

UCHWAŁA NR
RADY GMINY CELESTYNÓW
Z DNIA 2011 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy
mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej wsi Dąbrówka gmina Celestynów**

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5, art. 7 ust.1, art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2001 Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) w wykonaniu Uchwały Nr 232/06 Rady Gminy Celestynów z dnia 27 października 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej wsi Dąbrówka gmina Celestynów uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ 1
ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU

§ 1. Stwierdzając zgodność planu miejscowego ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Celestynów uchwalonym Uchwałą Nr 68/99 Rady Gminy Celestynów z dnia 17.12.1999 r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej wsi Dąbrówka gmina Celestynów, zwany w dalszej części Uchwały „planem”.

§ 2. Rysunek planu, sporządzony w skali 1:2 000, stanowi Załącznik Nr 1, rysunek planu, sporządzony w skali 1:5 000, stanowi Załącznik Nr 1A do niniejszej Uchwały.

§ 3. Wykaz uwag do planu, wraz z rozstrzygnięciem odnośnie sposobu ich rozpatrzenia stanowi Załącznik Nr 2.

§ 4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami dotyczącymi finansów publicznych stanowi Załącznik Nr 3.

ROZDZIAŁ 2
USTALENIA PODSTAWOWE PLANU

§ 5. Pojęcia i definicje użyte w tekście uchwały

1. Ilekroć w tekście niniejszej Uchwały jest mowa o:

- a) ZABUDOWIE MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ** – należy przez to rozumieć budynek wolnostojący służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% całkowitej powierzchni budynku.
- b) LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH** – należy przez to rozumieć linie, wyznaczające tereny przeznaczone dla różnych funkcji lub o różnych zasadach zagospodarowania, w tym pasy drogowe.
- c) NIEPRZEKRACZALNYCH LINIACH ZABUDOWY** – należy przez to rozumieć linie określające minimalną odległość ściany projektowanych budynków od określonej linii rozgraniczającej ulicy, a także od terenów wyłączonych z zabudowy. Dopuszcza się wysunięcie przed określone linie części budynku takich, jak: balkony, tarasy, galerie, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy, ale nie więcej niż o 1,5 m.
- d) POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy nieutwardzony oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej.
- e) WSKAŹNIKU MAKSYMALNEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych mierzonych w obrysie zewnętrznym wszystkich budynków zlokalizowanych na działce lub terenie do powierzchni danej działki lub terenu.
- f) UCIAŹLIWOŚCI** – należy przez to rozumieć ponadnormatywne promieniowanie elektromagnetyczne, hałas, wibracje, emisję odorów i zanieczyszczeń do gruntu, wody i powietrza.
- g) PRZEZNACZENIU PODSTAWOWYM** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi. Przyjęto, że po-

wierzchnia całkowita tego przeznaczenia nie może być mniejsza niż 70% powierzchni budynków na działce, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

h) TERENIE – należy przez o rozumieć część obszaru objętego planem, o określonym w planie przeznaczeniu.

2. Ponadto w tekście Uchwały zastosowano pojęcia i definicję określone w obowiązujących ustawach i przepisach wykonawczych do tych ustaw.

§ 6. Zakres obowiązywania ustaleń graficznych

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- granica obszaru objętego planem,
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- nieprzekraczalne linie zabudowy,
- drzewa i grupy drzew o walorach pomnikowych oznaczone cyframi 1 do 7 – do bezwzględnego zachowania,
- drzewa o znaczeniu krajobrazowym do szczególnej ochrony,
- tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczone symbolami 1MN1 do 1MN15,
- tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczone symbolami 2MN1 do 2MN15,
- tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem nowej zabudowy w drugim etapie po wyznaczeniu dróg dojazdowych - oznaczone symbolami 3MN1 do 3MN4,
- tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na terenach leśnych oznaczone symbolami 1MNL1 do 1MNL6,
- tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na terenach leśnych oznaczone symbolami 2MNL1 do 2MNL2,
- tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem rozszerzonego zakresu usług oznaczone symbolami MNU1 do MNU9,
- tereny przeznaczone pod usługi - oznaczone symbolami U1 do U5,
- tereny przeznaczone pod stacje transformatorowe - oznaczone symbolami E1 do E7,
- tereny przeznaczone pod zieleń naturalną na obszarach podmokłych - oznaczone symbolami ZN1 do ZN5,
- teren przeznaczony pod zbiornik retencyjny oznaczony symbolem WR,
- tereny przeznaczone pod zieleń naturalną niską pod linią elektroenergetyczną wn400kv - oznaczone symbolami ZNE1 do ZNE2,
- teren przeznaczony pod cmentarz oznaczony symbolem ZC,
- tereny przeznaczone pod zieleń leśną - oznaczone symbolami ZL1 do ZL12,
- tereny przeznaczone pod uprawy rolnicze – oznaczone symbolami R1 do R6,
- tereny przeznaczone pod istniejące drogi zbiorcze - oznaczone symbolami KDZ1 i KDZ2,
- tereny przeznaczone pod istniejące i projektowane drogi dojazdowe - oznaczone symbolami KDD1 do KDD18,
- tereny przeznaczone pod istniejące i projektowane ciągi pieszo-jezdne - oznaczone symbolami KPJ1 do KPJ15,
- strefa ochrony konserwatorskiej - stanowisko archeologiczne oznaczone symbolem AZP 60-69/41,

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny lub postulowany:

- granica Mazowieckiego Parku Krajobrazowego,
- granica Warszawskiego obszaru Chronionego Krajobrazu,
- linie energetyczne SN 15 kV i stacje transformatorowe ze strefą oddziaływania,
- linia energetyczna WN 400 kV ze strefą oddziaływania,
- istniejące rowy melioracyjne i zbiorniki wodne oznaczone symbolem WS,
- drzewa - pomniki przyrody oraz drzewa o znaczeniu krajobrazowym,
- istniejący pomnik,
- istniejące kapliczki i krzyże przydrożne,

§ 7. Zakres obowiązywania ustaleń planu:

Obowiązują następujące ustalenia planu:

- granica obszaru objętego planem,
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- nieprzekraczalne linie zabudowy,
- drzewa i grupy drzew o walorach pomnikowych oznaczone cyframi 1 do 7 – do bezwzględnej zachowania,
- drzewa o znaczeniu krajobrazowym do szczególnej ochrony,
- tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczone symbolami 1MN1 do 1MN15, 2MN1 do 2MN15, 1MNL1 do 1MNL6, 2MNL1 do 2MNL2,
- tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem rozszerzonego zakresu usług oznaczone symbolami MNU1 do MNU9,
- tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną do uzupełnienia i realizacji w drugim etapie oznaczone symbolami 3MN1 do 3MN4,
- tereny przeznaczone pod usługi - oznaczone symbolami U1 do U5,
- tereny przeznaczone pod stacje transformatorowe - oznaczone symbolami E1 do E7,
- teren przeznaczony pod zbiornik retencyjny oznaczony symbolem WR,
- tereny przeznaczone pod zieleń naturalną oznaczone symbolami ZN1 do ZN5 oraz ZNE1 do ZNE2,
- teren przeznaczony pod cmentarz oznaczony symbolem ZC,
- tereny przeznaczone pod zieleń leśną - oznaczone symbolami ZL1 do ZL12,
- tereny przeznaczone pod uprawy rolnicze – oznaczone symbolami R1 do R6,
- tereny przeznaczone pod istniejące drogi zbiorcze - oznaczone symbolami KDZ1 i KDZ2,
- tereny przeznaczone pod istniejące i projektowane drogi dojazdowe - oznaczone symbolami KDD1 do KDD18,
- tereny przeznaczone pod istniejące i projektowane ciągi pieszo-jezdne - oznaczone symbolami KPJ1 do KPJ15,
- strefa ochrony konserwatorskiej - stanowisko archeologiczne oznaczone symbolem AZP 60-69/41,
- nieprzekraczalne linie zabudowy,

**ROZDZIAŁ 3
USTALENIA OGÓLNE PLANU**

§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Ustalenia dotyczące budynków:

- a)** ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- b)** stosowanie w zespołach zabudowy, na terenach o tym samym przeznaczeniu, podobnych typów budynku: wielkość, kształt dachu i kolorystyka
- c)** ustalenie kolorystyki budynków: - dla elewacji kolory pastelowe, - dla dachów kolory: ceglasty, brąz, grafitowy, ciemnozielony – zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych,- dla materiałów naturalnych (cegła, dachówka, okładzina kamienna, drewno, metal) ich naturalny kolor;
- d)** ograniczenie gabarytów i wysokości budynków do dwóch i pół kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, biorąc pod uwagę kontekst otoczenia i sąsiadującą zabudowę,
- e)** zakaz realizacji kondygnacji podziemnej budynków (podpiwniczenia);
- f)** maksymalna wysokość kalenicy dachu nie może przekroczyć 12 m od poziomu gruntu rodzimego przy wejściu głównym do budynku, z wyjątkiem obiektów, dla których ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
- g)** dach symetryczny dwu- lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci dachowych 30°÷45°.
- h)** dopuszczenie budowy tylko jednego budynku mieszkalnego na działce,
- i)** lokalizowanie funkcji garażowej i gospodarczej w bryle budynku mieszkalnego. Dopuszcza się sytuowanie garaży i bud. gospodarczych poza bryłą budynku mieszkalnego w przypadku grupowania ich w granicach działek sąsiadujących, po 2 przy granicy po obu stronach granic;

2. Ustalenia dotyczące dominant, reklam:

- a)** zakaz rozmieszczania reklam wolnostojących o powierzchni przekraczającej 0,5 m²,

- b) dopuszcza się sytuowanie reklam, znaków informacyjnych na budynkach, jeśli powierzchnia jednej reklamy lub jednego znaku nie przekracza 3,0 m² - ustalenie nie dotyczy gminnego systemu informacji przestrzennej,
 - c) zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych na drzewach i w zasięgu 1 m od ich koron, na obiektach i urządzeniach tworzonych do ozdoby ulicy (pomnikach, obeliskach, fontannach) oraz gminnej infrastruktury technicznej (latarniach, słupach linii energetycznych, transformatorach);
3. Ustalenia dotyczące ogrodzeń:
- a) nakaz lokalizowania ogrodzenia działek budowlanych w liniach rozgraniczających dróg,
 - b) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz ogrodzeń pełnych na długości przekraczającej 5,0 m wzdłuż linii rozgraniczających z ciągami komunikacyjnymi, na całej długości ogrodzenia;
 - c) ogrodzenia działek wzdłuż dróg publicznych o maksymalnej wysokości 1,80 m.
 - d) nakazuje się realizację ogrodzeń ażurowych, bez podmurówek, z zastosowaniem fundamentów punktowych lub z podmurówką nie wystającą ponad powierzchnię terenu albo z przerwami w podmurówce szerokości min. 15,0 cm w każdym przęśle, jako przejścia dla drobnych przedstawicieli fauny, w szczególności płazów, gadów i drobnych ssaków;

§ 9. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego

1. Wskazuje się granice Mazowieckiego Parku Krajobrazowego.
2. W granicach ustaleń Planu zakazuje się lokalizowania 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 realizacji niezbędnych urządzeń komunikacyjnych, infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego – zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza się wyłącznie usługi podstawowe.
4. Nakazuje się ochronę istniejących rowów melioracyjnych oznaczonych symbolem WS. Zakazuje się zmiany przebiegów rowów melioracyjnych, ich przekrycia na długości przekraczającej 5 m lub innego ograniczenia przepływu wody. Minimalna odległość zabudowy od krawędzi rowu nie może być mniejsza niż 3 m, minimalna odległość ogrodzenia od krawędzi rowu nie może być mniejsza niż 1,5 m.
5. Ustala się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód.
6. Zakazuje się tworzenia i utrzymywania kanałów ściekowych, a także wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych do gruntu, wód powierzchniowych i naturalnych zbiorników wodnych.
7. Zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwoślusiskowym.
8. Nakazuje się minimalizowanie przekształceń powierzchni ziemi i jej ochronę przed erozją poprzez właściwe zagospodarowanie i odprowadzanie wód opadowych. Przy realizacji robót ziemnych należy wyegzekwować zdjęcie warstwy próchnicznej gleby, jej odpowiednie zdeponowanie oraz przywrócenie tej warstwy na fragmentach niezabudowanych.
9. Ustala się obowiązek bezwzględnej ochrony drzew – pomników przyrody oraz drzew o znaczeniu krajobrazowym.
10. Ustala się obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym również odpowiedzialność właścicieli działek za sprawowanie opieki nad obiektami przyrodniczymi znajdującymi się na terenie działek, a zwłaszcza zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, w tym pojedynczych drzew oraz zadrzewień przydrożnych i śródpolnych.
11. Nakazuje się stosowanie nasadzeń kompensujących gatunków rodzimych i właściwych dla siedlisk w przypadku konieczności usunięcia pojedynczych drzew lub krzewów z zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych;
12. Obowiązuje zakaz wycinki drzew w sezonie lęgowym ptaków;
13. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem:
 - nakazuje się spełnienie warunków wynikających z przepisów prawa w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza,
 - zaopatrzenie w ciepło ustala się wyłącznie ze źródeł ekologicznie czystych: energii elektrycznej, gazu ziemnego, oleju opałowego niskosiarkowego lub innych ekologicznych nośników energii (np. biomasy), a także koks i węgiel w odpowiednich paleniskach zapewniających niską emisję spalin.
14. Nakazuje się stosowanie zasad organizacji, gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych zgodnie z zasadami i regulacjami obowiązującymi w gminie.

15. Przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w rozumieniu ustawy Prawo Ochrony Środowiska. Tereny kwalifikuje się jako mieszkaniowe jednorodzinne oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 1MNL, 2MNL, mieszkaniowo-usługowe oznaczone symbolami MNU oraz teren działalności kulturalno - oświatowej oznaczony symbolem U3.
16. Nakazuje się zachowanie udziału powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki budowlanej minimum 70%, chyba że ustalenia szczegółowe mówią inaczej.
17. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania strefy terenów otwartych – nieleśnych i pozaosadniczych: zachowuje się jako dominujące użytkowanie rolnicze i dopuszcza sposoby zagospodarowania zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. Nr 16, poz. 78 ze zm.) o ochronie gruntów rolnych i leśnych z wyjątkiem przemysłowych ferm hodowlanych i gospodarstw prowadzących bezściółkowy chów zwierząt. Preferowane ekstensywne, proekologiczne formy rolnictwa oraz gospodarstwa agroturystyczne.

§ 10. Kształtowanie dróg stanowiących inwestycje celu publicznego

1. Nakazuje się kształtowanie przestrzeni i nawierzchni dróg w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym, zgodnie z przepisami szczególnymi.
2. Dopuszcza się obsadzenie dróg szpalerami drzew o naturalnym pokroju.
3. Zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
4. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury, w tym służących komunikacji pieszej, rowerowej, samochodowej indywidualnej i zbiorowej.
5. Lokalizacja nośników reklamowych i informacyjnych w rozumieniu §8
6. Lokalizowanie infrastruktury technicznej na zasadach opisanych w §31

§ 11. Zasady i warunki podziału działek budowlanych

1. Każda działka budowlana powinna posiadać dostęp do drogi publicznej i możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej.
2. Ustala się minimalną powierzchnia działki – 800 m² chyba, że ustalenia szczegółowe mówią inaczej.
3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90° (± 20°) za wyjątkiem sytuacji uwarunkowanych w terenie..
4. Szerokość frontu działek powinna wynosić min. 20,0 m, a głębokość nowo tworzonej działki nie może być mniejsza niż dwukrotność szerokości frontu tej działki.
5. Istniejące podziały własnościowe, nie spełniające ustaleń szczegółowych w zakresie minimalnej powierzchni działki budowlanej i jej proporcji, zachowuje się i dopuszcza pod zainwestowanie przy zachowaniu pozostałych ustaleń wynikających z zapisów dla poszczególnych terenów. Zasada ta nie dotyczy terenów położonych w granicach obszarów 1MNL1 do 1MNL6, dla których minimalna powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1500 m² i 2MNL1 do 2MNL2, dla których minimalna powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2000 m².
6. dopuszcza się wyznaczenie działek pod drogi wewnętrzne oraz powstanie budowli i urządzeń punktowych, sieciowych obsługi inżynierskiej nie zaznaczonych na rysunku planu a niezbędnych dla funkcjonowania obszaru objętego planem.
7. w planie nie przewidziano scaleń. Dopuszcza się łączenie i ponowny podział istniejących działek na działki budowlane o powierzchni zgodnej z normatywem. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zmniejszenie powierzchni jednej działki o nie więcej niż 10% w stosunku do działki normatywnej w obrębie procesu jednego podziału.

ROZDZIAŁ 4 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU

§ 12. Ustalenia dla terenów 1MN1 do 1MN15

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN1 do 1MN15 – przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. Powierzchnia nowej działki budowlanej na tym terenie nie może być mniejsza niż 800 m².
3. Ustala się możliwość przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy mieszkalnej wg zaleceń określonych w § 8 ust. 1.
4. Zasady kształtowania nowej zabudowy zgodnie z § 8 ust. 1.
5. Nad terenami oznaczonymi symbolami 1MN5, 1MN6, 1MN7, 1MN11, 1MN12 i 1MN13 przebiega istniejąca linia energetyczna SN 15 kV, która wyznacza strefy oddziaływania elektromagnetycznego ogranicza-

jące sposób użytkowania. W strefie oddziaływania elektromagnetycznego linii zakazuje się sytuowania pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Dopuszcza się realizację garaży i budynków gospodarczych po wcześniejszym uzgodnieniu powyższego z właścicielem linii elektroenergetycznej.

6. Część terenów oznaczonych symbolami 1MN11, 1MN12 i 1MN13 położona jest na terenach o wyraźnym nachyleniu. Nie dopuszcza się sytuowania jakichkolwiek budynków na terenach o nachyleniu przekraczającym 10% zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwoświszkowym.
7. Na terenach oznaczonych symbolami 1MN9, 1MN10 i 1MN12 usytuowane są drzewa o znaczeniu pomnikowym do bezwzględnego zachowania.
8. Dla terenów położonych w pasie technologicznym linii 400 kV obowiązują ustalenia § 27 ust. 2 do 10.
9. Nakazuje się zachowanie minimum 70% powierzchni każdej działki jako powierzchni biologicznie czynnej. Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy do 0,35.

§ 13. Ustalenia dla terenów 2MN1 do 2MN15

1. Tereny oznaczone na rysunku symbolami 2MN1 do 2MN15 - przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na obszarach zadrzewionych, podmokłych lub znajdujących się w rejonie strefy obserwacji archeologicznej.
2. Minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej – 1000 m².
3. Ustala się możliwość przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy mieszkalnej wg zaleceń określonych w § 8 ust. 1.
4. Zasady kształtowania nowej zabudowy zgodnie z § 8 ust. 1.
5. Nad terenami oznaczonymi symbolami 2MN1, 2MN10, 2MN11, 2MN12, 2MN14 i 2MN15 przebiega istniejąca linia energetyczna SN 15 kV, która wyznacza strefy oddziaływania elektromagnetycznego ograniczające sposób użytkowania. W strefie oddziaływania elektromagnetycznego linii zakazuje się sytuowania pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Dopuszcza się realizację garaży i budynków gospodarczych po wcześniejszym uzgodnieniu powyższego z właścicielem linii elektroenergetycznej.
6. Ustala się obowiązek dokonywania badań geotechnicznych, które określą parametry nośności gruntów i warunki występowania wody gruntowej przed ustaleniem usytuowania budynków mieszkalnych na terenach oznaczonych symbolami 2MN7, 2MN8 i 2MN10.
7. Na terenie oznaczonym symbolem 2MN12 plan ustala strefę obserwacji archeologicznej. Plan ustala ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne Nr ew. AZP 60-69/41), w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczony numerem 60-69/41. Na obszarze wymienionej strefy plan ustala:
 - a) 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;
 - b) obowiązek przeprowadzenia badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji.
8. Na terenie 2MN11 znajduje się drzewo – pomnik przyrody (lipa „Julia”) objęty ochroną konserwatorską.
9. Na terenach 2MN2 oraz 2MN7 usytuowane są drzewa o znaczeniu pomnikowym do bezwzględnego zachowania.
10. Dla terenów położonych w pasie technologicznym linii 400 kV obowiązują ustalenia § 27 ust. 2 do 10.
11. Nakazuje się zachowanie minimum 70% powierzchni każdej działki jako powierzchni biologicznie czynnej. Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy do 0,25.

§ 14. Ustalenia dla terenów 3MN1 do 3MN4

1. Tereny oznaczone na rysunku symbolami 3MN1 do 3MN4 - przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem zabudowy w drugim etapie.
2. Dalsza budowa, rozbudowa, przebudowa i nadbudowa wszelkich budynków może być dopuszczona po wyznaczeniu dróg dojazdowych przez tereny lasów państwowych położonych poza granicą planu bądź też przez ustalenie służebności przejazdów.
3. Minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej – 1000 m².
4. Zasady kształtowania nowej zabudowy zgodnie z § 8 ust. 1.
5. Nakazuje się zachowanie minimum 70% powierzchni każdej działki jako powierzchni biologicznie czynnej. Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy do 0,35.

§ 15. Ustalenia dla terenów 1MNL1 do 1MNL6

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1MNL1 do 1MNL6 – przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na terenach leśnych.
2. Nakazuje się sytuowanie budynków w niezadrzewionej części działki lub w sposób wymagający minimum wycinki drzew.
3. Minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej – 1500 m².
4. Zasady kształtowania zabudowy zgodnie z § 8 ust. 1.
5. Na terenie oznaczonym symbolem 1MNL4 znajduje się kilkadziesiąt drzew o znaczeniu krajobrazowym (starodrzew sosnowy). Drzewa te winny być w maksymalnym stopniu chronione. Sytuowanie budynków w obrębie terenu 1MNL4 może być określone wyłącznie na mapie z naniesieniem drzewostanu.
6. Nakazuje się zachowanie minimum 80% powierzchni każdej działki jako powierzchni biologicznie czynnej. Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy do 0,22.

§ 16. Ustalenia dla terenów 2MNL1 do 2MNL2

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 2MNL1 do 2MNL2 – przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na terenach leśnych podmokłych.
2. Minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej – 2000 m².
3. Nakazuje się sytuowanie budynków w sposób wymagający minimum wycinki drzew.
4. Sytuowanie budynków mieszkalnych na tych terenach zostanie poprzedzone każdorazowo dokonaniem badań geotechnicznych, które określą parametry nośności gruntów i warunki występowania wody gruntowej.
5. Zasady kształtowania zabudowy zgodnie z § 8 ust. 1.
6. Ustala się, że teren oznaczony symbolem 2MNL2 zostanie podzielony na cztery działki, dla których wykonane zostaną dwa wspólne zjazdy z drogi KDD 2.
7. Nakazuje się zachowanie minimum 85% powierzchni każdej działki jako powierzchni biologicznie czynnej. Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy do 0,18.

§ 17 Ustalenia dla terenów MNU1 do MNU9

1. Tereny oznaczone na rysunku symbolami MNU1 do MNU9 – przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług. Dopuszcza się realizację usług wbudowanych w budynek mieszkalny lub w budynku wolnostojącym o powierzchni nie przekraczającej 90% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.
2. Minimalna powierzchnia działki pod zabudowę wynosi 1200 m².
3. Ustala się możliwość przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy mieszkalnej i usługowej wg zaleceń określonych w § 8 ust. 1.
4. Zasady kształtowania nowej zabudowy zgodnie z § 8 ust. 1.
5. Nad terenami MNU3 i MNU4 przebiega istniejąca linia energetyczna SN 15 kV, która wyznacza strefy oddziaływania elektromagnetycznego ograniczające sposób użytkowania. W strefie oddziaływania elektromagnetycznego linii zakazuje się sytuowania pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Dopuszcza się realizację magazynów, garaży, budynków gospodarczych i składów po wcześniejszym uzgodnieniu powyższego z właścicielem linii elektroenergetycznej.
6. Na terenach oznaczonych symbolami MNU7 i MNU9 usytuowane są drzewa o znaczeniu pomnikowym do bezwzględного zachowania.
7. Dla terenów położonych w pasie technologicznym linii 400 kV obowiązują ustalenia § 27 ust. 2 do 10.
8. Nakazuje się zachowanie minimum 70% powierzchni każdej działki jako powierzchni biologicznie czynnej. Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy do 0,33.

§ 18. Ustalenia dla terenu U1

1. Działkę oznaczoną na rysunku planu symbolem U1 przeznacza się pod istniejący kościół katolicki oraz zabudowania parafialne.
2. Adaptuje się istniejącą zabudowę na działce z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, nadbudowy lub wymiany.
3. Nieprzekraczalna wysokość zabudowy – dwie kondygnacje naziemne plus poddasze użytkowe. Maksymalna wysokość od poziomu gruntu do najwyższego punktu kalenicy dachu nie może przekraczać 10,5 m, z dopuszczeniem odstępstwa od obowiązującej wysokości do 25,0 m, jeśli względy związane z tradycją i kultem religijnym tego wymagają (wieże, dzwonnice).
4. Dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych 20-45° (nie dotyczy akcentów wysokościowych).
5. Ustala się następującą kolorystykę budynku:
 - dla materiałów naturalnych (cegła, dachówka, okładzina kamienna, drewno, metal) ich naturalny kolor,
 - dla elewacji kolory pastelowe – zakazuje się stosowanie kolorów jaskrawych,
 - dla dachów kolory: ceglasty, brąz, grafitowy, ciemnozielony – zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych.
6. Nakazuje się zachowanie minimum 70% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej. Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy do 0,30.

§ 19. Ustalenia dla terenu U2

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem U2 – przeznaczenie podstawowe pod obiekty handlowe, usługowe lub gastronomiczne o powierzchni zabudowy do 200 m²
2. Minimalna powierzchnia działki 750 m².
3. Wjazd na działkę od strony drogi dojazdowej KDD 2.
4. Nieprzekraczalna wysokość zabudowy – dwie kondygnacje naziemne plus poddasze użytkowe. Maksymalna wysokość od poziomu gruntu do najwyższego punktu kalenicy dachu nie może przekraczać 10,5 m.
5. Dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych 20-45°.
6. Ustala się następującą kolorystykę budynku:
 - dla materiałów naturalnych (cegła, dachówka, okładzina kamienna, drewno, metal) ich naturalny kolor,
 - dla elewacji kolory pastelowe – zakazuje się stosowanie kolorów jaskrawych,
 - dla dachów kolory: ceglasty, brąz, grafitowy, ciemnozielony – zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych.
7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 25%.
8. Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy do 0,40.

§ 20. Ustalenia dla terenu U3

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem U3 – przeznaczenie podstawowe pod obiekty związane z działalnością kulturalno-oświatową.
2. Minimalna wielkość działki 4400 m².
3. Nieprzekraczalna wysokość zabudowy – trzy kondygnacje nadziemne, w tym ew. poddasze użytkowe. Maksymalna wysokość od poziomu gruntu do najwyższego punktu kalenicy dachu nie może przekraczać 12,5 m.
4. Dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych 20-45°.
5. Ustala się następującą kolorystykę budynku:
 - dla materiałów naturalnych (cegła, dachówka, okładzina kamienna, drewno, metal) ich naturalny kolor,
 - dla elewacji kolory pastelowe – zakazuje się stosowanie kolorów jaskrawych,
 - dla dachów kolory: ceglasty, brąz, grafitowy, ciemnozielony – zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych.
6. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%. Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy do 0,40.

§ 21. Ustalenia dla terenu U4

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem U4 przeznacza się pod zabudowę związaną z funkcjonowaniem istniejącej siedziby Ochotniczej Straży Pożarnej.
2. Minimalna wielkość działki 4700 m².
3. Ustala się możliwość przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy.

4. Nieprzekraczalna wysokość zabudowy – dwie kondygnacje naziemne plus poddasze użytkowe. Maksymalna wysokość od poziomu gruntu do najwyższego punktu kalenicy dachu nie może przekraczać 10,5 m, z dopuszczeniem odstępstwa od obowiązującej wysokości budynku, jeśli względy technologiczne tego wymagają.
5. Dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych 20-45°.
6. Ustala się następującą kolorystykę budynku:
 - dla materiałów naturalnych (cegła, dachówka, okładzina kamienna, drewno, metal) ich naturalny kolor,
 - dla elewacji kolory pastelowe – zakazuje się stosowanie kolorów jaskrawych,
 - dla dachów kolory: ceglasty, brąz, grafitowy, ciemnozielony – zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych.
7. Na terenie nakazuje się sytuowanie budynków w oparciu o dokumentację geotechniczną określającą nośność terenu.
8. Nakazuje się zachowanie minimum 80% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej, w tym powierzchnia wody. Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy do 0,26.

§ 22. Ustalenia dla terenu U5

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem U5 – przeznaczenie podstawowe pod obiekty związane z działalnością sportowo-rekreacyjną.
2. Minimalna powierzchnia działki 12 000 m².
3. Nieprzekraczalna wysokość zabudowy – dwie kondygnacje naziemne plus poddasze użytkowe. Maksymalna wysokość od poziomu gruntu do najwyższego punktu kalenicy dachu nie może przekraczać 10,5 m.
4. Dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych 20-45°.
5. Ustala się następującą kolorystykę budynków:
 - dla materiałów naturalnych (cegła, dachówka, okładzina kamienna, drewno, metal) ich naturalny kolor,
 - dla elewacji kolory pastelowe – zakazuje się stosowanie kolorów jaskrawych,
 - dla dachów kolory: ceglasty, brąz, grafitowy, ciemnozielony – zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych.
6. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 25%.
7. Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy do 0,15.

§ 23. Ustalenia dla terenów ZL1 do ZL12

1. Ustala się, że tereny oznaczone na rysunku planu symbolami ZL1 do ZL12 są terenami lasu (grunty ewidencyjnie leśne).
2. Zakazuje się zabudowy na tych terenach z wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.
3. Nie dopuszcza się grodzienia poszczególnych działek.
4. Dla terenów położonych w pasie technologicznym linii 400 kV obowiązują ustalenia § 27 ust. 2 do 10.

§ 24. Ustalenia dla terenu ZC

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem ZC przeznacza się pod istniejący cmentarz.
2. Nakazuje się ogrodzenie terenu w istniejących granicach.
3. Dopuszcza się budowę na terenie kaplicy lub domu przedpogrzebowego.
4. Ustala się, że wysokość budynku od poziomu gruntu do szczytu kalenicy dachu nie przekroczy 10,0 m. Dopuszcza się realizację sygnaturki, wieżyczki lub innego akcentu plastycznego wykraczającego powyżej tej wysokości.
5. Nie ogranicza się wysokości pomników i elementów plastycznych na poszczególnych grobowcach.
6. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%.
7. Wokół cmentarza wyznaczono strefę sanitarną szerokości 50,0 m, na terenie której wyklucza się możliwość zabudowy, w której przebywają ludzie.

§ 25. Ustalenia dla terenów ZN1 do ZN4

1. Ustala się, że tereny oznaczone na rysunku symbolami ZN1 do ZN4 stanowią naturalną zielenią niską i tereny zadrzewione na obszarach podmokłych i okresowo podtapianych.
2. Zakazuje się wszelkiej zabudowy na tych terenach z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

3. Dopuszcza się realizację na tych terenach zbiorników retencyjnych zapobiegających podtopieniom sąsiednich terenów.
4. W rejonie projektowanego ronda na skrzyżowaniu dróg KDZ 2 i KDD 14 na obszarze ZN3 wyznaczono teren pod przeniesienie kapliczki z terenu projektowanego ronda.
5. Na terenie ZN3 usytuowane są dwa drzewa – pomniki przyrody objęte ochroną konserwatorską oraz drzewa o znaczeniu krajobrazowym do bezwzględnego zachowania.

§ 26. Ustalenia dla terenu WR

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem WR przeznacza się pod realizację zbiornika retencyjnego.
2. Nakazuje się zagospodarowanie terenu zielenią właściwą dla warunków przyrodniczych otoczenia zbiornika wody.
3. Dopuszcza się zagospodarowanie otoczenia zbiornika jako terenu wypoczynkowego, z ustawieniem obiektów małej architektury, jak: ławki, śmietniczki, akcenty plastyczne.
4. Zakazuje się budowy na tym terenie obiektów kubaturowych z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.
5. Zakazuje się utwardzenia dróg, alejek, miejsc postojowych nawierzchnią nieprzepuszczalną.

§ 27. Ustalenia dla terenów ZNE1 do ZNE2

1. Ustala się, że tereny oznaczone na rysunku symbolami ZNE1 do ZNE2 stanowią naturalną zieleń niską pod linią elektroenergetyczną o napięciu 400 kV wraz z pasem technologicznym o szerokości 80 m.
2. Ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi, tj.:
 - zakazuje się lokalizowania budynków mieszkalnych i budynków użyteczności publicznej typu szkoła, szpital, internat, żłobek, przedszkole i podobne oraz innych obiektów publicznych takich jak ogród publiczny, plac targowy, ogródki działkowe, cmentarz, teren koszar itd.
 - zakazuje się lokalizowania miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, turystyczną, rekreacyjną.
3. Zachowuje się (jako dominujące) użytkowanie rolnicze i dopuszcza sposoby zagospodarowania zgodne z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz.U.Nr 16, poz. 78 ze zm.) o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
4. Należy uzgadniać warunki zagospodarowania terenu oraz lokalizację wszelkich obiektów z Właścicielem linii.
5. Zakazuje się tworzenia hałd, nasypów w pasie technologicznym linii oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości 6,5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego (w świetle koron) dla linii 400 kV.
6. Teren w pasie technologicznym linii nie może być kwalifikowany jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową ani jako teren związany z działalnością gospodarczą (przesyłową) Właściciela linii.
7. Wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie pasa technologicznego linii i w jego najbliższym sąsiedztwie powinny być zaopiniowane przez Właściciela linii.
8. Zalesienia terenów rolnych w pasie technologicznym linii mogą być przeprowadzone w uzgodnieniu z Właścicielem linii.
9. Lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem oraz farm wiatrowych w pasie technologicznym oraz jego sąsiedztwie wymaga dodatkowych uzgodnień z Właścicielem linii.
10. Dopuszcza się ewentualną budowę elektroenergetycznych linii wielotorowych, wielonapięciowych po trasie istniejącej linii elektroenergetycznej 400 kV. Obecnie istniejąca linia elektroenergetyczna zostanie w takim przypadku poddana rozbiórce przed realizacją nowych linii. Dopuszcza się także odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących linii oraz linii, które w przyszłości zostaną ewentualnie wybudowane na ich miejscu. Realizacja inwestycji po trasie istniejącej linii nie wyłącza możliwości rozmieszczania słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczasowe miejscach.

§ 28. Ustalenia dla terenów IE1 do IE7

1. Ustala się, że tereny oznaczone na rysunku symbolami IE1 do IE7 przeznaczone są pod stacje transformatorowe.

2. Na terenach IE1 do IE5 oraz IE7 usytuowane są słupowe stacje transformatorowe. Dopuszcza się zmianę stacji słupowych na wnetrzowe.
3. Teren IE6 wskazany został pod przeniesienie istniejącej stacji transformatorowej słupowej w związku z projektowaną budową ronda na drodze KDZ 2. Inwestycja zrealizowana będzie w oparciu o warunki przebudowy określone przez właściwego operatora sieci dystrybucyjnej.
4. Dopuszcza się realizację na tych terenach również innych obiektów związanych z funkcjonowaniem infrastruktury technicznej.
5. Nie wyznacza się wskaźników powierzchni biologicznie czynnej i maksymalnej intensywności zabudowy.

§ 29. Ustalenia dla terenów R1 do R6

1. Ustala się, że tereny oznaczone na rysunku planu symbolami R1 do R6 są terenami przeznaczonymi pod gospodarkę rolniczą.
2. Zakazuje się zabudowy na tych terenach. Wyjątek mogą stanowić obiekty związane z gospodarką rolniczą, jeżeli właściciel gruntu nie posiada siedliska na terenie gminy oraz inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej.
3. Dla terenów położonych w pasie technologicznym linii 400 kV obowiązują ustalenia § 27 ust. 2 do 10.

§ 30. Ustalenia dla ciągów komunikacyjnych

1. Ustala się, że układ dróg publicznych stanowią drogi oznaczone symbolami KDZ i KDD.
2. Adaptuje się przebieg istniejących ciągów komunikacyjnych oznaczonych symbolami KDZ 1 i KDZ 2. Drogi te zostaną poszerzone do 20,0 m w liniach rozgraniczających. Przewiduje się realizację ronda w rejonie skrzyżowania drogi KDZ 2 z drogami KDD 16 i KDD 17.
3. Nakazuje się realizację miejsc parkingowych w obrębie własnych działek wg następujących ustaleń:
 - a) dla obiektów handlu, gastronomii i usług 20-25 stanowisk na 1000 m² powierzchni użytkowej, ale minimum 2 stanowiska na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni
 - b) dla terenów zabudowy jednorodzinnej – dwa stanowiska na każdej działce (w tym garaże)
4. Ustala się, że sieci wodociągowe, kanalizacji bytowej i gazowe zostaną poprowadzone w liniach rozgraniczających ulic.
5. Ustala się następujące parametry istniejących i projektowanych dróg publicznych i dojazdowych na obszarze planu (w przypadku dróg istniejących o niewielkiej długości obustronnie ogrodzonych szerokość pozostawiono w granicach istniejących):

Oznaczenie ulicy	Szerokość w liniach rozgraniczających [m]	Odległość linii zabudowy [m]	Informacja dotycząca przekroju ulicy
KDD1 istn.	12,0	5,0	Jezdnia 6,0 m, chodniki 2x2,0 m, zielen izolacyjna 2x1,0 m
KDD2 istn.	12,0	6,0	Jezdnia 6,0 m, chodniki 2x2,0 m
KDD3 istn.	8,0	5,0	Jezdnia 5,0 m, chodniki 2,0 m od strony południowej
KDD4 istn.	11,0	5,0	Jezdnia 5,0 m, chodniki 2x2,0 m, zielen izolacyjna 2x1,0 m
KDD5 istn.	8,0	5,0	Jezdnia 5,0 m, chodnik 2,0 m od strony południowej
KDD6 istn.	8,0	5,0	Jezdnia 5,0 m, chodnik 2,0 m od strony wschodniej
KDD7 istn.	8,0	5,0	Jezdnia 5,0 m, chodnik 2,0 m od strony południowej
KDD8 istn.	8,0	5,0	Jezdnia 5,0 m, chodnik 2,0 m od strony południowej
KDD9 proj.	10,0	5,0	Jezdnia 5,0 m, chodniki 2x2,0 m
KDD10 proj.	10,0	5,0	Jezdnia 5,0 m, chodniki 2x2,0 m
KDD11 istn.	10,0	5,0 po str. północnej 8,2 po str. południowej	Jezdnia 5,0 m, chodniki 2x2,0 m
KDD12 istn.	9,0	5,0	Jezdnia 6,0 m, chodnik po stronie południowej 2,0 m
KDD13 istn.	10,0	5,0	Jezdnia 6,0 m, chodnik 3,0 m pieszo-rowerowy od strony południowej
KDD14 istn.	10,0	5,0	Jezdnia 5,0 m, chodniki 2x2,0m
KDD15 istn.	8,0	5,0	Jezdnia 5,0 m, chodnik 2,0 m od strony północnej
KDD16 istn./	10,0	5,0	Jezdnia 5,0 m, chodniki 2x2,0 m

proj.			
KDD17 istn.	20,0	6,0	Jezdnia 6,0 m, chodniki 2x2,0 m, zielen izolacyjna 2x5,0 m - zostaną zachowane istniejące drzewa o zn. krajobrazowym.
KDD18 istn.	12,0	6,0	Jezdnia 6,0 m, ścieżka rowerowa 3,0 m od strony północno- zachodniej, chodnik 3,0 m od strony południowo-wschodniej

6. Ustala się następujące parametry istniejących i projektowanych ciągów pieszo-jezdnych:

Oznaczenie ulicy	Szerokość w liniach rozgraniczających [m]	Odległość linii zabudowy [m]	Informacja dotycząca przekroju ulicy
KPJ1 istn.	8,0	5,0	Ciąg utwardzony 6,0 m, zielen towarzysząca 2x1,0 m
KPJ2 proj.	6,0	5,0	Ciąg utwardzony 6,0 m
KPJ3 istn.	5,0	5,0	Ciąg utwardzony 5,0 m
KPJ4 istn.	8,0	5,0	Ciąg utwardzony 6,0 m, zielen towarzysząca 2x1,0 m
KPJ5 istn.	6,0	5,0	Ciąg utwardzony 6,0 m
KPJ6 istn.	6,0	5,0	Ciąg utwardzony 6,0 m
KPJ7 istn.	6,0	5,0	Ciąg utwardzony 6,0 m
KPJ8 istn.	6,0	5,0	Ciąg utwardzony 6,0 m
KPJ9 istn.	6,0	5,0	Ciąg utwardzony 6,0 m
KPJ10 istn.	6,0	5,0	Ciąg utwardzony 6,0 m
KPJ11 istn.	5,0	5,0	Ciąg utwardzony 5,0 m
KPJ12 istn.	6,0	5,0	Ciąg utwardzony 6,0 m
KPJ13 proj.	6,0	5,0	Ciąg utwardzony 6,0 m
KPJ14 istn.	8,0	5,0 3,0 przy odgałęzieniu wschodnim po str. wschodniej	Ciąg utwardzony 6,0 m, zielen towarzysząca 2x1,0 m
KPJ15 istn.	8,0	5,0	Ciąg utwardzony 6,0 m, zielen towarzysząca 2x1,0 m

7. Dopuszcza się możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych niezbędnych dla dokonania podziałów terenów na działki pod zabudowę wg zasady:

- dojazd do maksimum 4 działek - szerokość 5,0 m nie zakończony placykiem manewrowym,
- dojazd do 5 lub więcej działek nie przekraczający długości 60 m – szerokość 5,0 m, przelotowy lub zakończony placykiem manewrowym 12,5x12,5 m,
- dojazd dłuższy niż 60 m - szerokość 6,0 m przelotowy lub zakończony placykiem manewrowym 15,0x15,0 m.

§ 31. Infrastruktura

1. Ustala się zasadę, zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej istniejącej w drogach gminnych oraz z sieci projektowanych.
2. Ustala się zasadę odprowadzania ścieków bytowych do projektowanej sieci gminnej kanalizacji sanitarnej. W okresie przejściowym dopuszcza się korzystanie z atestowanych, szczelnych zbiorników ścieków. Zakazuje się wprowadzania ścieków bezpośrednio do gruntu.
3. Ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów na teren działki własnej. Wody opadowe z terenów utwardzonych po podczyszczeniu poprzez separator do istniejących rowów melioracyjnych w pasach drogowych lub do osadników szczelnych.
4. Ustala się, że czynnikiem grzewczym na terenie będzie gaz, olej opałowy niskosiarkowy, energia elektryczna lub odnawialne źródła energii, a także koks i węgiel w odpowiednich paleniskach zapewniających niską emisję spalin.
5. Ustala się zasadę zaopatrzenia w energię elektryczną z sieci energetycznej zakładu energetycznego. Zasilenie w/w obszaru w energię elektryczną będzie możliwe po zrealizowaniu odpowiedniej infrastruktury energetycznej wykonanej w oparciu o warunki przyłączenia (wydane na wniosek właścicieli poszczególnych działek) oraz plan rozwoju w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zapotrzebowania na energię elektryczną, uzgodniony z Prezesem Urzędu Regulacji Energetyki.
W przypadku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki (w tym również wynikającego ze zmia-

ny przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi. Wnioskodawca pokryje koszty niezbędnej przebudowy tych urządzeń, po uprzednim uzyskaniu z PGE Dystrybucja S.A. Oddział Warszawa warunków przebudowy.

Zakazuje się nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0 m. Rosnące pod tymi liniami drzewa winny być kształtowane w sposób nie kolidujący z przebiegiem linii.

6. Gazyfikacja obszaru przez przedsiębiorstwo gazownicze będzie możliwa, jeśli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki budowy odcinków sieci gazowych. W przypadku braku możliwości budowy odcinków sieci gazowych, zgodnie z art. 7 pkt 1 Ustawy Prawo Energetyczne, gazyfikacja gminy może być realizowana na warunkach określonych w odrębnych umowach zawartych pomiędzy przedsiębiorstwem gazowniczym a gminą/odbiorcą.
 - a) Linie ogrodzeń powinna przebiegać w odległości min. 0,5 m od gazociągu w rzucie poziomym.
 - b) Dla budownictwa jednorodzinne lub zagrodowego szafki gazowe (otwierane od strony ulicy) powinny być zlokalizowane w linii ogrodzeń, a w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową,
 - c) W liniach rozgraniczających gminnych dróg publicznych oraz dróg niepublicznych, należy zarezerwować trasy dla projektowanej sieci gazowej,
 - d) Warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określa:
 - dla gazociągów wybudowanych w dniu 12 grudnia 2001 r. oraz po tym terminie - Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. (Dz. Nr 97, poz 1056),
 - dla gazociągów wybudowanych przed 12 grudnia 2001 r. - Rozporządzenie Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995 r. (Dz. U. Nr 139, poz. 686).
7. Zachowuje się istniejące na terenie sieci telekomunikacyjne z możliwością ich rozbudowy i przebudowy, a także budowy nowych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.
8. Ustala się zasadę usuwania odpadów stałych wyspecjalizowanym transportem na składowisko odpadów. W projektach zagospodarowania działek należy uwzględnić odpowiednio wyznaczane miejsca pod selektywną zbiórkę odpadów stałych.

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

1. Na obszarze planu nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, będące pod ochroną konserwatorską.
2. Plan ustala ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne Nr ew. AZP 60-69/41), w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczony numerem 60-69/41. Na obszarze wymienionej strefy plan ustala:
 - a) 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;
 - b) obowiązek przeprowadzenia badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji.

§ 33. Ustalenie wysokości stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości

Zgodnie z art.15 ust.2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu w wysokości 30% dla terenów oznaczonych symbolami MN, MNL, MNU, U2 i U5, dla terenów oznaczonych symbolami U1, E1 do E7 oraz dla projektowanego ciągu pieszo-jezdnego KPJ13 stawka ta wynosi 1%. Dla terenów oznaczonych symbolami U3, U4 oraz dla dróg dojazdowych KDD i KDZ stawka ta wynosi 0%.

ROZDZIAŁ 5 PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 34. Dla spraw z zakresu gospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenie planu.

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

