

**Uchwała Nr 119/XIX/08
Rady Gminy w Bodzanowie
z dnia 11.09.2008r**

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
obejmującego tereny wsi Nowe Miszewo i Miszewo Murowane w gminie Bodzanów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt.5 i pkt.15 w związku z art. 7 ust. 1 pkt.1, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, 187, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006r. Nr 17, poz. 128), art. 4 ust. 1, art. 14 ust. 8, art. 15, art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 oraz z 2004r. Nr 6, poz.41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; z 2006r. Nr 45 poz. 319) oraz uchwały Nr 87/XII/03 Rady Gminy w Bodzanowie z dnia 30 września 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Rada Gminy w Bodzanowie u c h w a ł a, co następuje:

DZIAŁ 1

USTALENIA OGÓLNE DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu miejscowego

§ 1

1. Po stwierdzeniu zgodności planu miejscowego ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bodzanów”, uchwalonym uchwałą Nr 75/XI/03 Rady Gminy w Bodzanowie z dnia 30 sierpnia 2003 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący tereny wsi Nowe Miszewo i Miszewo Murowane w gminie Bodzanów, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Integralną częścią planu są ponadto następujące załączniki do niniejszej uchwały:
 - 1) załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Gminy w Bodzanowie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
 - 2) załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Gminy Bodzanów o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Granice planu

§ 2

1. Granice planu obejmują obszar wsi Nowe Miszewo i Miszewo Murowane w granicy określonej w załączniku graficznym do uchwały Nr 87/XII/03 Rady Gminy w Bodzanowie z dnia 30 września 2003r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Granica ta wyznacza obszar, dla którego zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bodzanów” przyjęto obowiązek opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
2. Ustala się że w skład obszaru objętego planem wchodzi tereny zapisane w „Studium” jako:
 - 1) tereny intensyfikacji i przekształceń istniejącego układu osadniczego wg dominującej funkcji mieszkaniowej, usługowo - mieszkaniowej, rolniczej i usługowo - produkcyjno - składowej,
 - 2) tereny potencjalnego rozwoju osadniczego, dla których „Studium” wskazuje adaptację, przekształcenia i rozwój zabudowy mieszkaniowej.

Zakres obowiązywania ustaleń planu

§ 3

1. Celem planu jest stworzenie podstaw formalno - prawnych do podejmowania decyzji prowadzących do zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z przeznaczeniem określonym ogólnie w § 2 ust 2 oraz szczegółowo w § 7, w sposób zapewniający harmonię funkcjonalno- przestrzenną, ochronę środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz ochronę

interesów publicznych lokalnych i ponad lokalnych w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

2. Plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
 - 7) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem,
 - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
 - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 - 11) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
3. Plan nie ustala, ze względu na niewystępowanie w obszarze objętym ustaleniami planu:
- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej,
 - 2) szczególnych zasad i warunków scalenia nieruchomości objętych planem,
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 4

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w tekście uchwały do obszaru objętego granicami planu.
2. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami literowymi i numerycznymi,
 - 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej kościoła parafialnego p.w. Wszystkich Świętych,
 - 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji widokowej na zespół sakralny,
 - 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego,
 - 8) granica strefy sanitarnej od cmentarza parafialnego,
 - 9) pojedyncze drzewa i grupy drzew o walorach przyrodniczo - krajobrazowych, wskazane do zachowania i ochrony (Ks- kasztanowiec, Rb-robinia, Tb-topola biała, Wi- wierzba),
 - 10) rzędowe nasadzenia drzew (w wieku ponad 40 lat) wzdłuż ciągu komunikacyjnego, o dużych walorach przyrodniczo - krajobrazowych oraz ważnych funkcjach ochronnych, wskazane do zachowania i ochrony,
 - 11) rzędowe nasadzenia drzew (w wieku około 20 lat) wzdłuż ciągu komunikacyjnego, o ważnych funkcjach ochronnych, wskazane do zachowania i ochrony,
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny.

Rozdział 2 Przepisy ogólne

§ 5

Ustalenia rozdziału 2 obowiązują łącznie z ustaleniami dla poszczególnych terenów, zawartymi w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

Wyjaśnienie używanych pojęć

§ 6

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego,
 - 2) **ciągu ekologicznym**- należy przez to rozumieć rów melioracyjny oraz teren po obu stronach rowu melioracyjnego, który ma wpływ na potencjał biotyczny obszaru planu.

- 3) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub o różnym sposobie zagospodarowania,
- 4) **liniach podziału na działki budowlane** - należy przez to rozumieć zalecane w planie linie podziału terenu na działki budowlane,
- 5) **maksymalnym wskaźniku powierzchni zabudowanej (powierzchnia zabudowy wraz z powierzchnią utwardzoną)** - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wartość stosunku sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków liczonych po zewnętrznym obrysie budynków oraz powierzchni utwardzonych, do powierzchni działki - określoną w %,
- 6) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną ilość kondygnacji lub nieprzekraczalny wymiar budynku w metrach, mierzony od poziomu terenu istniejącego przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej górnej krawędzi dachu lub najwyższego położonego punktu dachu,
- 7) **minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni gruntu rodzimego na terenie działki budowlanej, pokrytego roślinnością oraz wodą powierzchniową (a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10.0m² urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację), do całkowitej powierzchni działki budowlanej,
- 8) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania ściany budynku od linii rozgraniczającej terenów komunikacji lub innych obiektów i urządzeń, z pominięciem balkonów, wykuszy, loggi, wysuniętych poza obrys budynku mniej niż 1,0m. oraz elementów wejść do budynku (schody, podesty, pochylnia dla niepełnosprawnych, daszki, itp),
- 9) **obszarach i obiektach prawnie chronionych** - należy przez to rozumieć Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu,
- 10) **obszarze** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 11) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 ust.1 niniejszej uchwały,
- 12) **przepisach szczególnych i odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy ograniczające dysponowanie terenem, zawarte w prawomocnych decyzjach administracyjnych,
- 13) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe i dopuszczone są na warunkach określonych planem,
- 14) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 15) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, wykonany na mapie w skali 1:1000, odnoszący ustalenia uchwały do obszaru objętego planem,
- 16) **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym w planie przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym i cyfrowym;
- 17) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Bodzanowie;
- 18) **usługach** - należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzającej bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych; wyklucza się obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²; prowadzona działalność usługowa nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza działkę budowlaną, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny, określonych w ustawie prawo ochrony środowiska wraz z przepisami wykonawczymi,
- 19) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, których uciążliwość nie wykracza poza granicę działki budowlanej do której prowadzący działalność usługową posiada tytuł prawny, w tym nie jest zaliczana w myśl obowiązujących przepisów do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko tj., inwestycji dla których obowiązek sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest ani nie musi być wymagany, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- 20) **usługach uciążliwych** - należy przez to rozumieć rodzaje przedsięwzięć nie spełniających ww. wymogów, tj. mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany w rozumieniu

- przepisów szczególnych,
- 21) **ustawie** - należy przez to rozumieć przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - 22) **wtórny podział działek budowlanych** - należy przez to rozumieć taki geodezyjny podział działki budowlanej, w wyniku którego każda z nowopowstałych działek będzie posiadać wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej oraz powierzchnię i kształt zgodny z przepisami prawa i ustaleniami planu;
 - 23) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** - należy przez to rozumieć wolnostojący lub bliźniaczy budynek, służący zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych lub jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
 - 24) **centrum wsi** - należy przez to rozumieć obszar przestrzeni publicznej o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno - przestrzenne.
2. Plan przyjmuje pojęcia zdefiniowane w obowiązującej ustawie prawo budowlane i rozporządzeniach wykonawczych do tej ustawy. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie ujętych w ust.1 należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami szczególnymi i aktami prawa.

Ustalenia dotyczące przeznaczenie terenów objętych planem

§ 7

1. Ustala się przeznaczenie terenów na poszczególne cele poprzez zdefiniowanie ich funkcji, odnosząc odpowiednie ustalenia w tym zakresie do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.
2. Wyznacza się:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1MN,
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem 2MN,
 - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem 3MN,
 - 4) teren usług oświaty, oznaczone na rysunku planu symbolem 1UO,
 - 5) teren usług opieki społecznej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1UZ,
 - 6) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem U,
 - 7) tereny usług z dopuszczoną zabudową mieszkaniową jednorodziną, oznaczone na rysunku planu symbolem U/MN,
 - 8) tereny zieleni publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP,
 - 9) teren lasu bez prawa zabudowy, oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZL,
 - 10) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem RM,
 - 11) tereny zabudowy z zakresu rzemiosła, składów, magazynów, obsługi rolnictwa, oznaczone na rysunku planu symbolem P,
 - 12) tereny lokalnego ciągu ekologicznego (wzdłuż rowu melioracyjnego), oznaczone na rysunku planu symbolem ZW,
 - 13) tereny urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem IT,
 - 14) tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: tereny dróg publicznych - KDG, KDI, KDD, tereny dróg wewnętrznych - KDW, tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných - KX, tereny publicznych ciągów pieszych - CP, teren parkingu publicznego - IKP.
3. Na terenach o których mowa w ust. 2, ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach ustala się przeznaczenie dopuszczalne oraz określa się właściwe dla tych rodzajów przeznaczenia parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów w rozdziale 3 uchwały.
4. Tereny, o których mowa w ust. 2 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego oraz przeznaczenia dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach.
5. Na terenach o których mowa w ust.2 ustala się realizację układu drogowo - ulicznego według ustaleń rozdziału 4 oraz ustala się wyposażenie terenów w infrastrukturę techniczną zgodnie z rozdziałem 5 uchwały.

6. Granica obszaru planu stanowi jednocześnie granicę centrum wsi, w ramach której dla poszczególnych terenów publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia niniejszej uchwały; paragraf 6 ust.1 pkt.24 stosuje się odpowiednio.

Ustalenia w zakresie struktury funkcjonalnej i przestrzennej

§8

1. W planie ustala się zasadę zagospodarowania obszaru w sposób uwzględniający ograniczenia w inwestowaniu i zagospodarowaniu terenów związane z obowiązującymi przepisami szczególnymi lub wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.
2. Dopuszcza się na całym obszarze objętym planem lokalizowania zadań do realizacji celów publicznych w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami, w ramach funkcji i zasad zagospodarowania terenów, dopuszczonych niniejszym planem.
3. Wprowadza się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów i urządzeń nie związanych z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym obszaru, których uciążliwość lub szkodliwe oddziaływanie przekracza wartości dopuszczalne dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, określonych ustaleniami planu.
4. Dopuszcza się na terenach posiadających zgody właściwych organów na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze - wyznaczenie: ciągów pieszych, ścieżek rowerowych i parkingów oraz powstanie budowli i urządzeń obsługi inżynierskiej nie zaznaczonych na rysunku planu, a niezbędnych dla funkcjonowania obszaru objętego planem.
5. Dopuszcza się pozostawienie istniejącej zabudowy, pod warunkiem nie kolidowania z sąsiadującą projektowaną nową zabudową i jej użytkowaniem, drogami publicznymi i niepublicznymi, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej oraz z ustaleniami planu.
6. Plan stwarza możliwość zmiany dotychczasowych funkcji i sposobu zagospodarowania obiektów budowlanych i terenów nie użytkowanych rolniczo zgodnie z ustaleniami planu, ale nie obliguje do dokonania zmian - wyjątek stanowią obiekty budowlane i tereny, których dotychczasowa funkcja lub zagospodarowanie powoduje uciążliwość przekraczającą granice działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny lub uniemożliwia wprowadzenie ustaleń planu na terenach sąsiednich.
7. Do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami dla poszczególnych terenów funkcjonalno - przestrzennych, dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego użytkowania rolniczego bez prawa zabudowy.
8. Ustala się utrzymanie w obszarze planu istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usług z prawem do remontu, modernizacji, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i wymiany, zgodnie z ustaleniami planu.
9. Dopuszcza się utrzymanie w obszarze planu istniejącej zabudowy zagrodowej z prawem do remontu, modernizacji, przebudowy i nadbudowy, zgodnie z ustaleniami planu.
10. Dopuszcza się budowę obiektów budowlanych w odległości 1.5m od granicy lub bezpośrednio w niej za zgodą właściciela działki sąsiedniej.
11. Wyklucza się użytkowanie obiektów budowlanych jeżeli nie spełniają warunków w zakresie dostępności komunikacyjnej oraz doprowadzenia sieci uzbrojenia, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 9

1. Narzędziami realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego są ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwałce.
2. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z rozdziałem 2 paragrafem 13- 16 niniejszej uchwały.
3. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z rozdziałem 2 paragrafem 20-21 niniejszej uchwały.
4. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w rozdziałach 4 i 5.
5. Nakazuje się stosowanie określonych ustaleniami planu regulacji przestrzennych, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, każdorazowo z uwzględnieniem kontekstu otoczenia, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w rozdziale 3 oraz ustalonymi w paragrafach 10 i 11.

§ 10

1. Ustala się, że forma architektoniczna projektowanych i modernizowanych istniejących obiektów budowlanych powinno nawiązywać do wartościowych kulturowych elementów

przylegającej przestrzeni zabudowanej i krajobrazu przyrodniczego; powyższe należy rozumieć jako obowiązek zobrazowania projektowanych kubatur obiektów budowlanych, na etapie sporządzania projektu budowlanego, na tle otoczenia w zasięgu oddziaływania inwestycji, tak by możliwa była ocena relacji przestrzennych i kompozycyjnych pomiędzy obiektem a jego otoczeniem.

2. Ustala się stosowanie form architektonicznych uwarunkowanych historycznie i kulturowo (architektura regionalna), zharmonizowanych z zastanym charakterem krajobrazu przyrodniczego - stosowanie dachów dwu i wielospadkowych o równym kącie nachylenia połaci w granicach 30^o - 45^o oraz stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych.
3. W celu uszanowania i wyeksponowania zastanych cennych wartości kulturowych w obszarze planu, ale też poza jego granicami, zakazuje się stosowania w elewacjach nowej zabudowy okładzin typu siding, płytek glazury i terakoty oraz blachy, stosowania dachów jednospadkowych, rażącej kolorystyki elewacji i pokryć dachowych;
4. Ustala się zakaz zasłaniania bryły zabytkowego kościoła reklamą wielkoformatową.
5. Zakazuje się w obszarze planu lokalizowania dominant przestrzennych, tj.: wysokich kominów, masztów, anten oraz innych budowli wolnostojących o podobnym charakterze.

§11

1. Ustala się następujące minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej dróg:
 - 1) od drogi powiatowej klasy głównej - 15.0m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) od dróg powiatowych klasy lokalnej - 9.0m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 3) od dróg klasy dojazdowej - 6.0m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 4) od dróg wewnętrznych - 5.0m lub zgodnie z rysunkiem planu,
 - 5) od ciągów pieszo - jezdnych - 5.0m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 6) od ciągów pieszych - 5.0m, zgodnie z rysunkiem planu
2. Ustala się minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od terenu ZW - 5.0m lub zgodnie z rysunkiem planu
3. Powyższe linie zabudowy obowiązują przy realizacji nowej zabudowy oraz przy rozbudowie i wymianie zabudowy istniejącej.
4. W przypadku, gdy plan nie wskazuje nieprzekraczalnych linii zabudowy nakazuje się lokalizację obiektów budowlanych na działce zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 12

1. Wskazuje się w planie Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu, obejmujący cały obszar objęty planem.
2. W granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują rygory określone w ustawie o ochronie przyrody i rozporządzeniu w sprawie utworzenia ww. obszaru

§ 13

W granicach ustaleń planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko jest lub może być wymagany w rozumieniu przepisów zawartych w ustawie Prawo Ochrony Środowiska, za wyjątkiem - elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich oraz przedsięwzięć, dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na stan środowiska.

§ 14

1. W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych plan ustala:
 - 1) ochronę lokalnego ciągu ekologicznego, będącego celem publicznym w rozumieniu przepisów szczególnych, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZW, poprzez zakaz zasypywania, zanieczyszczania, przegradzania w sposób ograniczający przepływ wód i uszkodzenie brzegów; przepisy paragrafu 26 stosuje się odpowiednio.
 - 2) dopuszcza się możliwość rozbudowy i przebudowy pozostałych rowów melioracyjnych w obszarze planu w postaci kanałów podziemnych o przepustowości dostosowanej do wydajności wodnej obsługiwanej zlewni, w uzgodnieniu z zarządcą rowów, zgodnie z przepisami szczególnymi; Właściciele gruntów z ww. urządzeniami zobowiązani są do udostępnienia własnej inwestycji w celu konserwacji tych urządzeń;

- 3) wszelkie prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, przekształcenie poziomu terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne, nakazuje się uzgadniać na warunkach zgodnych z przepisami szczególnymi,
 - 4) ustala się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód; obowiązuje zakaz tworzenia i utrzymywania kanałów ściekowych, a także zakaz wprowadzania nie oczyszczonych ścieków sanitarnych do gruntu, wód powierzchniowych i naturalnych zbiorników wodnych w jakiegokolwiek postaci.
- 2 W zakresie ochrony i wzbogacenia lokalnych wartości środowiska plan ustala:
- 1) zachowanie lokalnych powiązań przyrodniczych z terenami otaczającymi poprzez zachowanie wzdłuż terenów ZW, zadrzewień i zakrzewień towarzyszących oraz ich wzbogacenie, zachowanie i wzbogacenie obudowy biologicznej brzegów rowów; ustala się lokalizowanie ogrodzeń wzdłuż terenów ZW w sposób umożliwiający migrację drobnej fauny; ustala się lokalizowanie ogrodzeń przylegających do terenów ZW w odległości min.3.0m od górnej krawędzi skarpy rowu ZW lub zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) nakazuje się minimalizowanie przekształceń powierzchni ziemi i jej ochronę przed erozją poprzez właściwe zagospodarowanie i odprowadzanie wód opadowych; przy realizacji robót ziemnych należy wyցzekwować zdjęcie warstwy próchnicznej gleby, oraz jej odpowiednie zdeponowanie, co najmniej w ilości pozwalającej na przywrócenie tej warstwy na fragmentach niezabudowanych.

§15

1. Ustala się ochronę powietrza przed uciążliwymi emisjami; zaopatrzenie w ciepło ustala się wyłącznie ze źródeł ekologicznie czystych, tj. z wykorzystaniem energii elektrycznej, gazu ziemnego, oleju opałowego nisko siarkowego jako czynnika grzewczego lub innych ekologicznych nośników energii (np. biomasy).
2. Ustala się objęcie obszaru zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia i unieszkodliwiania ścieków sanitarnych.
3. Ustala się gospodarkę odpadami, utrzymanie porządku i czystości na działkach budowlanych zgodne z zasadami zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska; ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady stałe w granicach działki budowlanej; obowiązuje odbiór odpadów w systemie zorganizowanym zgodnie z przepisami o utrzymaniu czystości i porządku w gminie; wprowadza się nakaz selektywnej zbiórki odpadów.
4. Przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w rozumieniu ustawy Prawo Ochrony Środowiska.
5. Na terenach położonych w zasięgu stref potencjalnego przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu komunikacyjnego, plan zaleca wprowadzenie parawanów akustycznych z zieleni lub innych technicznie zabezpieczeń akustycznych.
6. Plan ustala dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia terenów minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej.

§16

Plan ustala dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia terenów i zabudowy - standardy, parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z rozdziałem 3

Ustalenia dla terenów i obiektów podlegających ochronie ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi

§17

1. Na terenach położonych w zasięgu strefy potencjalnego szkodliwego oddziaływania linii elektroenergetycznych średniego napięcia, która wynosi po 5.0m w każdą stronę od osi linii, ustala się zakaz realizacji obiektów kubaturowych przeznaczonych na stały pobyt ludzi.
2. Powyższa strefa oddziaływania linii elektroenergetycznych, wynikająca ze szkodliwego oddziaływania pola elektromagnetycznego, może być weryfikowana w decyzjach pozwolenia na budowę w trybie i na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz po skablowaniu (po uzgodnieniu z zarządcą sieci).

§ 18

W strefie potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu od trasy komunikacyjnej drogi powiatowej nr 2952 - klasy drogi głównej, wynoszącej od krawędzi jezdni 25m ustala się zakaz sytuowania obiektów budowlanych zgodnie z przepisami szczególnymi oraz obowiązek zastosowania w zabudowie przeznaczonej na stały pobyt ludzi technicznych rozwiązań

akustycznych ograniczających uciążliwości w przypadku gdy zostanie przekroczony dopuszczalny poziom hałasu zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 19

1. Ustala się, że ponadnormatywne oddziaływanie na środowisko mieści się w granicach terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny.
2. Zabudowa obszaru objętego planem możliwa będzie wyłącznie po kompleksowej przebudowie lub likwidacji istniejącej sieci drenarskiej, prowadzonej każdorazowo w uzgodnieniu z Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych,
3. Na obszarze objętym planem każdorazowo uzgodnienia z Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych na etapie sporządzania projektu zagospodarowania działki wymagają inwestycje, polegające na: zmianie przebiegu tras bądź przekrycia cieków melioracyjnych, wznoszeniu budowli komunikacyjnych, oraz prowadzeniu inwestycji liniowych w terenie zmeliorowanym (wodociąg, kanalizacja, kable telefoniczne, itp.)

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 20

1. Plan ustala ochronę konserwatorską otoczenia kościoła parafialnego p.w. Wszystkich Świętych (murowany, z 2 ćwierci XV w., przebudowany w 1780 r. i w XIX w., wpisany do rejestru zabytków wraz z najbliższym otoczeniem pod nr 56/187/59 decyzją z dn. 16.11. 1959 r.- kościół poza obszarem ustaleń planu) w formie ustalenia granicy strefy ochrony konserwatorskiej w promieniu 100m od ogrodzenia kościoła, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem graficznym; ochrona otoczenia kościoła ma na celu zapewnienie ochrony wartości widokowych cennego zabytku architektury sakralnej oraz ochrony przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych,
2. Plan ustala ochronę konserwatorską ekspozycji widokowej na zespół sakralny w formie ustalenia granicy strefy ochrony konserwatorskiej wzdłuż historycznie ukształtowanej osi widokowej na ww. zespół od strony historycznie rozplanowanej drogi z kierunku Płocka (ul. Szkolna), określonej na rysunku planu specjalnym symbolem graficznym.
3. Plan ustala, że wszelkie zamierzenia inwestycyjne planowane w wyznaczonych na rysunku planu ww. strefach, wolno prowadzić tylko w uzgodnieniu z właściwym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków; W strefie ochrony konserwatorskiej kościoła parafialnego wszelkie inwestycje wymagają dodatkowo uzyskania pozwolenia konserwatorskiego w formie decyzji.

§ 21

Plan ustala ochronę zabytku archeologicznego (oznaczonego w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr ew. AZP.....) w formie stref ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem graficznym; Na obszarze ww. strefy 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 budowy urządzeń wodnych i regulacji wód,
- 3) obowiązek przeprowadzenia badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji; przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskania od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na ich prowadzenie.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 22

1. Ustala się, że układ przestrzeni publicznych w obszarze objętym planem tworzą ulice - główna, lokalne i dojazdowe, ciągi pieszo - jezdne, ciągi piesze oraz tereny ZP, IT, ZW, KP , wskazane na rysunku planu;
2. W przestrzeniach publicznych ustala się odpowiednio:
 - 1) kształtowanie zieleni przyulicznej w ramach urządzania ulic i ciągów gminnych,
 - 2) zapewnienie niezbędnych warunków do korzystania przez osoby niepełnosprawne,
 - 3) wyposażenie ulic i terenów, w zależności od funkcji i potrzeb, w elementy detalu urbanistycznego (oświetlenie, kosze na śmieci, małą architekturę, etc), podnoszące jakość użytkową i estetyczną przestrzeni, w oparciu o indywidualne opracowania projektowe .
3. Plan dopuszcza lokalizowanie obiektów małej architektury, ogrodzeń nośników informacyjno - reklamowych i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg; obowiązują następujące zasady ich lokalizowania, pod warunkiem uzyskania zgody właściwego zarządcy drogi oraz właściwego organu administracyjnego:

- 1) dopuszcza się realizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej, towarzyszącej układowi komunikacyjnemu,
- 2) dopuszcza się realizację małej architektury, tj.: przystanków autobusowych, wiat przystankowych, ławek, latarni, koszy na śmieci w liniach rozgraniczających ulic, oznaczonych symbolem KDI.,
- 3) dopuszcza się realizację latarni w pozostałych ulicach publicznych i niepublicznych oraz ławek, i koszy na śmieci jeżeli parametry ulicy na to pozwalają,
- 4) ustala się nakaz dostosowania usytuowania obiektów małej architektury (np. ławki, kosze na śmieci, oświetlenie, itp.) do wymagań ochrony wartościowych zadrzewień; obowiązuje zakaz utwardzania i innego ograniczania przepuszczalności gleb w promieniu co najmniej 1,5 m od pnia wartościowych pojedynczych drzew i ich skupisk oraz zakaz prowadzenia robót ziemnych w odległości mniejszej niż 1,5 m od pnia ww. drzew.
- 5) ustala się stosowanie zharmonizowanych z krajobrazem obiektów małej architektury, których forma, detal i kolor powinien wpisywać się w regionalny krajobraz kulturowy i przyrodniczy oraz kształtować lokalną tożsamość miejscowości.
- 6) wyklucza się na terenie lasu ZL i zieleni publicznej ZP małą architekturę nie związaną funkcjonalnie odpowiednio z wypoczynkiem i rekreacją.

§ 23

Wymagania dotyczące ogrodzeń

Ustala się następujące zasady lokalizowania ogrodzeń w obszarze planu, w tym w przestrzeniach publicznych:

- 1) ustala się zakaz lokalizowania ogrodzeń w obrębie przestrzeni publicznych - na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic; nie uważa się za ogrodzenia elementów detalu urbanistycznego takich jak: pacholki, słupki, etc.,
- 2) ustala się stosowanie ogrodzeń jako ażurowych o minimum 60% prześwicie w przęśle lub żywopłotów,
- 3) ustala się ogrodzenia w liniach rozgraniczających ulic o wysokości do 2.0 m od poziomu terenu, przy dopuszczeniu miejscowego podwyższenia dla realizacji wjazdów, bram, furtek,
- 4) ustala się zasadę realizacji wjazdów na działki budowlane położone przy drogach wewnętrznych KD -W, o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 10.0 m w formie poszerzonych wjazdów bramowych wycofanych w głąb działek o min. 2.0 m w stosunku do linii rozgraniczającej ustalonej w planie dla KDW.
- 5) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzeń w głąb działek (nie więcej niż 2.0m oraz w odległości mniejszej niż 0.5m od gazociągu) na terenach z usługami wzdłuż dróg dojazdowych i dróg wewnętrznych, aby teren pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy, przeznaczyć można było na miejsca postojowe, zieleni ozdobną i chodniki,
- 6) ustala się ogrodzenia bez ciągłego fundamentu, umożliwiające migracje drobnych przedstawicieli fauny,
- 7) bramy i furtki nie mogą otwierać się na zewnątrz działki budowlanej,
- 8) linia ogrodzeń od gazociągu winna przebiegać w odległości min. 0.5 m.
- 9) ustala się ogrodzenia o estetyce harmonizującej z zabudową oraz z lokalnym krajobrazem, ujednolicone wysokością, formą i kolorystyką z ogrodzeniem działek sąsiednich w obszarze planu; zaleca się ujednolicenie wysokości ogrodzeń w pierzei jednej ulicy oraz jednego zadania inwestycyjnego.

Wymagania dotyczące nośników reklamowych

§ 24

1. Ustala się zasady lokalizowania nośników informacyjno - reklamowych w obszarze planu, zakazując umieszczania wolnostojących znaków informacyjno - plastycznych i reklam oraz jakichkolwiek nośników informacyjno - reklamowych powyżej 3 m² .
2. Dopuszcza się w obszarze planu lokalizowanie reklam i znaków informacyjno - plastycznych na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że powierzchnia jednej reklamy lub znaku nie przekroczy 3 m²
3. Zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacyjno - plastycznych na drzewach i w zasięgu 1.0m od ich koron, na obiektach i urządzeniach tworzonych do ozdoby ulicy (fontanny, rzeźby, etc.), w tym gminnej infrastruktury technicznej (latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach, etc.).
4. Ustala się, że reklamy i znaki informacyjno - plastyczne na małych obiektach kubaturowych i użytkowych elementach wyposażenia przestrzeni publicznych(np. wiaty przystanków) nie mogą utrudniać korzystania z nich lub zakłócać ich użytkowania, zaś każdy nośnik reklamowy

nie może powodować utrudnienia w komunikacji kołowej, pieszej i rowerowej oraz ograniczać widoczność na drogach..

5. Ustala się, że szyldy, reklamy i tablice informacyjne umieszczane na budynkach nie mogą deformować ich bryły.
6. Ustalenia ust.2 do 5 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.

Zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem

§ 25

1. Ustala się możliwość podziału terenów na działki budowlane pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych oraz pozostałych ustaleń planu, przy założeniu spełnienia następujących warunków:
 - 1) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych zgodnie z normatywami ustalonymi dla poszczególnych terenów funkcjonalnych,
 - 2) nakazuje się wydzielenie niezbędnych dróg i dojazdów do obsługi tych działek,
 - 3) w wyniku podziału terenu na działki budowlane nakazuje się zachować wartości użytkowe zgodnie z przeznaczeniem w planie wszystkich skrawków terenu pozostałych po podziale, z zachowaniem innych ustaleń planu,
2. Dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w przepisach szczegółowych wyłącznie w następującym celu:
 - 1) powiększenia sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka budowlana, z której wydzielona zostanie jej część zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w przepisach szczegółowych,
 - 2) lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
 - 3) wydzielenia dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych.
3. Działki budowlane przeznaczone do wydzielenia, należy wyznaczyć w oparciu o linie rozgraniczające.
4. Ustala się w obszarze planu konieczność wydzielenia terenów dla wewnętrznego układu komunikacyjnego, przy uwzględnieniu następujących zasad:
 - 1) nowy układ granic działek budowlanych zapewni bezpośredni dostęp do drogi / ulicy publicznej lub wewnętrznej, o której mowa w pkt.2
 - 2) dopuszcza się realizowanie obsługi i dostępu, o którym mowa w pkt.1 poprzez drogi / ulice wewnętrzne, stanowiące współwłasność właścicieli nieruchomości, dla których korzystanie z nich jest konieczne,
 - 3) drogi / ulice wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolem KDW powinny być zbudowane w sposób umożliwiający dogodną obsługę komunikacyjną wszystkich nieruchomości, które do nich przylegają, a ich szerokości w liniach rozgraniczających nie powinna być mniejsza niż 6,0-8,0m lub zgodnie z rysunkiem planu
5. W przypadku terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN i U/MN dopuszcza się odstępstwo od ustaleń w zakresie minimalnej powierzchni działki budowlanej pod zabudowę, będące wynikiem rozwiązań przestrzennych planu, nie więcej jednak niż o 15% i pod warunkiem zachowania ustalonego planem minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.
6. Istniejące podziały własnościowe, nie spełniające ustaleń szczegółowych w zakresie minimalnej powierzchni działki budowlanej, zachowuje się i dopuszcza pod zainwestowanie przy zachowaniu innych ustaleń wynikających z zapisów dla poszczególnych terenów funkcjonalnych.
7. Postulowane na rysunku planu granice podziału terenów (oznaczone liniami przerywanymi) nie są obligatoryjne; mogą stanowić zasadę podziału terenów w przypadku wystąpienia właściciela działki budowlanej z wnioskiem o podział zgodnie z rysunkiem planu.
8. Dopuszcza się wyłącznie podział terenów w sposób następujący, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:
 - 1) na terenach 1 MN na działki budowlane o minimalnej powierzchni 1000 m²,
 - 2) na terenach 2 MN na działki budowlane o minimalnej powierzchni 1200 m²,
 - 3) na terenach 3 MN na działki budowlane o minimalnej powierzchni 1500 m²,
 - 4) dla terenów z zabudową usługową U dopuszcza się wyłącznie podział terenu 3U na działki budowlane o minimalnej powierzchni 1500m²,
 - 5) dla terenów usług z dopuszczoną zabudową mieszkaniową jednorodzinną U/MN dopuszcza się wyłącznie podział terenu 2U/MN na działki budowlane o minimalnej powierzchni 1500m²,
 - 6) na terenach P dopuszcza się wyłącznie podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni 2000m²

9. Ustala się minimalny front działek dla zabudowy MN wolnostojącej na minimum 18.0m, dla zabudowy MN bliźniaczej na minimum 15.0m, dla zabudowy RM na minimum 40.0m- o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej
10. W obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów przeznaczonych do scalenia nieruchomości.
11. Zaleca się dokonywanie podziałów nieruchomości przewidzianych do obsługi komunikacyjnej z tej samej drogi, na podstawie zgodnego wniosku właścicieli lub użytkowników wieczystych o ich połączenie i ponowny podział, w trybie określonym w art.98b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.. Dz. U. nr 261 z 2004r. poz. 2603 z późn. zm.).
12. Dla terenów określonych w ustępie 11 dopuszcza się także dokonywanie scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu rozdziału 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.. Dz. U. nr 261 z 2004r. poz. 2603 z późn. zm.).
13. Dla terenów określonych w ustępach 11, w przypadku dokonywania scaleń i podziałów nieruchomości, za granicę scalenia i podziału należy przyjmować granice terenów wskazanych na rysunku planu; dopuszcza się dołączenie do tych granic lub wyłączenie z nich działek zabudowanych , za zgodą ich właścicieli lub użytkowników wieczystych.

DZIAŁ II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w obszarze planu

Tereny lokalnego ciągu ekologicznego - ZW (1ZW do 9ZW)

§ 26

4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZW ustala się przeznaczenie podstawowe- tereny wzdłuż rowu melioracyjnego, stanowiące lokalny ciąg ekologiczny.
4. Na terenach ZW wyklucza się:
 - 1) budowę obiektów kubaturowych;
 - 2) budowę ogrodzeń i przegród;
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów ZW:
 - 1) ustala się strefę ochronną rowu melioracyjnego, którą stanowi pas ciągu pieszego o szerokości 3.0m, ustalony na rysunku planu,
 - 2) obowiązuje zachowanie, a także ochrona terenu przed zanieczyszczeniem - w szczególności przed wprowadzaniem ścieków do gruntu i do wód,
 - 3) obowiązuje zachowanie naturalnych brzegów rowu, z wyjątkiem wymogów koniecznych ze względu na potrzeby retencji wodnej, ochrony przeciwpożarowej i przeciwpowodziowej,
 - 4) obowiązuje zachowanie wzdłuż rowu towarzyszącej roślinności oraz pozostawienie pasa terenu minimum 3,0 m od górnej krawędzi skarpy rowu - wolnego od ogrodzeń i przegród (po jednej stronie od terenu ZW- zgodnie z rysunkiem planu) oraz minimum 5,0 m od górnej krawędzi skarpy rowu - bez zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu
 - 5) ustala się obowiązek konserwacji rowu melioracyjnego,
 - 6) ustala się zakaz obniżania wód gruntowych,
 - 7) ustala się zakaz „dzikiego” składowania śmieci,
 - 8) projektowaną zabudowę na terenach przyległych do rowu należy uzgadniać z Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych.

Teren oznaczony symbolem 1ZL

§27

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZL ustala się przeznaczenie podstawowe - teren lesu położony w Nadwiślańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu.
2. Na terenie 1ZL dopuszcza się lokalizację:
 - 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 2) obiektów małej architektury (ławki, kosze na śmieci), nieutwardzonych ciągów pieszych,
3. Na terenie 1ZL wyklucza się:

- 1) lokalizację wszelkich obiektów i urządzeń kubaturowych oraz miejsc parkingowych i dróg dojazdowych
- 2) usuwanie, niszczenie i uszkodzenie istniejących drzew i krzewów,
- 3) zagospodarowanie i użytkowanie terenu w sposób powodujący uciążliwość lub zagrożenie dla środowiska przyrodniczego oraz sprzeczny z przepisami szczególnymi,
4. Plan ustala następujące zasady kształtowania i zagospodarowania terenu 1ZL:
 - 1) ustala się, że na terenie 1ZL pozostawia się grunt leśny w gospodarczym wykorzystaniu, bez prawa zabudowy, z wyłączeniem wskazanej powyżej małej architektury,
 - 2) ustala się, że zagospodarowanie gruntu leśnego powinno być podporządkowane jego ochronie i ekspozycji.
 - 3) ustala się nakaz pozostawienia 100% powierzchni terenu 1ZL jako powierzchni biologicznie czynnej.

**Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1MN
(od 1MN-1 do 1MN-16)**

§ 28

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN ustala się przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Na terenach 1MN ustala się przeznaczenie dopuszczalne:
 - 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - 2) dojścia piesze, drogi dojazdowe, parkingi niezbędne do obsługi terenów,
 - 3) zieleń urządzona i mała architektura towarzysząca zabudowie mieszkaniowej,
 - 4) wbudowane usługi nieuciążliwe, których uciążliwość nie wykracza poza budynek mieszkalny, warunkiem dopuszczenia jest nie większy niż 50% udział powierzchni użytkowej usług w powierzchni użytkowej całego budynku; przepis paragrafu 6 ust. 1 pkt.18 stosuje się odpowiednio.
3. Na terenach 1MN wyklucza się:
 - 1) lokalizację usług uciążliwych, obiektów produkcyjnych i magazynowo - składowych, zakładów obsługi i napraw samochodów, stacji paliw, masztów i urządzeń telefonii komórkowej; przepis paragrafu 6 ust 1 pkt.19 stosuje się odpowiednio,
 - 2) zabudowę wielorodzinną.
4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy mieszkaniowej i zagospodarowania terenów 1MN:
 - 1) zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną z prawem do remontu, modernizacji, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy - wyłącznie według zasad ustalonych w planie,
 - 2) zachowuje się jeden budynek gospodarczy, z prawem do remontu, modernizacji, nadbudowy,
 - 3) przeznaczają się do likwidacji wszystkie budynki i budowle w złym stanie technicznym, tymczasowe i prowizoryczne,
 - 4) ustala się maksymalną wysokość przebudowywanej istniejącej zabudowy mieszkaniowej i nowej zabudowy mieszkaniowej w formie zabudowy jednorodzinnej - wolnostojącej i bliźniaczej do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe pod skośnym dachem, nie wyższą jednak niż 11.0m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu lub do 8.5m - wysokość liczona od poziomu terenu do górnej ścianki kolankowej,
 - 5) ustala się stosowanie dachów dwu lub wielospadowych o równym kącie nachylenia połaci w granicach 30 - 45°; dopuszcza się dachy płaskie,
 - 6) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej na 60%,
 - 7) ustala się minimalną powierzchnię nowotworzonych działek budowlanych: dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej - 1000m², dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej - 650m² w przeliczeniu na ½ bliźniaka,
 - 8) obowiązuje zasada wytyczenia bocznych granic nowo wydzielonych działek prostopadle do linii rozgraniczających dróg przyległych pod kątem zbliżonym do prostego z tolerancją do 15%,
 - 9) ustala się, że na działce budowlanej może powstać tylko jeden budynek mieszkalny,
 - 10) ustala się, że front nowotworzonej działki budowlanej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż: 18.0m dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, 15.0m dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,
 - 11) ustala się nakaz zachowania powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej na terenach 1MN w min. 40%, bez prawa zabudowy,

- 12) ustala się obowiązek stosowania zharmonizowanych z krajobrazem form architektonicznych, których detal kształtować powinien współczesną lokalną tożsamość miejscowości; paragraf 10 stosuje się odpowiednio,
- 13) zakazuje się stosowania w elewacjach nowej i istniejącej zabudowy rażącej, jaskrawej kolorystyki elewacji i pokryć dachowych,
- 14) postuluje się posadowienia zabudowy bez wysokiego parteru - zapewniające bezpośredni kontakt z otaczającą zielenią, dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru budynków do 0.5m ponad poziom przyległego terenu;
- 15) ustala się stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych, do maks. 3 rodzajów w elewacji frontowej,
- 16) ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego terenów 1MN zgodnie z paragrafem 12-16,
- 17) ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego na terenach 1MN zgodnie z paragrafem 20-21 oraz z rysunkiem planu,
- 18) ustala się zasady lokalizacji ogrodzeń zgodnie z paragrafem 23 ,
- 19) ustala się zasady lokalizacji nośników reklamowych zgodnie z paragrafem 24,
- 20) ustala się zasady lokalizacji małej architektury zgodnie z paragrafem 22,
- 21) ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości zgodnie z paragrafem 25 ,
- 22) ustala się zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z Rozdziałem 5,
- 23) ustala się zasady tymczasowego zagospodarowania terenów 1MN zgodnie z paragrafem 51.,
- 24) ustala się dostępność komunikacyjną terenów 1MN od dróg zgodnie z rysunkiem planu; Rozdział 4 stosuje się odpowiednio,
- 25) ustala się minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od dróg zgodnie z rysunkiem planu i paragrafem 11,
- 26) ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust 4 ustawy, zgodnie z paragrafem 53 .

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2MN (od 2MN-1 do 2MN-7)

§ 29

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 2MN ustala się przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Na terenach 2MN ustala się przeznaczenie dopuszczalne:
 - 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - 2) dojścia piesze, drogi dojazdowe, parkingi niezbędne do obsługi terenów,
 - 3) zieleni urządzonej i mała architektura towarzysząca zabudowie mieszkaniowej,
 - 4) wbudowane usługi nieuciążliwe, których uciążliwość nie wykracza poza budynek mieszkalny, warunkiem dopuszczenia jest nie większy niż 50% udział powierzchni użytkowej usług w powierzchni użytkowej całego budynku; przepis paragrafu 6 ust. 1 pkt.18 stosuje się odpowiednio.
3. Na terenach 2MN wyklucza się:
 - 1) lokalizację usług uciążliwych, obiektów produkcyjnych i magazynowo - składowych, zakładów obsługi i napraw samochodów, stacji paliw, masztów i urządzeń telefonii komórkowej; przepis paragrafu 6 ust 1 pkt.19 stosuje się odpowiednio,
 - 2) zabudowę wielorodzinną.
4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy mieszkaniowej i zagospodarowania terenów 2MN:
 - 1) zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną z prawem do remontu, modernizacji, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy - wyłącznie według zasad ustalonych w planie,
 - 2) zachowuje się jeden budynek gospodarczy, z prawem do remontu, modernizacji, nadbudowy,
 - 3) przeznaczają się do likwidacji wszystkie budynki i budowle w złym stanie technicznym, tymczasowe i prowizoryczne,
 - 4) ustala się maksymalną wysokość przebudowywanej istniejącej zabudowy mieszkaniowej i nowej zabudowy mieszkaniowej w formie zabudowy jednorodzinnej - wolnostojącej i bliźniaczej do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe pod skośnym dachem, nie wyższą jednak niż 11.0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu lub do 8.5 m - wysokość liczona od poziomu terenu do górnej ścianki kolankowej,

- 5) ustala się stosowanie dachów dwu lub wielospadowych o równym kącie nachylenia połaci w granicach 30 - 45°; dopuszcza się dachy płaskie,
- 6) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej na 50%,
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowotworzonych działek budowlanych: dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej - 1200m², dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej - 800m² w przeliczeniu na ½ bliźniaka,
- 8) obowiązuje zasada wytyczenia bocznych granic nowo wydzielonych działek prostopadle do linii rozgraniczających dróg przyległych pod kątem zbliżonym do prostego z tolerancją do 15%,
- 9) ustala się, że na działce budowlanej może powstać tylko jeden budynek mieszkalny,
- 10) ustala się, że front nowotworzonej działki budowlanej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż: 20.0m dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, 15.0m dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,
- 11) ustala się nakaz zachowania powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej na terenach 2MN w min. 50%, bez prawa zabudowy,
- 12) ustala się obowiązek stosowania zharmonizowanych z krajobrazem form architektonicznych, których detal kształtować powinien współczesną lokalną tożsamość miejscowości; paragraf 10 stosuje się odpowiednio,
- 13) zakazuje się stosowania w elewacjach nowej i istniejącej zabudowy rażącej, jaskrawej kolorystyki elewacji i pokryć dachowych,
- 14) postuluje się posadowienia zabudowy bez wysokiego parteru - zapewniające bezpośredni kontakt z otaczającą zielenią, dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru budynków do 0.5m ponad poziom przyległego terenu;
- 15) ustala się stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych, do maks. 3 rodzajów w elewacji frontowej,
- 16) ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego terenów 2MN zgodnie z paragrafem 12-16,
- 17) ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego na terenach 2MN zgodnie z paragrafem 20-21 oraz z rysunkiem planu,
- 18) ustala się zasady lokalizacji ogrodzeń zgodnie z paragrafem 23 ,
- 19) ustala się zasady lokalizacji nośników reklamowych zgodnie z paragrafem 24,
- 20) ustala się zasady lokalizacji małej architektury zgodnie z paragrafem 22,
- 21) ustala się zasady scalenia i warunki podziału nieruchomości zgodnie z paragrafem 25 ,
- 22) ustala się zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z Rozdziałem 5,
- 23) ustala się zasady tymczasowego zagospodarowania terenów 2MN zgodnie z paragrafem 51.,
- 24) ustala się dostępność komunikacyjną terenów 2MN od dróg zgodnie z rysunkiem planu; Rozdział 4 stosuje się odpowiednio,
- 25) ustala się minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od dróg zgodnie z rysunkiem planu i paragrafem 11,
- 26) ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust 4 ustawy, zgodnie z paragrafem 53 .

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 3MN (od 3MN-1 do 3MN-18)

§ 30

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 3MN ustala się przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Na terenach 3MN ustala się przeznaczenie dopuszczalne:
 - 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - 2) dojścia piesze, drogi dojazdowe, parkingi niezbędne do obsługi terenów,
 - 3) zieleni urządzona i mała architektura towarzysząca zabudowie mieszkaniowej,
 - 4) wbudowane usługi nieuciążliwe, których uciążliwość nie wykracza poza budynek mieszkalny, warunkiem dopuszczenia jest nie większy niż 50% udział powierzchni użytkowej usług w powierzchni użytkowej całego budynku; przepis paragrafu 6 ust. 1 pkt.18 stosuje się odpowiednio.
- 5) wolnostojące usługi nieuciążliwe wyłącznie na terenach 3MN-1, 3MN-5, 3MN-7, 3MN-12, 3MN-14 w pierwszej linii zabudowy od strony ul. Szkolnej; przepis paragrafu 6 ust. 1 pkt.18 stosuje się odpowiednio
3. Na terenach 3MN wyklucza się:

- 1) lokalizację usług uciążliwych, obiektów produkcyjnych i magazynowo - składowych, zakładów obsługi i napraw samochodów, stacji paliw, masztów i urządzeń telefonii komórkowej; przepis paragrafu 6 ust 1 pkt.19 stosuje się odpowiednio,
 - 2) zabudowę wielorodzinną.
4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy mieszkaniowej i (dopuszczonych planem na części terenów 3MN) usług nieuciążliwych oraz zagospodarowania terenów 3MN:
- 1) zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z prawem do remontu, modernizacji, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy - wyłącznie według zasad ustalonych w planie,
 - 2) zachowuje się jeden budynek gospodarczy, z prawem do remontu, modernizacji, nadbudowy,
 - 3) przeznaczają się do likwidacji wszystkie budynki i budowle w złym stanie technicznym, tymczasowe i prowizoryczne,
 - 4) ustala się maksymalną wysokość przebudowywanej istniejącej zabudowy mieszkaniowej i nowej zabudowy mieszkaniowej w formie zabudowy jednorodzinnej - wolnostojącej i bliźniaczej do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe pod skośnym dachem, nie wyższą jednak niż 11.0m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu lub do 8.5m - wysokość liczona od poziomu terenu do górnej ścianki kolankowej,
 - 5) ustala się maksymalną wysokość wolnostojących usług nieuciążliwych do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe pod skośnym dachem, nie wyższą jednak niż 12.0m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu lub do 9.0m - wysokość liczona od poziomu terenu do górnej ścianki kolankowej,
 - 6) ustala się stosowanie dachów dwu lub wielospadowych o równym kącie nachylenia połąci w granicach 30 - 45°; dopuszcza się dachy płaskie,
 - 7) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej na 40%,
 - 8) ustala się minimalną powierzchnię nowotworzonych działek budowlanych: dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej i usług nieuciążliwych wolnostojących - 1500m², dla zabudowy mieszkaniowej i usług nieuciążliwych bliźniaczej - 1000m² w przeliczeniu na ½ bliźniaka,
 - 9) obowiązuje zasada wytyczenia bocznych granic nowo wydzielonych działek prostopadłe do linii rozgraniczających dróg przyległych pod kątem zbliżonym do prostego z tolerancją do 15%,
 - 10) ustala się, że na działce budowlanej może powstać tylko jeden budynek mieszkalny,
 - 11) ustala się, że front nowotworzonej działki budowlanej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż: 22.0m dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, 18.0m dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,
 - 12) ustala się nakaz zachowania powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej na terenach 3MN w min. 60%, bez prawa zabudowy,
 - 13) ustala się obowiązek stosowania zharmonizowanych z krajobrazem form architektonicznych, których detal kształtować powinien współczesną lokalną tożsamość miejscowości; paragraf 10 stosuje się odpowiednio,
 - 14) zakazuje się stosowania w elewacjach nowej i istniejącej zabudowy rażącej, jaskrawej kolorystyki elewacji i pokryć dachowych,
 - 15) postuluje się posadowienia zabudowy bez wysokiego parteru - zapewniające bezpośredni kontakt z otaczającą zielenią, dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru budynków do 0.5m ponad poziom przyległego terenu;
 - 16) ustala się stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych, do maks. 3 rodzajów w elewacji frontowej,
 - 17) ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego terenów 3MN zgodnie z paragrafem 12-16,
 - 18) ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego na terenach 3MN zgodnie z paragrafem 20-21 oraz z rysunkiem planu,
 - 19) ustala się zasady lokalizacji ogrodzeń zgodnie z paragrafem 23 ,
 - 20) ustala się zasady lokalizacji nośników reklamowych zgodnie z paragrafem 24,
 - 21) ustala się zasady lokalizacji małej architektury zgodnie z paragrafem 22,
 - 22) ustala się zasady scalenia i warunki podziału nieruchomości zgodnie z paragrafem 25 ,
 - 23) ustala się zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z Rozdziałem 5,
 - 24) ustala się zasady tymczasowego zagospodarowania terenów 3MN zgodnie z paragrafem 51.,
 - 25) ustala się dostępność komunikacyjną terenów 3MN od dróg zgodnie z rysunkiem planu; droga wewnętrzna na terenie 3MN musi odpowiadać następującym warunkom: szerokość w

- liniach rozgraniczających min. 6.0m lub zgodnie z rysunkiem planu; Rozdział 4 stosuje się odpowiednio,
- 26) ustala się minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od dróg zgodnie z rysunkiem planu i paragrafem 11,
 - 27) ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust 4 ustawy, zgodnie z paragrafem 53 .

Tereny usług - U (1U, 2U, 3U)

§31

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U ustala się przeznaczenie podstawowe pod usługi nieuciążliwe z zakresu handlu, gastronomii, administracji, finansów, ubezpieczeń, kultury, służby zdrowia, itp
2. Na terenach U ustala się przeznaczenie dopuszczalne:
 - 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - 2) drogi dojazdowe, parkingi niezbędne do obsługi terenu,
 - 3) dla terenu 3U funkcja mieszkaniowa związana z prowadzoną działalnością usługową, np. mieszkanie służbowe, mieszkanie właściciela - realizowane tylko w formie funkcji wbudowanej w obiekt usługowy,
 - 4) dla terenu 3U budynek gospodarczo - garażowy wolnostojący, dla pozostałych terenów U funkcja garażowo- gospodarcza wbudowana,
3. Na terenach usługowym U wyklucza się:
 - 1) lokalizację usług uciążliwych, obiektów produkcyjnych i magazynowo - składowych, zakładów obsługi i napraw samochodów, stacji paliw, masztów i urządzeń telefonii komórkowej; przepis paragrafu 6 ust 1 pkt.19 stosuje się odpowiednio,
 - 2) realizację ogrodzeń pełnych,
 - 3) budowę budynków tymczasowych, prowizorycznych i substandardowych,
 4. Plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów U:
 - 1) zachowuje się istniejącą zabudowę, która może podlegać remontowi, modernizacji, przebudowie i wymianie wyłącznie według zasad ustalonych w planie,
 - 2) przeznaczają się do likwidacji wszystkie budynki i budowle tymczasowe i prowizoryczne,
 - 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy w formie zabudowy do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe pod skośnym dachem, nie wyższą jednak niż 12.0m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu lub do 9.0m - wysokość liczona od poziomu terenu do górnej ścianki kolankowej,
 - 4) na terenach U, obowiązuje nakaz pozostawienia: dla terenu 1U, 2U minimum 25%, a dla terenu 3U minimum 30% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
 - 5) ustala się maksymalną wskaźnik powierzchni zabudowanej: na terenach 1U, 2U na 75% oraz na terenie 3U na 70%,
 - 6) ustala się minimalną powierzchnię nowotworzonej działki budowlanej pod zabudowę usługową powstałą w wyniku wtórnego podziału działki pierwotnej na 1500m²;
 - 7) dla terenu 3U ustala się wymóg dostosowania usytuowania zabudowy do wymagań ochrony wartościowych zadrzewień,
 - 8) ustala się obowiązek stosowania zharmonizowanych z krajobrazem form architektonicznych, których detal kształtować powinien współczesną lokalną tożsamość miejscowości; paragraf 10 stosuje się odpowiednio,
 - 9) zakazuje się stosowania w elewacjach nowej i istniejącej zabudowy blachy, stosowania dachów jednospadkowych, rażącej kolorystyki elewacji i pokryć dachowych,
 - 10) ustala się stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych, do maks. 3 rodzajów w elewacji frontowej,
 - 11) ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego terenów U zgodnie z paragrafem 12-16,
 - 12) ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego na terenach U zgodnie z paragrafem 20-21 oraz z rysunkiem planu,
 - 13) ustala się zasady lokalizacji ogrodzeń zgodnie z paragrafem 23 ,
 - 14) ustala się zasady lokalizacji nośników reklamowych zgodnie z paragrafem 24,
 - 15) ustala się zasady lokalizacji małej architektury zgodnie z paragrafem 22,
 - 16) ustala się zasady scalenia i warunki podziału nieruchomości zgodnie z paragrafem 25 ,
 - 17) ustala się zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z Rozdziałem 5,
 - 18) ustala się zasady tymczasowego zagospodarowania terenów U zgodnie z paragrafem 51.,

- 19) ustala się dostępność komunikacyjną terenów U od dróg zgodnie z rysunkiem planu; droga wewnętrzna na terenie U musi odpowiadać następującym warunkom: szerokość w liniach rozgraniczających min. 6.0m lub zgodnie z rysunkiem planu; Rozdział 4 stosuje się odpowiednio,
- 20) ustala się minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od dróg zgodnie z rysunkiem planu i paragrafem 11,
- 21) ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust 4 ustawy, zgodnie z paragrafem 53 .

**Tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - U/MN
(od 1U/MN do 4U/MN)**

§ 32

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U/MN ustala się przeznaczenie podstawowe - usługi nieuciążliwe; przepis paragrafu 6 ust. 1 pkt.18 stosuje się odpowiednio.
2. Na terenach U/MN ustala się przeznaczenie dopuszczalne:
 - 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - 2) dojścia piesze, drogi dojazdowe, parkingi niezbędne do obsługi terenów,
 - 3) zieleni urządzenia i mała architektura towarzysząca zabudowie,
 - 4) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej i bliźniaczej;
 - 5) funkcja mieszkaniowa związana z prowadzoną działalnością usługową, np. mieszkanie służbowe, mieszkanie właściciela - realizowane tylko w formie funkcji wbudowanej w obiekt usługowy; budynek gospodarczy parterowy, do 6.0 m wysokości.
 - 6) wyłącznie na terenie 4U/MN utrzymanie istniejącej działalności gospodarczej w zakresie nieuciążliwej produkcji, która nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza teren, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny,
3. Na terenach U/MN wyklucza się:
 - 1) lokalizację usług uciążliwych, obiektów produkcyjnych i magazynowo - składowych, zakładów obsługi i napraw samochodów, stacji paliw, masztów i urządzeń telefonii komórkowej; przepis paragrafu 6 ust 1 pkt.19 stosuje się odpowiednio,
 - 2) budowę garaży i zabudowy gospodarczej o konstrukcji nietrwalej,
 - 3) zabudowę wielorodzinną.
4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania terenu usług nieuciążliwych i zabudowy mieszkaniowej oraz zagospodarowania terenów U/MN:
 - 1) zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową z prawem do remontu, modernizacji, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy - wyłącznie według zasad ustalonych w planie,
 - 2) zachowuje się jeden budynek gospodarczy, z prawem do remontu, modernizacji, nadbudowy,
 - 3) przeznaczają się do likwidacji wszystkie budynki i budowle w złym stanie technicznym, tymczasowe i prowizoryczne,
 - 4) ustala się maksymalną wysokość istniejącej przebudowywanej zabudowy oraz nowej zabudowy do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe pod skośnym dachem, nie wyższą jednak niż 12.0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu lub do 9.0m - wysokość liczona od poziomu terenu do górnej ścianki kolankowej,
 - 5) ustala się stosowanie dachów dwu lub wielospadowych o równym kącie nachylenia połaci w granicach 30 - 45^o; dopuszcza się dachy płaskie,
 - 6) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej na 70%,
 - 7) ustala się minimalną powierzchnię nowotworzonych działek budowlanych:
 - o 1500m² - w przypadku realizacji na działce budowlanej budynku mieszkalnego i wolnostojącego budynku usług nieuciążliwych, dotyczy też nieuciążliwej produkcji na terenie 4U/MN
 - o 1000m² - w przypadku realizacji na działce budowlanej wolnostojącego budynku usług nieuciążliwych,
 - o 800m² - w przypadku realizacji na działce budowlanej jedynie wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - o 650m² - w przypadku realizacji na działce jedynie budynku mieszkalnego bliźniaczego w przeliczeniu na 1/2 bliźniaka,
 - 8) obowiązuje zasada wytyczenia bocznych granic nowo wydzielonych działek prostopadle do linii rozgraniczających dróg przyległych pod kątem zbliżonym do prostego z tolerancją do 15%,

- 9) ustala się, że front nowotworzonej działki budowlanej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż: 18.0m dla usług i zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, 15.0m dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,
- 10) ustala się nakaz zachowania powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej na terenach U/MN w min. 30%, bez prawa zabudowy,
- 11) ustala się obowiązek stosowania zharmonizowanych z krajobrazem form architektonicznych, których detal kształtować powinien współczesną lokalną tożsamość miejscowości; paragraf 10 stosuje się odpowiednio,
- 12) zakazuje się stosowania w elewacjach nowej i istniejącej zabudowy blachy, stosowania dachów jednospadkowych, rażącej kolorystyki elewacji i pokryć dachowych,
- 13) postuluje się posadowienia zabudowy bez wysokiego parteru – zapewniające bezpośredni kontakt z otaczającą zielenią, dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru budynków do 0.5m ponad poziom przyległego terenu;
- 14) zaleca się posadowienia zabudowy bez wysokiego parteru – zapewniające bezpośredni kontakt z otaczającą zielenią, drewna jako podstawowego materiału konstrukcyjnego i szalunku oraz dachów dwu i wielospadkowych,
- 15) ustala się stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych, do maks. 3 rodzajów w elewacji frontowej,
- 16) ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego terenów U/MN zgodnie z paragrafem 13-16 ,
- 17) ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego na terenach U/MN zgodnie z paragrafem 21-22 oraz z rysunkiem planu,
- 18) ustala się zasady lokalizacji ogrodzeń zgodnie z paragrafem 23,
- 19) ustala się zasady lokalizacji nośników reklamowych zgodnie z paragrafem 24,
- 20) ustala się zasady lokalizacji małej architektury zgodnie z paragrafem 22,
- 21) ustala się zasady scalenia i warunki podziału nieruchomości zgodnie z paragrafem 26 ,
- 22) ustala się zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z Rozdziałem 5,
- 23) ustala się zasady tymczasowego zagospodarowania terenów U/MN zgodnie z paragrafem 51.,
- 24) ustala się dostępność komunikacyjną terenów U/MN od dróg zgodnie z rysunkiem planu; droga wewnętrzna na terenie U/MN musi odpowiadać następującym warunkom: szerokość w liniach rozgraniczających min. 6.0m lub zgodnie z rysunkiem planu; Rozdział 4 stosuje się odpowiednio,
- 25) ustala się minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od dróg zgodnie z rysunkiem planu i paragrafem 11,
- 26) ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust 4 ustawy, zgodnie z paragrafem 53 .

Teren 1UO

§33

1. Teren oznaczony symbolem 1UO przeznaczony jest pod usługi z zakresu oświaty wraz z zielenią i urządzeniami towarzyszącymi.
2. Dla terenu 1UO ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) Zachowuje się istniejącą zabudowę usługową ,
 - 2) dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy terenu poprzez rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków oraz budowy nowych z zachowaniem zasad określonych w planie,
 - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej działki nie może przekroczyć 40 % powierzchni całego terenu,
 - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna terenu nie może być mniejsza niż 60%,
 - 5) ustala się maksymalną wysokość budynków nie wyższą niż 12.0m,
 - 6) przy budowie nowych oraz rozbudowie, nadbudowie i przebudowie istniejących budynków, formę architektoniczną, rozwiązania kolorystyczne, materiałowe oraz elementy wykończenia zewnętrznego wraz z małą architekturą, należy wzajemnie zharmonizować,
 - 7) ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego na terenie 1UO zgodnie z paragrafem 13-16 ,
 - 8) ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego na terenie 1UO zgodnie z paragrafem 21-22 oraz z rysunkiem planu,
 - 9) ustala się zasady lokalizacji ogrodzeń zgodnie z paragrafem 23,
 - 10) ustala się zasady lokalizacji nośników reklamowych zgodnie z paragrafem 24,
 - 11) ustala się zasady lokalizacji małej architektury zgodnie z paragrafem 22,

- 12) ustala się zasady scalenia i warunki podziału nieruchomości zgodnie z paragrafem 26 ,
- 13) ustala się zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z Rozdziałem 5,
- 14) ustala się zasady tymczasowego zagospodarowania terenu 1UO zgodnie z paragrafem 51.,
- 15) ustala się dostępność komunikacyjną terenu 1UO od dróg zgodnie z rysunkiem planu; Rozdział 4 stosuje się odpowiednio,
- 16) ustala się minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od dróg zgodnie z rysunkiem planu i paragrafem 11,
- 17) ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust 4 ustawy, zgodnie z paragrafem 53 .

Tereny ZP (1ZP, 2ZP)

§ 34

1. Tereny oznaczone symbolem ZP przeznacza się na tereny zieleni publicznej – park, skwer.
2. Na terenach ZP plan ustala:
 - 1) zachowanie istniejącego ukształtowania terenu;
 - 2) utworzenie przestrzeni o charakterze parku (1ZP), skweru (2ZP) ozdobnego i wypoczynkowego;
 - 3) dopuszczenie ruchu pieszego z zachowaniem dostępności dla osób niepełnosprawnych;
 - 4) dopuszczenie remontów, przebudowy i budowy nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
 - 5) nakaz zachowania i ochrony istniejących wartościowych elementów zieleni wysokiej;
 - 6) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na 95% terenu.
 - 7) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;
 - 8) nakaz stosowania ujednoliconego układu oświetlenia i jednego typu latarni wzdłuż ciągów pieszych;
 - 9) nakaz stosowania nawierzchni przepuszczających wodę na ciągach komunikacyjnych pieszych;
 - 10) na terenie 1ZP nakaz zaprojektowania placu zabaw dla dzieci i małej infrastruktury sportowej, tj. boiska do siatkówki, itp.,
 - 11) nakaz stosowania na terenie 1ZP detalu urbanistycznego (ławki i siedziska, murki, kwietniki, słupy ogłoszeniowe, pergole i inne elementy małej architektury);
 - 12) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów usługowo - handlowych;
 - 13) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego na terenach ZP zgodnie z paragrafem 13-16 ,
 - 14) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego na terenach ZP zgodnie z paragrafem 21-22 oraz z rysunkiem planu,
 - 15) zasady lokalizacji ogrodzeń zgodnie z paragrafem 23,
 - 16) zasady lokalizacji nośników reklamowych zgodnie z paragrafem 24,
 - 17) zasady lokalizacji małej architektury zgodnie z paragrafem 22,
 - 18) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z Rozdziałem 5,
 - 19) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu 1ZP zgodnie z paragrafem 51.,
 - 20) ustala się dostępność komunikacyjną terenu 1ZP od dróg zgodnie z rysunkiem planu; Rozdział 4 stosuje się odpowiednio,
 - 21) ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust 4 ustawy, zgodnie z paragrafem 53 .

Teren 1UZ.

§ 35

1. Teren oznaczony symbolem 1UZ przeznacza się na teren usług z zakresu opieki społecznej z dopuszczeniem urządzeń komunikacji i zieleni.
2. Plan ustala:
 - 1) zachowanie istniejącego obiektu budowlanego o funkcji podstawowej do istniejącej wysokości,
 - 2) dopuszczenie prowadzenia prac remontowych i modernizacyjnych polegających na dostosowaniu zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych, w tym zwłaszcza w zakresie poprawy warunków termoizolacji, a także wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania obiektów przy zachowaniu warunków przepisów prawa budowlanego,
 - 3) zakazuje się stosowania w elewacjach istniejącej zabudowy blachy, stosowania dachów jednospadkowych, rażącej kolorystyki elewacji i pokryć dachowych,
 - 4) zakaz sytuowania tablic reklamowych wolnostojących.

- 5) ustala się stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych, do maks. 3 rodzajów w elewacji frontowej,
- 6) ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego terenu 1UZ zgodnie z paragrafem 13-16,
- 7) ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego na terenie 1UZ zgodnie z paragrafem 21-22 oraz z rysunkiem planu,
- 8) ustala się zasady lokalizacji ogrodzeń zgodnie z paragrafem 23,
- 9) ustala się zasady lokalizacji nośników reklamowych zgodnie z paragrafem 24,
- 10) ustala się zasady lokalizacji małej architektury zgodnie z paragrafem 22,
- 11) ustala się zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z Rozdziałem 5,
- 12) ustala się dostępność komunikacyjną terenu 1UZ od dróg zgodnie z rysunkiem planu; Rozdział 4 stosuje się odpowiednio,
- 13) ustala się minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od dróg zgodnie z rysunkiem planu,
- 14) ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust 4 ustawy, zgodnie z paragrafem 53.

Tereny 1RM i 2RM (2RM-1 do 2RM-5)

§ 36

1. Tereny oznaczone symbolem RM przeznacza się na tereny pod zabudowę zagrodową.
2. Na terenach RM ustala się przeznaczenie dopuszczalne:
 - 1) dojścia piesze, drogi dojazdowe, parkingi niezbędne do obsługi terenów,
 - 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - 3) zieleń urządzona i mała architektura towarzysząca zabudowie zagrodowej,
3. Na terenach RM wyklucza się:
 - 1). lokalizację usług nieuciążliwych i uciążliwych, obiektów produkcyjnych i magazynowo - składowych, zakładów obsługi i napraw samochodów, stacji paliw, masztów i urządzeń telefonii komórkowej; przepis paragrafu 6 ust 1 pkt.18 i 19 stosuje się odpowiednio,
 - 2). zabudowę wielorodzinną.
4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy zagrodowej i zagospodarowania terenów RM:
 - 1) zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i gospodarczą z prawem do remontu, modernizacji, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy - wyłącznie według zasad ustalonych w planie,
 - 2) ustala się maksymalną wysokość istniejącej zabudowy mieszkaniowej i nowej zabudowy mieszkaniowej w formie zabudowy jednorodzinnej - wolnostojącej do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe pod skośnym dachem, nie wyższą jednak niż 11.0m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu lub do 8.5m - wysokość liczona od poziomu terenu do górnej ścianki kolankowej,
 - 3) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące (lub wbudowane w bryłę zabudowy mieszkaniowej) o wysokości nie większej niż 9,0m, formą architektoniczną, geometrią dachu, kolorystyką i użytymi materiałami elewacyjnymi nawiązujące do budynku mieszkalnego lub mieszkalno - gospodarczego,
 - 4) ustala się stosowanie dachów dwu lub wielospadowych o równym kącie nachylenia połaci w granicach 30 - 45°; dopuszcza się dachy płaskie,
 - 5) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej na 60%,
 - 6) ustala się minimalną powierzchnię nowotworzonych działek zagrodowych na - 3500m²,
 - 7) ustala się, że front nowotworzonej działki budowlanej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż: 40.0m,
 - 8) ustala się nakaz zachowania powierzchni biologicznie czynnej działki zagrodowej na terenach RM w min. 40%, bez prawa zabudowy,
 - 9) ustala się obowiązek stosowania zharmonizowanych z krajobrazem form architektonicznych, których detal kształtować powinien współczesną lokalną tożsamość miejscowości; paragraf 10 stosuje się odpowiednio,
 - 10) zakazuje się stosowania w elewacjach istniejącej zabudowy blachy, stosowania dachów jednospadkowych, rażącej kolorystyki elewacji i pokryć dachowych,
 - 11) postuluje się posadowienia zabudowy bez wysokiego parteru - zapewniające bezpośredni kontakt z otaczającą zielenią, dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru budynków do 0.5m ponad poziom przyległego terenu;

- 12) ustala się stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych, do maks. 3 rodzajów w elewacji frontowej,
- 13) ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego terenów RM zgodnie z paragrafem 12-16,
- 14) ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego na terenach RM zgodnie z paragrafem 20-21 oraz z rysunkiem planu,
- 15) ustala się zasady lokalizacji ogrodzeń zgodnie z paragrafem 23 ,
- 16) ustala się zasady lokalizacji nośników reklamowych zgodnie z paragrafem 24,
- 17) ustala się zasady lokalizacji małej architektury zgodnie z paragrafem 22,
- 18) ustala się zasady scalenia i warunki podziału nieruchomości zgodnie z paragrafem 25 ,
- 19) ustala się zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z Rozdziałem 5,
- 20) ustala się zasady tymczasowego zagospodarowania terenów RM zgodnie z paragrafem 51,
- 21) ustala się dostępność komunikacyjną terenów RM od dróg zgodnie z rysunkiem planu; Rozdział 4 stosuje się odpowiednio,
- 22) ustala się minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od dróg zgodnie z rysunkiem planu i paragrafem 11,
- 23) ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust 4 ustawy, zgodnie z paragrafem 53 .

Teren 1P, 2P

§ 37

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem P ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy z zakresu działalności produkcyjnej - rzemiosła, składów, magazynów, usług nieuciążliwych oraz obsługi rolnictwa, których uciążliwość nie wykracza poza działkę budowlaną;
2. Na terenach P ustala się przeznaczenie dopuszczalne:
 - 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - 2) drogi dojazdowe, parkingi niezbędne do obsługi terenu,
3. Na terenach P wyklucza się:
 - 1) lokalizację usług uciążliwych; przepis paragrafu 6 ust 1 pkt.19 stosuje się odpowiednio,
 - 2) zabudowę mieszkaniową
4. Plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów P:
 - 1) zachowuje się istniejącą zabudowę, która może podlegać remontowi, modernizacji, przebudowie i wymianie wyłącznie według zasad ustalonych w planie,
 - 2) przeznaczają się do likwidacji wszystkie budynki i budowle tymczasowe i prowizoryczne,
 - 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 11.0m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
 - 4) na terenach P, obowiązuje nakaz pozostawienia minimum 25% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
 - 5) ustala się maksymalną wskaźnik powierzchni zabudowanej na 75%,
 - 6) ustala się minimalną powierzchnię nowotworzonej działki budowlanej powstałą w wyniku wtórnego podziału działki pierwotnej na 2000m²;
 - 7) ustala się na każdej działce wzdłuż jej granic przeznaczenie pasa terenu szerokości ok.1 m na zieleni ochronną wysoką,
 - 8) ustala się obowiązek stosowania zharmonizowanych z krajobrazem form architektonicznych, których detal kształtować powinien współczesną lokalną tożsamość miejscowości; paragraf 10 stosuje się odpowiednio,
 - 9) zakazuje się stosowania w elewacjach nowej i istniejącej zabudowy blachy, rażącej kolorystyki elewacji i pokryć dachowych,
 - 10) ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego terenów P zgodnie z paragrafem 12-16,
 - 11) ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego na terenach P zgodnie z paragrafem 20-21 oraz z rysunkiem planu,
 - 12) ustala się zasady lokalizacji ogrodzeń zgodnie z paragrafem 23 ,
 - 13) ustala się zasady lokalizacji nośników reklamowych zgodnie z paragrafem 24,
 - 14) ustala się zasady lokalizacji małej architektury zgodnie z paragrafem 22,
 - 15) ustala się zasady scalenia i warunki podziału nieruchomości zgodnie z paragrafem 25 ,
 - 16) ustala się zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z Rozdziałem 5,
 - 17) ustala się zasady tymczasowego zagospodarowania terenów P zgodnie z paragrafem 51.,
 - 18) ustala się dostępność komunikacyjną terenów P od dróg zgodnie z rysunkiem planu; Rozdział 4 stosuje się odpowiednio,

- 19) ustala się minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od dróg zgodnie z rysunkiem planu i paragrafem 11,
- 20) ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust 4 ustawy, zgodnie z paragrafem 53.

Tereny urządzeń infrastruktury technicznej - IT (1IT do 4 IT)

§38

1. Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia IT, ustala się przeznaczenie podstawowe - obiekty obsługi systemu elektroenergetycznego, kanalizacyjnego, ciepłowniczego i wodociągowego.
2. Na terenach o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) docelowo ustala się przeznaczenie terenów odpowiednio do realizacji ustaleń planu, zgodnie z ustaleniem w ust 1,
 - 2) zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń i obiektów budowlanych, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów za wyjątkiem obiektów celu publicznego.
 - 3) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, użytkowania i urządzania terenów do czasu realizacji inwestycji docelowych, za wyjątkiem na terenach od 2IT do 4IT : rekreacyjnej zieleni urządzonej, placów zabaw dla dzieci z elementami małej architektury, itp. oraz produkcji rolnej, ogrodniczej i sadowniczej bez prawa zabudowy.
 - 4) uciążliwość obiektów nie może przekroczyć granicy działki budowlanej,
 - 5) zagospodarowanie terenów jest możliwe, jeżeli teren posiada dostęp do drogi publicznej i możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§39

1. Ustala się, że układ drogowo - uliczny w obszarze planu stanowią: droga główna, drogi lokalne, drogi dojazdowe, drogi wewnętrzne oraz ciągi pieszo-jezdne i ciągi piesze.
2. Ustala się, że droga główna, drogi lokalne, drogi dojazdowe oraz ciągi pieszo - jezdne i ciągi piesze tworzą publiczny układ komunikacyjny.
3. Ustala się, że drogi wewnętrzne tworzą niepubliczny układ komunikacyjny.
4. Ustala się dwukierunkową ścieżkę rowerową w pasie drogowym ulic lokalnych; minimalna szerokość ścieżki 2.0m; dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających ulic i ciągów pieszo-jezdnych, których parametry na to pozwalają.

§40

1. Dla realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego, ustala się linie rozgraniczające, klasy i parametry ulic, ciągów pieszo - jezdnych, ciągów pieszych i węzłów zgodnie z rysunkiem planu oraz ust. 2 niniejszego paragrafu.
2. Ustala się następujący układ komunikacyjny:

Symbol na planie	Nazwa drogi / ulicy	- Kategoria ulicy - Przekrój drogi (ilość jezdni / ilość pasów ruchu)	Szerokość w liniach rozgraniczających	Postulowana szerokość jezdni
Drogi/ulice powiatowe				
1KD-G	droga nr 2952 relacji Wilczkowo -Bodzanów- Słupno	główna, 1/2	25.0m	7.0m
1KD-L	droga nr 2941 relacji Miszewko - Pepłowo - Cieśle (ul. Szkolna)	lokalna, 1/2	15.0m	6.0m
2KD-L	droga nr 2941 relacji Miszewo-Perlówo - Cieśle (ul.Południowa)	lokalna, 1/2	15.0m	6.0m
Ulice gminne				
3KD-I.	ul. Starowiejska	lokalna, 1/2	12.0m	6.0m
4KD-L	ul. Długa	lokalna, 1/2	12.0m	6.0m
5KD-L	ul. Łączna + projektowana	lokalna, 1/2	12.0m	6.0m
1KD-D	ul. projektowana	dojazdowa, 1/2	12.0m	6.0m

2KD-D	ul. projektowana	dojazdowa, 1/2	12.0m	6.0m
3KD-D	ul. projektowana	dojazdowa, 1/2	12.0m	6.0m
4KD-D	ul. Chabrowa z zawrotką	dojazdowa, 1/2	10.0m	5.0m
5KD-D	ul. Wiosenna z zawrotką	dojazdowa, 1/2	10.0m	5.0m
6KD-D	ul. projektowana	dojazdowa, 1/2	12.0-8.0m	5.0m
7KD-D	ul. projektowana	dojazdowa, 1/2	10.0m	5.0m
8KD-D	ul. Kalinowa	dojazdowa, 1/2	10.0m	5.0m
9KD-D	ul. Środkowa	dojazdowa, 1/2	10.0m	5.0m
10KD-D	ul. Kwiatowa	dojazdowa, 1/2	14.0-13.0m	5.0m
11KD-D	ul. projektowana	dojazdowa, 1/2	10.0m	5.0m
12KD-D	ul. projektowana	dojazdowa, 1/2	10.0m	5.0m
13KD-D	ul. Polna	dojazdowa, 1/2	10.0m	5.0m
14KD-D	ul. Poczтовая	dojazdowa, 1/2	10.0m	5.0m
15KD-D	ul. projektowana	dojazdowa, 1/2	8.00-10.0m	5.0m
16KD-D	ul. projektowana	dojazdowa, 1/2	12.0m	6.0m
17KD-D	ul. projektowana	dojazdowa, 1/2	12.0m	6.0m
18KD-D	ul. projektowana	dojazdowa, 1/2	10.0m	5.0m
Publiczne ciągi pieszo - jezdne				
1KX	istniejący	Ciąg pieszo-jezdny	4.0- 5.0m	4.0-5.0m
2KX	istniejący	Ciąg pieszo-jezdny	4.0- 5.0m	4.0-5.0m
3KX	istniejący	Ciąg pieszo-jezdny	4.0- 5.0m	4.0-5.0m
4KX	projektowany	Ciąg pieszo-jezdny	6.0m	6.0m
Publiczne ciągi piesze				
od 1CP do 7CP	projektowane	Ciągi piesze	3.0m	3.0m
Ulice wewnętrzne				
1KD-W	ul. projektowana z zawrotką	wewnętrzna	8.0m	5.0m
2KD-W	ul. projektowana	wewnętrzna	5.0m	5.0m
3KD-W	ul. projektowana	wewnętrzna	8.0m	5.0m
4KD-W	ul. projektowana	wewnętrzna	5.0m	5.0m
5KD-W	ul. projektowana z zawrotką	wewnętrzna	8.0m	5.0m
6KD-W	ul. projektowana	wewnętrzna	6.0m	5.0m
7KD-W	ul. projektowana z zawrotką	wewnętrzna	8.0m	5.0m
8KD-W	ul. projektowana	wewnętrzna	6.0m	5.0m
9KD-W	ul. projektowana z zawrotką	wewnętrzna	8.0m	5.0m
10KD-W	ul. projektowana	wewnętrzna	8.0m	5.0m
11KD-W	ul. projektowana	wewnętrzna	9.0m	5.0m
12KD-W	ul. projektowana z zawrotką	wewnętrzna	8.0m	5.0m
13KD-W	ul. projektowana	wewnętrzna	8.0m	5.0m
14KD-W	ul. projektowana	wewnętrzna	8.0m	5.0m
15KD-W	ul. projektowana	wewnętrzna	8.0m	5.0m
16KD-W	ul. projektowana	wewnętrzna	8.0m	5.0m
17KD-W	ul. projektowana	wewnętrzna	8.0m	5.0m
18KD-W	ul. projektowana	wewnętrzna	8.0m	5.0m
19KD-W	ul. projektowana	wewnętrzna	8.0m	5.0m
20KD-W	ul. projektowana	wewnętrzna	8.0m	5.0m
21KD-W	ul. projektowana	wewnętrzna	6.0m	5.0m
22KD-W	ul. projektowana	wewnętrzna	6.0m	5.0m
23KD-W	ul. projektowana z zawrotką	wewnętrzna	8.0m	5.0m
24KD-W	ul. projektowana	wewnętrzna	8.0m	5.0m
25KD-W	ul. projektowana	wewnętrzna	5.0-7.0m	5.0m
26KD-W	ul. projektowana	wewnętrzna	8.0m	5.0m
27KD-W	ul. projektowana	wewnętrzna	6.0m	5.0m

28KD-W	ul. projektowana	wewnętrzna	6.0m	5.0m
29KD-W	ul. projektowana	wewnętrzna	8.0m	5.0m

§41

1. Ustala się zachowanie istniejących dojazdów na terenach, których zainwestowanie uniemożliwia ich przebudowę, wykluczając jednocześnie nowe dojazdy w liniach rozgraniczających o szerokości mniejszej niż 5.0m.
2. Do czasu realizacji terenów układu komunikacyjnego, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania w obszarze planu.
3. Plan ustala odprowadzenie ścieków deszczowych z ulic do rowów melioracyjnych odparowanych i do rowów przydrożnych, na nieutwardzone pobocza drogi, poprzez system studni chłonnych oraz lokalną kanalizację deszczową.

§42

1. Potrzeby w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele zapewniają na terenach swoich działek budowlanych, w liczbie wynikającej z ustalonych w planie wskaźników.
2. Ustala się następujące zasady bilansowania miejsc postojowych na terenie własnym każdej inwestycji:
 - 1) minimum 2 miejsca parkingowe na budynek mieszkalny jednorodzinny;
 - 2) minimum 3 miejsca parkingowe na każde 100m² powierzchni użytkowej usług;
 - 3) dla usług o powierzchni użytkowej do 100m² dopuszcza się nie mniej niż 2 miejsca parkingowe.
3. Dopuszcza się budowę urządzeń służących do uspokojenia ruchu w każdej ulicy dojazdowej.

Rozdział 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§43

1. Ustala się zasadę obsługi istniejącego i docelowego zainwestowania obszaru planu z sieci infrastruktury technicznej poprzez istniejące i projektowane przewody magistralne i sieć rozdzielczą oraz poprzez urządzenia lokalne.
2. Ustala się zasadę prowadzenia przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej w miarę możliwości w liniach rozgraniczających dróg / ulic publicznych i niepublicznych.
3. Dopuszcza się, w uzasadnionych przypadkach, prowadzenie przewodów infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg / ulic.
4. Dopuszcza się lokowanie urządzeń infrastruktury technicznej, takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków, stacje telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych na całym obszarze objętym planem, bez konieczności zmiany niniejszego planu pod warunkiem, że ewentualna uciążliwość tych urządzeń nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji.
5. Przy projektowaniu nowych inwestycji należy unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej poprzez konsultowanie przygotowywanych rozwiązań z operatorami tych mediów. W przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z elementami sieci istniejącej, należy je przenieść lub odpowiednio zmodyfikować, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych oraz warunków określonych przez operatora; w szczególności dotyczy to przebudowy napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia na sieci kablowe.

Zasady zaopatrzenia w wodę

§44

1. Ustala się zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę dla celów bytowych, technologicznych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej.
2. Ustala się dostawę wody poprzez indywidualne przyłącza na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
3. Ustala się, że sieć wodociągowa projektowana będzie w układzie zamkniętym pierścieniowym
4. Ustala się obowiązek podłączenia zabudowy do gminnego systemu wodociągowego po jego realizacji w drogach / ulicach obsługujących te zabudowę.
5. Ustala się stosowanie hydrantów naziemnych.

Zasady odprowadzenia ścieków

§45

1. W zakresie kanalizacji sanitarnej plan ustala docelowo odprowadzenie ścieków do oczyszczalni ścieków w Miszewie Murowanym poprzez realizowaną sieć kanalizacyjną w systemie grawitacyjnym z pompowniami sieciowymi na trasie.
2. Dopuszcza się budowę szczelnych zbiorników bezodpływowych na ścieki bytowe z wywozem do punktu zlewnego na oczyszczalni Miszewo Murowane. Zbiorniki te mogą funkcjonować jako urządzenia tymczasowe, plan ustala obowiązek zaprzestania ich użytkowania jako zbiornika ścieków bytowych natychmiast po zaistnieniu warunków technicznych do przyłączenia obiektu budowlanego do wybudowanej w ulicy sieci kanalizacyjnej.
3. Wskazuje się na rysunku planu lokalizację przepompowni ścieków, na terenie oznaczonym symbolem IT.
4. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków deszczowych powierzchniowo na teren; odbiornikami wód są rowy melioracyjne oraz dla odwodnienia pasów drogowych są rowy przydrożne. Obowiązuje zakaz odprowadzania wód deszczowych oraz z drenaży do kanalizacji sanitarnej.
5. Ustala się system zorganizowanego odprowadzania ścieków deszczowych do wód powierzchniowych z terenów usług i komunikacji po podczyszczeniu; urządzenia podczyszczające powinny być lokalizowane w granicach własnej działki.
6. Nakazuje się kształtowanie powierzchni działek budowlanych w sposób zabezpieczający sąsiednie ulice i tereny przed spływem wód opadowych.

Zasady gospodarki odpadami

§ 46

Ustala się zasadę usuwania odpadów stałych wyspecjalizowanym transportem na gminne składowisko odpadów; w projektach zagospodarowania terenów należy uwzględnić odpowiednio zagospodarowane miejsce pod selektywną zbiórkę odpadów stałych w podziale na cztery rodzaje: odpady wymieszane przeznaczone na składowisko, surowce wtórne, odpady organiczne przeznaczone do kompostowania i wydzielone odpady niebezpieczne; ponadto:

- 1) dopuszcza się wyznaczenie wspólnego dla kilku obiektów budowlanych miejsca na pojemniki na odpady pod warunkiem dostępu z terenów komunikacji publicznej i niepublicznej;
- 2) ustala się, że miejscem likwidacji, gromadzenia lub unieszkodliwiania odpadów, których nie można wykorzystać gospodarczo jest składowisko odpadów komunalnych, wyznaczone specjalnie przez władze gminy.

Zasady zaopatrzenia w gaz

§47

1. Ustala się zaopatrzenie w gaz przewodowy w oparciu o projektowaną sieć średniego ciśnienia, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.
2. Gazyfikacja w obszarze planu i dostawy gazu dla odbiorców są możliwe o ile spełnione zostaną warunki techniczno - ekonomiczne i zostaną zawarte odpowiednie porozumienia pomiędzy dostawcą i odbiorcą.
3. Warunki jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i usytuowanie wokół nich obiektów terenowych określają przepisy szczególne.
4. Ustala się zasadę prowadzenia projektowanych gazociągów w pasach ulicznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, w odległości min. 0,5 m od tych linii oraz usytuowania punktów redukcyjno - pomiarowych dla poszczególnych zabudowanych posesji od strony ulic lub na budynkach, zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę sieci.
5. Linia ogrodzeń powinna przebiegać min.0,5 m od gazociągu,
6. Szafki gazowe dla zabudowy mieszkaniowej należy umiejscowić w linii rozgraniczającej ulicy, a w przypadku ogrodzeń cofniętych w głąb terenów mieszkaniowych, szafki umiejscowić w linii ogrodzeń; szafki otwierane na zewnątrz od strony ulicy; w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządcę sieci.

Zasady zaopatrzenia w energii elektryczną

§48

1. Ustala się zasadę zaopatrzenia w energię elektryczną z gminnej sieci elektroenergetycznej poprzez istniejące i projektowane linie średniego i niskiego napięcia oraz stacje transformatorowe.
2. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych kablowych średniego i niskiego napięcia od istniejących systemów, w uzgodnieniu i na warunkach właściwego Zakładu Energetycznego.

3. Ustala się zasilanie projektowanych obiektów budowlanych z sieci kablowych niskiego napięcia, prowadzonych wzdłuż ulic, wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych.
4. Dopuszcza się zachowanie istniejących napowietrznych sieci do czasu ich przebudowy lub modernizacji.
5. Ustala się przebudowę istniejącej napowietrznej sieci średniego i niskiego napięcia na sieć kablowa, prowadzona w ulicach, z dopuszczeniem w wyjątkowych przypadkach, w sytuacji braku możliwości poszerzenia ulicy, prowadzenia sieci przez tereny prywatne.
6. Dopuszcza się realizowanie przyłączy do budynków jako przyłączy napowietrznych, realizowanych od istniejących linii, do czasu ich przebudowy.
7. Ustala się rezerwy terenu dla realizacji przyłączy do projektowanej zabudowy, w rozumieniu ustawy prawo energetyczne, na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic.
8. Wskazuje się na rysunku planu tereny oznaczone symbolem IT pod lokalizację stacji transformatorowych.
9. W razie stwierdzenia, przez właściwą jednostkę eksploatacyjną konieczności realizacji dodatkowych stacji transformatorowych dla nowych inwestycji, ustala się obowiązek realizacji takiej stacji w sposób i na warunkach uzgodnionych z właściwą jednostką eksploatacyjną.

Zasady zaopatrzenia w energię ciepłą

§49

1. Ustala się docelowo podłączenie obszaru do wiejskiej sieci ciepłej,
2. Dopuszcza się zasadę ogrzewania budynków w oparciu o indywidualne źródła ciepła, z wykorzystaniem energii elektrycznej, gazu lub oleju opałowego nisko siarkowego lub energii odnawialnych czystych ekologicznie.
3. Docelowo wyklucza się systemy grzewcze oparte o nieodnawialne paliwa stałe (z wyjątkiem kominków opalanych drewnem), postulując sukcesywne eliminowanie palenisk na paliwo stałe.

Zasady obsługi w zakresie telekomunikacji

§50

Ustala się zasadę zaopatrzenia w systemy telekomunikacji poprzez modernizację i budowę sieci abonenckich, z dopuszczeniem różnych operatorów, po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora; ustala się obowiązek stosowania przewodów podziemnych.

DZIAŁ III USTALENIA KOŃCOWE

Rozdział 6 Przepisy przejściowe i końcowe

Ustalenia zasad tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§51

1. Do czasu realizacji nowego zagospodarowania obszaru, zgodnego z ustaleniami dla poszczególnych terenów, dopuszcza się :
 - 1) zachowanie, przebudowę, rozbudowę i wymianę istniejących siedlisk rolniczych zgodnie z ustaleniami planu,
 - 2) zachowanie rolniczego użytkowania terenów do czasu realizacji przeznaczenia docelowego,
2. Do czasu wprowadzenia zorganizowanego systemu wodociągowego oraz odprowadzenia ścieków dopuszcza się stosowanie lokalnych rozwiązań, uwzględniających wymogi prawa budowlanego i ochrony środowiska, w tym szczelnych szamb przydomowych.
3. Do czasu przebudowy lub modernizacji, plan dopuszcza zachowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych.

§ 52

Tracą moc: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej we wsi Miszewo Murowane (Uchwała Rady Gminy w Bodzanowie Nr 273/XL/98 z dnia 30 stycznia 1998r) oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej we wsi Miszewo Murowane Stare (Uchwała Rady Gminy Bodzanów Nr 172/XXVII/2000 z dnia 3 października 2000r).

Skutki prawne ustaleń planu w zakresie zmiany wartości nieruchomości

§53

1. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt.12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, na rzecz Gminy Bodzanów, związanej z uchwaleniem planu.
2. Wysokość stawki procentowej ustala się w wysokości:
 - 1) 0% dla terenów przeznaczonych na realizację celów publicznych i niepublicznych z zakresu komunikacji, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 2) 0% dla terenów przeznaczonych na realizację celów publicznych z zakresu usług,
 - 3) 0% dla terenów ZW, przeznaczonych na realizację celu publicznego,
 - 4) 0% dla terenów będących budowlanymi przed wejściem w życie niniejszej uchwały,
 - 5) 20 % dla pozostałych terenów objętych planem.

Sposób wykonania uchwały

§54

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bodzanów.

§55

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



PRZEWODNICZĄCY
Przewodniczący Rady Gminy

Janusz Janowski