. nocy	pora dnia p.cz.odn. równy 16 godz.	pora nocy p.cz.odn. równy 8 godz.
tereny oznaczone symbolami: od MNU-1, MNU-2, MNL należy traktować wg przepisów związanych z hałasem jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	55	45	45	40	50	45

§ 20.

- 1. Wskazuje się granice obszaru zagrożonego występowaniem masowych ruchów ziemi
- 2. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) nakazuje się wykonanie dokumentacji geologiczno – inżynierskiej dla określenia warunków posadowienia nowoprojektowanych obiektów budowlanych realizowanych w jego sąsiedztwie
 - 2) zakazuje się realizacji nowoprojektowanych obiektów budowlanych

Rozdział 5.

Ogólne zasady w zakresie obsługi komunikacyjnej.

§ 21.

Podstawową sieć komunikacji drogowej tworzą drogi publiczne, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone następującymi symbolami przeznaczenia KDZ, KDL, KDD, CPJ.

§ 22.

Jako uzupełniającą sieć komunikacji ustala się:

- 1) tereny dróg wewnętrznych istniejących i wyznaczanych w zależności od potrzeb w ramach zagospodarowywania terenów funkcjonalnych w trakcie realizacji planu. Wydzielanie dróg wewnętrznych musi być zgodne z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi,
- 2) przebieg ścieżek rowerowych wyznaczanych w zależności od potrzeb.

§ 23.

Plan ustala następujące zasady parkowania dla obszaru objętego planem:

- 1) potrzeby parkingowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy realizować wyłącznie na terenie własnej działki,
- 2) należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości nie mniejszej niż największa liczba wynikająca z jednego z następujących wskaźników:
 - a) 1 miejsca parkingowe lub garażowe na 50 m² powierzchni mieszkalnej użytkowej,
 - b) 3 ogólnodostępne miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) 2 ogólnodostępne miejsca parkingowe dla obiektów usługowych o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m²
- 3) w przypadku wydzielania miejsc parkingowych na działkach z zabudową istniejącą w dniu wejścia w życie planu dopuszcza się obniżenie wskaźników o 50 %.

Rozdział 6.

Ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 24.

Wszystkie obiekty i urządzenia obsługi technicznej, a w szczególności wodno-kanalizacyjne, elektroenergetyczne, telekomunikacyjne, ciepłownicze, gazownicze, w tym obiekty lokalizowane na terenach funkcjonalnych należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25.

1. Sieci infrastruktury technicznej powinny być w miarę możliwości prowadzone przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny dróg publicznych oraz przez tereny dróg wewnętrznych.
2. Realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach dróg publicznych, wymaga uzgodnienia z zarządcami tych dróg.
3. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej poza terenami przeznaczonymi na cele publiczne.

§ 26.

W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się

- 1) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie sieciami magistralnymi w oparciu o istniejące ujęcia wody wskazane przez właściwy Zakład Gospodarki Komunalnej,
- 2) wszystkie działki i budynki muszą posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania.
- 3) korzystanie z indywidualnego zaopatrzenia w wodę ze studni wierconych wykonanych przez osoby uprawnione do czasu realizacji sieci wodociągowej.

§ 27.

W zakresie odprowadzenia ścieków bytowo-komunalnych i wód opadowych ustala się:

- 1) ścieki sanitarne odprowadzane będą siecią kanalizacji do oczyszczalni ścieków wskazanej przez właściwy Zakład Gospodarki Komunalnej,
- 2) wszystkie budynki oraz działki muszą posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki. Dopuszcza się, w oparciu o przepisy odrębne, stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej. Zbiorniki te muszą być zlikwidowane po wybudowaniu sieci kanalizacyjnej,
- 3) odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych, podjazdów i parkingów o łącznej powierzchni poniżej 100m² - bezpośrednio do gruntu, pod warunkiem zagospodarowania wód opadowych w granicach nieruchomości,
- 4) zrzuty wód opadowych z nawierzchni utwardzonych, podjazdów i parkingów o łącznej powierzchni powyżej 100 m² muszą być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach. Przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę należy uzgodnić rozwiązania dotyczące oczyszczania i odprowadzania ścieków deszczowych z tych nawierzchni z odpowiednimi służbami ochrony środowiska Urzędu Gminy,

§ 28.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) wszystkie budynki muszą posiadać źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją.
- 2) jako źródło energii cieplnej należy stosować olej lekki, gaz płynny, energię elektryczną oraz inne paliwa bezpieczne ekologicznie.

§ 29.

W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe zgodnie z właściwymi przepisami szczególnymi,
- 2) linia ogrodzeń winna przebiegać min. 0,5 m od gazociągu,
- 3) dla budownictwa jednorodzinnego i zagrodowego szafki gazowe / otwierane na zewnątrz od strony ulicy / winny być lokalizowane w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową,
- 4) gazyfikacja jest możliwa, o ile zawarte będzie porozumienie pomiędzy dostawcą gazu i odbiorcą po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostaw gazu dla Przedsiębiorstwa Gazowniczego.

§ 30.

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) wszystkie działki i budynki muszą posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji, i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 2) rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegać będzie na odbudowie, przebudowie i modernizacji istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowie nowych linii elektroenergetycznych, a także na odbudowie, przebudowie, modernizacji i wymianie istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych oraz budowie nowych stacji,
- 3) jako rozwiązanie preferowane ustala się prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach; dopuszcza się jednak w technicznie lub ekonomicznie uzasadnionych przypadkach prowadzenie elektroenergetycznych napowietrznych linii SN i nN na wspólnych słupach,
- 4) preferuje się stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym oraz stacji transformatorowych SN/nN w wykonaniu wewnętrznym; dopuszcza się jednak ze względów technicznie uzasadnionych stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym oraz stacji w wykonaniu słupowym,
- 5) przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi będzie się odbywać w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego,
- 6) szczegółowe plany zagospodarowania poszczególnych terenów powinny przewidywać rezerwację miejsc i terenu dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej niezbędnych dla zaopatrzenia lokowanych na tych terenach budynków i budowli w energię elektryczną, a także oświetlenia terenu wokół obiektów.

§ 31.

W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) w celu umożliwienia selektywnej zbiórki odpadów każda działka powinna być wyposażona w oddzielne oznaczone pojemniki odpadków wymieszanych, odpadów przeznaczonych na składowisko, surowców wtórnych, odpadów organicznych przeznaczonych do kompostowania,
- 2) możliwe jest korzystanie ze zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów na terenie lub obsługujących kilka działek budowlanych.

Rozdział 7.

Ogólne zasady i warunki podziału terenów na działki.

§ 32.

1. Działki lub zespoły działek, których kształt, wielkość, struktura własnościowa, dostępność do dróg publicznych i infrastruktury, ukształtowanie i pokrycie utrudnia ich wykorzystanie oraz zagospodarowanie zgodne z ustaleniami planu mogą być łączone lub "scalone i podzielone" w oparciu o przepisy związane z gospodarką nieruchomościami.
2. Działki uzyskiwane w wyniku łączenia lub "scalenia i podziału" nieruchomości powinny mieć następujące parametry:
 - 1) minimalna szerokość frontu działki - 17 m – dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia MNU-1, MNU-2

§ 33.

Podział poszczególnych terenów funkcjonalnych na działki musi uwzględniać potrzebę wydzielenia niezbędnych terenów dla realizacji obiektów obsługi technicznej gminy, dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnym, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych i terenów zieleni i być zgodny z ustaleniami szczegółowymi planu w zakresie warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz podziału na działki.

DZIAŁ III.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.

Rozdział 8.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi oznaczonych symbolem przeznaczenia MNU-1

§ 34.

1. Tereny oznaczone symbolem przeznaczenia MNU-1 przeznaczają się na realizację i utrzymanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych,
2. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia MNU-1 dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej takiej jak: garaże, miejsca postojowe, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

§ 35.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia MNU-1 zakazuje się:

- 1) lokalizowania usług uciążliwych,
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej, sadowniczej nie wymagającej zainwestowania kubaturowego lub zagospodarowania w formie terenów zieleni,
- 3) lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej, produkcyjnej oraz zabrania się dystrybucji takich towarów jak gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne, za wyjątkiem gazu rozprzodzanego podziemną siecią gazową bezpośrednio do odbiorców,
- 4) składowania jakichkolwiek odpadów.

§ 36.

Wydzielenie działki na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia MNU-1 uwarunkowane jest następująco:

- 1) zapewniony dostęp do drogi publicznej,
- 2) zapewniona możliwość wykonania prawidłowych dojść i dojazdów do budynków,

§ 37.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia MNU-1 ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowa usługowa może być realizowana jako wolnostojąca lub jako wbudowana w zabudowę mieszkaniową,
- 2) zabudowa mieszkaniowa może być realizowana jako wolnostojąca lub bliźniacza,
- 3) adaptuje się istniejącą zabudowę zagrodową i zabudowę mieszkaniową oraz zabudowę z nieuciążliwymi usługami towarzyszącymi z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy zgodnie z ustaleniami planu,
- 4) zabudowę należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
- 5) jeden budynek mieszkalny nie może mieć więcej niż 2 lokale mieszkalne,
- 6) w przypadku realizowania zabudowy bezpośrednio stykającej się z zabudową istniejącą:
 - a) wysokości grzymsów i krawędzi dachu muszą być równe w miejscu styku z analogicznymi elementami zabudowy istniejącej,
 - b) główne połacie dachu muszą mieć ten sam spadek jak połacie budynku sąsiedniego,
 - c) główne kalenice dachów powinny być równoległe,
- 7) główne połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek o pochyleniu do 45°,
- 8) ustala się wykonywanie ogrodzeń o maksymalnej wysokości 1,8 m z zakazem realizacji pełnych ogrodzeń oraz ogrodzeń z wypełnieniem przęseł prefabrykatami betonowymi od strony dróg publicznych,
- 9) linia ogrodzeń nie może przekraczać linii rozgraniczającej ulicy,

§ 38.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia MNU-1 ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,4,
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku gospodarczego lub garażowego - 35 m²,
- 3) maksymalna wysokość budynków - 12 m licząc od istniejącego poziomu gruntu do kalenicy,
- 4) maksymalna wysokość budynków garażowych (gospodarczych) - 6 m licząc od istniejącego poziomu gruntu do kalenicy,
- 5) maksymalna ilość kondygnacji budynków garażowych (gospodarczych) - 1,
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce - 60 %,
- 7) ustalenia zawarte w ust. 6 nie dotyczą istniejącej zabudowy

Rozdział 9.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi oraz z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolem przeznaczenia MNU-2.

§ 39.

1. Tereny oznaczone symbolem przeznaczenia MNU-2 przeznaczają się na realizację i utrzymanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych oraz z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej.
2. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia MNU-2 dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej takiej jak: garaże, miejsca postojowe, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.
3. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia MNU-2 dopuszcza się lokalizację drobnej wytwórczości związanej z zabudową zagrodową.

§ 40.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia MNU-2 zakazuje się:

- 1) lokalizowania usług uciążliwych,
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania w formie terenów zieleni,
- 3) lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej, produkcyjnej oraz zabrania się dystrybucji takich towarów jak gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne, za wyjątkiem gazu rozprowadzanego podziemną siecią gazową bezpośrednio do odbiorców,
- 4) składowania jakichkolwiek odpadów.

§ 41.

Wydzielenie działki na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia MNU-2 uwarunkowane jest następująco:

- 1) zapewniony dostęp do drogi publicznej,
- 2) zapewniona możliwość wykonania prawidłowych dojazdów i dojazdów do budynków,

§ 42.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNU-2 ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowa usługowa może być realizowana jako wolnostojąca lub jako wbudowana w zabudowę mieszkaniową,
- 2) zabudowa mieszkaniowa może być realizowana jako wolnostojąca lub bliźniacza,
- 3) adaptuje się istniejącą zabudowę zagrodową, zabudowę mieszkaniową oraz zabudowę z nieuciążliwymi usługami towarzyszącymi z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy zgodnie z ustaleniami planu,
- 4) dopuszcza się realizację zabudowy zagrodowej,
- 5) zabudowę należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
- 6) jeden budynek mieszkalny nie może mieć więcej niż 2 lokale mieszkalne,
- 7) w przypadku realizowania zabudowy bezpośrednio stykającej się z zabudową istniejącą:
 - a) wysokości gzymsów i krawędzi dachu muszą być równe w miejscu styku z analogicznymi elementami zabudowy istniejącej,
 - b) główne połacie dachu muszą mieć ten sam spadek jak połacie budynku sąsiedniego,
 - c) główne kalenice dachów powinny być równoległe,
- 8) główne połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek o pochyleniu do 45° ,
- 9) ustala się wykonywanie ogrodzeń o maksymalnej wysokości 1,8 m z zakazem realizacji pełnych ogrodzeń oraz ogrodzeń z wypełnieniem przęseł prefabrykatami betonowymi od strony dróg publicznych,
- 10) linia ogrodzeń nie może przekraczać linii rozgraniczającej ulicy,

§ 43.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia MNU-2 ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,5,
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku gospodarczego lub garażowego - 50 m², maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku związanego bezpośrednio z produkcją rolną - 500 m²
- 3) maksymalna wysokość budynków - 12 m licząc od istniejącego poziomu gruntu do kalenicy,
- 4) maksymalna wysokość budynków garażowych (gospodarczych) - 6 m licząc od istniejącego poziomu gruntu do kalenicy,
- 5) maksymalna ilość kondygnacji budynków garażowych (gospodarczych) - 1,
- 6) ustalenia zawarte w ust. 4 i 5 nie dotyczą zabudowy gospodarczej realizowanej w ramach zabudowy zagrodowej,
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce - 40 %,
- 8) ustalenia zawarte w ust. 7 nie dotyczą istniejącej zabudowy.

Rozdział 10.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy lotniskowej oznaczonych symbolem przeznaczenia MNL.

§ 44.

- 1) Tereny oznaczone symbolem przeznaczenia MNL przeznacza się na realizację i utrzymanie budynków rekreacji indywidualnej.
- 2) Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia MNL adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy.
- 3) Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia MNL realizację infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej takiej jak: garaże, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

§ 45.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia MNL obowiązuje całkowity zakaz:

1. lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów odrębnych za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej gminy,
2. lokalizowania obiektów mogących powodować stałe lub czasowe uciążliwości spowodowane wytwarzaniem hałasu i zanieczyszczaniem powietrza, gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
3. tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania i terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej, sadowniczej nie wymagającej zainwestowania kubaturowego lub zagospodarowania w formie terenów zieleni do czasu wykorzystania terenu zgodnie z planem,
4. lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej lub produkcyjnej oraz zabrania się dystrybucji takich towarów jak gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne, za wyjątkiem gazu rozprowadzanego podziemną siecią gazową bezpośrednio do odbiorców,
5. składowania jakichkolwiek odpadów.

§ 46.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNL ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) budynki muszą być budowane zgodnie z liniami zabudowy wskazanymi na rysunku planu, dopuszcza się zachowanie, remont i przebudowę istniejących budynków znajdujących się poza liniami zabudowy
- 2) na jednej działce może być zlokalizowany jeden budynek rekreacji indywidualnej, którego wydzielona część może pełnić funkcje gospodarcze lub garażowe. Zakazuje się wznoszenia wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych.
- 3) w przypadku realizowania zabudowy bezpośrednio stykającej się zabudową istniejącą:
 - a) wysokości grzymsów i krawędzi dachu muszą być równe w miejscu styku z analogicznymi elementami zabudowy istniejącej,
 - b) główne połacie dachu widoczne od strony frontu budynków muszą mieć ten sam spadek jak połacie sąsiedniego budynku istniejącego,
 - c) główne kalenice dachów powinny być równoległe
- 4) główne połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek o pochyleniu do 45°
- 5) pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym (np. papa bitumiczna) o kolorach dostosowanych do kolorów przeważających w zabudowie tradycyjnej poszczególnych wsi (np. terrakota) z wykluczeniem płyt falistych (np. z azbestu, blachy)
- 6) dachy płaskie (stropodachy) dopuszcza się jedynie na budynkach przebudowywanych, rozbudowywanych i nowych o 2 kondygnacjach użytkowych, przy czym maksymalna wysokość budynku liczona od istniejącego poziomu gruntu w osi elewacji ekspozowanej w pierzei ulicy do najwyższego poziomu stropodachu nie może przekroczyć 8,5m,
- 7) zakazuje się sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu,
- 8) zastosowanie zadaszeń wymaga dostosowania ich formy i pokrycia do formy i pokrycia dachu,
- 9) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych,

§ 47.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia MNL ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki:

- 1) maksymalny w.i.z. - 0,1
- 2) maksymalna wysokość zabudowy - 8 m
- 3) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy pełnych - 1
- 4) maksymalna ilość kondygnacji w poddaszu użytkowym - 1
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce - 70 %
- 6) ustalenia zawarte w ust. 5 nie dotyczą istniejącej zabudowy
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowana na działce 25 % powierzchni działki

Rozdział 11.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów usług,
oznaczonych symbolami przeznaczenia Up, UT

§ 48.

1. Tereny oznaczone symbolem przeznaczenia Up, UT przeznacza się na realizację i utrzymanie zabudowy

- usługowej.
2. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia Up, UT dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej takiej jak: garaże, miejsca postojowe, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.
 3. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia Up, UT dopuszcza się wbudowane w budynki usługowe mieszkania, których powierzchnia użytkowa stanowi nie więcej niż 20% powierzchni użytkowej całego budynku.

§ 49.

Na terenach usług, ze względu na zasady zagospodarowania ustala się następujący podział:

- 1) tereny zabudowy usług publicznych z zakresu kultury, oświaty i zdrowia oznaczone symbolem przeznaczenia Up
- 2) tereny zabudowy usługowo-turystycznej oznaczone symbolem przeznaczenia UT,

§ 50.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia Up, UT zakazuje się:

- 1) lokalizowania usług mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających obligatoryjnie sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko,
- 2) dystrybucji takich towarów jak gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne, za wyjątkiem gazu rozprowadzanego podziemną siecią gazową bezpośrednio do odbiorców,
- 3) lokalizacji wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej,
- 4) składowania jakichkolwiek odpadów.

§ 51.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia Up, UT wydzielenie działki musi spełniające następujące warunki:

- 1) musi być zapewniony bezpośredni dostęp do wyznaczonej w planie drogi publicznej,
- 2) musi być zapewniona możliwość wykonania prawidłowych dojazdów i dojazdów do budynków,

§ 52.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia Up, UT ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejącą zabudowę z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) nową zabudowę należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
- 3) linia ogrodzeń nie może przekraczać granicy działki oraz linii rozgraniczającej ulicy,
- 4) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu.

§ 53.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia Up, UT ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy od istniejącego poziomu gruntu do kalenicy – 15 m ,
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce – 50 %,
- 4) ustalenia zawarte w ust. 3 nie dotyczą istniejącej zabudowy

Rozdział 12.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów wód powierzchniowych
oznaczonych symbolem przeznaczenia WS

§ 54.

Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia WS przeznacza się na realizację i utrzymanie funkcji związanych z ciekami i oczkami wodnymi.

§ 55.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia WS wprowadza się całkowity zakaz:

- 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów odrębnych za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej gminy,
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej lub sadowniczej,
- 3) lokalizowania obiektów mogących powodować stałe lub czasowe uciążliwości spowodowane wytwarzaniem hałasu i zanieczyszczaniem powietrza, gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
- 4) lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej, warsztatowej lub produkcyjnej za wyjątkiem obiektów związanych z funkcją terenu, oraz zabrania się dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne, za wyjątkiem gazu rozprowadzanego podziemną siecią gazową bezpośrednio do odbiorców,
- 5) składowania jakichkolwiek odpadów.

§ 56.

Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia WS ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) teren powinien być dostępny poprzez wejścia od strony terenów publicznych,
- 2) dopuszcza się dostępność terenu funkcjonalnego dla celów transportu i komunikacji związanych z funkcjonowaniem terenu,
- 3) dopuszcza się wykonywanie niezbędnych prac z zakresu: regulacji, utrzymania skarp, obwałowań przeciwpowodziowych oraz wycinki drzew i krzewów oraz innych działań związanych z ochroną przeciwpowodziową.

Rozdział 13.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów lasów
oznaczonych symbolem przeznaczenia ZL.

§ 57.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia ZL wprowadza się całkowity zakaz:

- 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów odrębnych za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej gminy,
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania i terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej, sadowniczej nie wymagającej zainwestowania kubaturowego lub zagospodarowania w formie terenów zieleni do czasu wykorzystania terenu zgodnie z planem,
- 3) lokalizowania obiektów mogących powodować stałe lub czasowe uciążliwości spowodowane wytwarzaniem hałasu i zanieczyszczaniem powietrza, gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych.
- 4) lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej, warsztatowej lub produkcyjnej oraz zabrania się dystrybucji takich towarów jak gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne, za wyjątkiem gazu rozprowadzanego podziemną siecią gazową bezpośrednio do odbiorców,
- 5) składowania jakichkolwiek odpadów.

§ 58.

Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia ZL ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) teren nie może być ogródzony,
- 2) teren należy pozostawić w całości jako teren biologicznie czynny,
- 3) zakazuje się realizacji jakiegokolwiek zabudowy i zagospodarowania poza obiektami służącymi gospodarce leśnej,
- 4) nakazuje się utrzymanie istniejących naturalnych cieków wodnych w ich dotychczasowym użytkowaniu,
- 5) dopuszcza się utrzymanie istniejących dróg nie wyznaczonych liniami rozgraniczającymi w ich dotychczasowym przeznaczeniu,
- 6) zagospodarowanie lasów winno uwzględniać odpowiednie przepisy odrębne dotyczące gruntów leśnych oraz ustalenia zawarte w uproszczonym planie urządzenia lasów.

Rozdział 14.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg publicznych
oznaczonych symbolami przeznaczenia KDZ, KDL, KDD, ścieżek rowerowych oraz dróg wewnętrznych.

§ 59.

1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia KDZ, KDL, KDD przeznacza się na realizację dróg publicznych.
2. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KDZ, KDL, KDD zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego funkcjonalnie z przeznaczeniem terenów za wyjątkiem urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego oraz infrastruktury technicznej, urządzeń systematycznej regulacji wód oraz urządzeń przeciwpowodziowych.

§ 60.

Na terenach dróg publicznych, ze względu na zasady zagospodarowania ustala się następujący podział:

- 1) tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej oznaczone symbolem przeznaczenia KDZ,
- 2) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej oznaczone symbolem przeznaczenia KDL,
- 3) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczone symbolem przeznaczenia KDD,

§ 61.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KDZ, KDL, KDD zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej, sadowniczej nie wymagającej zainwestowania kubaturowego lub zagospodarowania w formie terenów zieleni towarzyszącej.

§ 62.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KDZ, KDL, KDD ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) tereny znajdujące się w zasięgu systemu kanalizacji deszczowej powinny być wyposażone w tę kanalizację,
- 2) postuluje się oświetlenie terenów położonych przy terenach zabudowy i przeznaczonych pod zabudowę,
- 3) wszystkie prace budowlane i działania inwestycyjne muszą uwzględniać dostępne możliwości poprawy bezpieczeństwa i sprawności ruchu,
- 4) zrzuty wód opadowych z nawierzchni utwardzonych dróg, jeśli wody te są odprowadzane do gruntu w jednym punkcie, muszą być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach.

§ 63.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KDZ, KDL, KDD ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) tereny położone przy terenach zabudowy i przeznaczonych pod zabudowę muszą być oświetlone w sposób właściwy,

§ 64.

Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia KDZ ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość jezdni musi być nie mniejsza niż 7,0 m. Dopuszcza się mniejszą szerokość na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających musi wynosić 20,0 m. Zmniejszenie tej szerokości dopuszcza się wyjątkowo przy terenach istniejącej zabudowy, na warunkach określonych w przepisach odrębnych
- 3) drogi na terenach zabudowanych lub przeznaczonych pod zabudowę powinny być wyposażone w chodniki lub ścieżki pieszo-rowerowe, a poza terenem zabudowanym w pobocza utwardzone,
- 4) dopuszcza się zachowanie zjazdów do istniejącej zabudowy, lokalizacja nowych zjazdów wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) drogi powinny umożliwiać prowadzenie komunikacji autobusowej.

§ 65.

Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia KDL ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość jezdni musi być nie mniejsza niż 7 m,
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających na przy terenach zabudowanych lub przeznaczonych pod zabudowę musi wynosić od 12,0 do 15 m,
- 3) postuluje się wyposażenie drogi w chodniki.

§ 66.

Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia KDD ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość jezdni musi być nie mniejsza niż 5 m,
- 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających musi wynosić min. 10,0 m
- 3) drogi powinny być wyposażone w chodniki.

§ 67.

Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia CPJ ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu, dopuszcza się zachowanie ich obecnych parametrów zgodnie z rysunkiem planu.

§ 68.

Dla ścieżek rowerowych realizowanych na obszarze planu ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna szerokość ścieżki rowerowej nie może być mniejsza niż:
 - a) 1,5 m dla ścieżek gdzie ruch rowerów jest jednokierunkowy,
 - b) 2,0 m dla ścieżek gdzie ruch rowerów jest dwukierunkowy.
- 2) ścieżki rowerowe powinny być oświetlone,
- 3) ścieżki rowerowe realizowane jako cele publiczne muszą zachować ciągłość i pozostać ogólnodostępne.

§ 69.

Dla terenów dróg wewnętrznych ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) dla dróg realizowanych na terenach funkcjonalnych w zależności od potrzeb wraz z zagospodarowaniem terenów:
 - a) szerokość pasa drogowego nie może być mniejsza niż 8 m,
 - b) szerokość jezdni nie może być mniejsza niż 4 m,
 - c) postuluje się żeby tereny położone przy terenach zabudowy i przeznaczonych pod zabudowę były oświetlone w sposób właściwy,
 - d) jezdnie muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

- e) dopuszcza się drogi bez wyodrębnienia jezdni i chodników.

DZIAŁ IV.
PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

Rozdział 15.
Ustalenia przejściowe i końcowe

§ 70.

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§ 71.

1. Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty (renty planistycznej) pobieranej w razie zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu - w następującej wysokości:

- 1) 0 % - dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia ZL, WS, KDZ, KDL, KDD, CPJ,
- 2) 10 % - dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia MNU-1, MNU-2,
- 3) 5 % - dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia Up, UT

2. Opłata, o której mowa w ust. 1 będzie pobierana w razie zbycia nieruchomości przed upływem pięciu lat od dnia wejścia w życie niniejszego planu.

§ 72.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Klembów.

§ 73.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 74.

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Klembów.


**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**
Krzysztof Skołorzyński