



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 16 października 2015 r.

Poz. 8330

### UCHWAŁA NR VI/47/2015 RADY MIEJSKIEJ W GLINOJECKU

z dnia 25 czerwca 2015 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gliniojeck dla obszarów położonych w obrębach: Zygmuntowo, Wola Młocka, Malużyn, Ogonowo, Ościsłowo, Kowalewko, Sadek, Śródborze, Dukt i Działy.**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013 r. poz. 594 z późniejszymi zmianami), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r., poz. 199 tekst jednolity), w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Gliniojecku Nr XXII/234/2013 z dnia 7 listopada 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gliniojeck dla obszarów położonych w obrębach Zygmuntowo, Wola Młocka, Malużyn, Ogonowo, Ościsłowo, Kowalewko, Sadek, Śródborze, Dukt i Działy, po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gliniojeck” przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Gliniojecku Nr XXV/213/02 z dnia 6 czerwca 2002 r, Rada Miejska w Gliniojecku, postanawia, co następuje:

#### **ROZDZIAŁ I** **Ustalenia ogólne**

**§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gliniojeck dla obszarów położonych w obrębach Zygmuntowo, Wola Młocka, Malużyn, Ogonowo, Ościsłowo, Kowalewko, Sadek, Śródborze, Dukt i Działy, o łącznej powierzchni ok. 29 ha, zwany dalej planem.**

**§ 2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składa się z następujących, integralnych części:**

1) Części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały, składającej się z sześciu rozdziałów:

**I. Ustalenia ogólne;**

**II. Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem;**

**III. Ustalenia szczegółowe dotyczące wyznaczonych terenów;**

1. Zygmuntowo - załącznik nr 1-1;
2. Wola Młocka - załącznik nr 1-2, 1-3;
3. Malużyn - załącznik nr 1-4, 1-5, 1-6
4. Ogonowo - załącznik nr 1-7;
5. Ościsłowo - załącznik nr 1-8;
6. Kowalewko - załącznik nr 1-9;
7. Sadek - załącznik nr 1-10;

8. Śródborze - załącznik nr 1-11;
9. Dukt - załącznik nr 1-12;
10. Działy - załącznik nr 1-13;

#### IV. Ustalenia końcowe.

- 2) Części graficznej, na którą składa się 13 rysunków w skali 1:1000 i 1:2000, zwanych dalej rysunkiem planu, stanowiących załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) Rozstrzygnięć dotyczących sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiących załącznik nr 3 do uchwały.

**§ 3.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r., poz. 199 tekst jednolity);
2. **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
3. **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
4. **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejsza uchwałę;
5. **rysunku planu** – należy przez to rozumieć integralną część planu, rysunek w skali 1 : 2 000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
6. **symbolu** – należy przez to rozumieć symbol terenu funkcjonalnego lub terenu komunikacji określony odpowiednio symbolem literowym i numerem, wyróżniającym go spośród innych terenów;
7. **terenie** – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny lub teren komunikacji dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
8. **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię będącą granicą pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym ( różnej funkcji ), w tym również pomiędzy terenami dróg a terenami przeznaczonymi pod zabudowę;
9. **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce budowlanej w odniesieniu do powierzchni tej działki;
10. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ustaloną niniejszym planem, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość, w jakiej może być sytuowany budynek w stosunku do linii rozgraniczającej terenu, bez konieczności uwzględniania: logii, balkonów, werand, wykusz, okapów i nadwieszń wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,50 m oraz schodów zewnętrznych i ramp przy wejściach do budynków;
11. **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które musi przeważać na danym terenie - nie może obejmować mniej niż 70% powierzchni zabudowy zlokalizowanych na tym terenie budynków;
12. **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które nie może przeważać na danym terenie - nie może obejmować więcej niż 30% powierzchni zabudowy zlokalizowanych na tym terenie budynków;

13. **usługach** – należy przez to rozumieć działania celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, nie związane z wytwarzaniem dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowym, realizowaną: na terenie, w obiektach wolnostojących lub w lokalach użytkowych wbudowanych, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>; przy czym prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny, a w przypadku zlokalizowania lokalu usługowego w budynku mieszkalno-usługowym – poza lokalem, w którym jest prowadzona ta działalność;

14. **usługach podstawowych** - należy przez to rozumieć usługi nieuciążliwe o zakresie umożliwiającym zaspokojenie codziennych i powszechnych potrzeb mieszkańców, takich jak: handel detaliczny, gastronomia, administracja, oświata, opieka społeczna i zdrowotna, kultura;

15. **proekologicznych systemach cieplnych** - należy przez to rozumieć systemy cieplne, które nie powodują przekroczenia dopuszczalnych emisji gazów i pyłów, określonych w obowiązujących przepisach odrębnych, w szczególności wykorzystujące: gaz ziemny lub płynny, olej opałowy niskosiarkowy, energię elektryczną, słoneczną, itp.;

**§ 4.** Celem regulacji zawartych w planie jest określenie:

1. przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2. zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3. zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

4. wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

5. zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

6. szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;

7. szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

8. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

9. sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

10. stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust 4.

**§ 5.** Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

1. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

2. granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;

**§ 6.** Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

1. granic obszaru objętego planem;

2. linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3. nieprzekraczalnych linii zabudowy terenów;

4. przeznaczenia terenów funkcjonalnych i terenów komunikacji, określonych odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów: MN, ML, U, U.P, IT, R.Z, R.Z/Z, ZL, ZLD, KDD i KDW.

## **ROZDZIAŁ II**

### **Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem**

§ 7. Wyodrębnia się tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone odpowiednimi symbolami i liniami rozgraniczającymi, zgodnie z rysunkiem planu:

1. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
2. tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
3. tereny usług i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **U.ML**;
4. tereny usług, składów, magazynów i produkcji, oznaczone na rysunku planu symbolem **U.P**;
5. teren infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **IT**;
6. tereny upraw rolnych i zieleni nieurządzonej z dopuszczeniem realizacji zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **R.Z**;
7. tereny upraw rolnych i zieleni nieurządzonej w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, bez prawa zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem **R.Z/Z**;
8. tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;
9. tereny przeznaczone do zalesienia, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZLD**;
10. tereny dróg publicznych:
  - 1) drogi dojazdowe klasy D, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**;
  11. tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.

#### **§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.**

1. Obiekty i urządzenia na każdym terenie funkcjonalnym należy realizować w sposób zgodny z ustaleniami planu w zakresie warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, z przepisami określonymi dla poszczególnych terenów funkcjonalnych, z obowiązującymi przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego;

2. Stosowanie działań porządkujących w zakresie ujednoczenia elementów przestrzeni ogólnodostępnych (wyposażenie i oświetlenie ulic, ogrodzenia, zieleni, mała architektura, znaki miejskiego systemu informacji);

3. Stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób starszych i niepełnosprawnych;

4. Określa się zasady lokalizowania budynków poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;

5. Określa się zasady rozmieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:

- a) Wyklucza się umieszczanie reklam w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie oraz na elewacjach budynków w sposób zakłócający kompozycję architektoniczną elewacji;
- b) Zakaz lokalizacji wolnostojących reklam w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
- c) Zakaz realizacji w linii ogrodzenia reklam i znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni przekraczającej 2m<sup>2</sup> na jeden znak lub reklamę;
- d) Reklama i znaki informacyjno - plastyczne na obiektach kubaturowych nie powinny utrudniać użytkowania obiektów i przestrzeni.

#### **§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

1. Wyznacza się tereny do realizacji celów publicznych:

- 1) tereny dróg publicznych **KDD**, dla których ustalenia zawarte zostały w rozdziale III, w § 14.

## § 10. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Dla terenów objętych planem zakaz lokalizacji:

- 1) na terenach **MN** i **U.ML** - przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych,
- 2) na terenach **U**, **U.P**, **IT** i **R.Z** - przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać znacząco na środowisko, określonych w przepisach odrębnych,
- 3) przedsięwzięć, które nie spełniają wymogów przepisów odrębnych dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu, za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. W celu ochrony środowiska, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz zachowania zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, ustala się następujące nakazy i zakazy:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności, mogących powodować przekroczenia obowiązujących standardów jakości środowiska (w tym dopuszczalnych poziomów hałasu, wibracji i zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego), poza terenem działki budowlanej, na której są wytwarzane i do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) przy zagospodarowaniu terenów obowiązek stosowania norm dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zawartych w przepisach odrębnych;
- 3) ograniczenie uciążliwości akustycznych pochodzących ze źródeł hałasu o natężeniu ponadnormatywnym, głównie na obszarach zamieszkałych, poprzez zabezpieczenia techniczne lub zmianą technologii i urządzeń;

3. Dla terenu **R.Z** zachowanie odległości minimum 500 m od najbliższej zabudowy mieszkaniowej w przypadku realizacji siedlisk z produkcją zwierzęcą powyżej 40 DJP;

4. Zakaz odprowadzania ścieków do gruntu, cieków wodnych, wód powierzchniowych i do urządzeń melioracyjnych. Odprowadzenie ścieków sanitarnych do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej. Jako rozwiązanie tymczasowe, jedynie do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się funkcjonowanie bezodpływowych, szczelnych, opróżnianych okresowo zbiorników ścieków lub przydomowych (indywidualnych lub zespołowych) oczyszczalni ścieków;

5. Stosowanie w nowych i przebudowywanych obiektach, wysokosprawnych, proekologicznych systemów cieplnych, o niskich emisjach zanieczyszczeń do środowiska;

6. Obowiązek zgodnego z zasadami ochrony środowiska unieszkodliwiania odpadów – gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

7. Ochronę istniejących cieków wodnych i urządzeń melioracyjnych. Wszelkie działania związane z przebudową, przykryciem, przekroczeniem drogami lub liniowymi urządzeniami infrastruktury technicznej rowów należy przeprowadzać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

8. Sposób zagospodarowania terenów musi uwzględniać przepisy odrębne, w szczególności w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;

9. Ochronę i utrzymanie w maksymalnym stopniu istniejących zadrzewień, zakrzewień, grup zieleni i pojedynczych drzew oraz odtworzenia zieleni w miejscach koniecznego jej usunięcia, przy uwzględnieniu podstawowej funkcji terenów;

10. Ochronę i otoczenie opieką starodrzewu (okazałych, starych drzew lub zespołów, grup drzew i krzewów o wysokiej wartości przyrodniczej i krajobrazowej, występujących np. przy zagrodach, drogach, ciekach wodnych itp.);

11. Minimalny udział terenów biologicznie czynnych w powierzchni działki budowlanej został określony w ustaleniach szczegółowych, zawartych w rozdziale III.

**§ 11. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów**, określa się indywidualnie, dla każdego terenu wydzielonego niniejszym planem w ustaleniach szczegółowych, zawartych w rozdziale III.

## § 12. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości, w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne;

2. Zasady scalania i podziału nieruchomości zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów funkcjonalnych, zawartych w rozdziale III.

## § 13. Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

1. Przy realizacji zainwestowania na terenach wyznaczonych niniejszym planem (poza terenami w Zyguntowie-załącznik nr 1-1)- konieczność uwzględnienia Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego nr 24 z dnia 15.04.2005 roku w sprawie Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz.Urz.Woj. Maz. Nr 91 z 2005 r. poz.2456), z późniejszymi zmianami;

2. Przy zagospodarowaniu terenu **01 U.P** w Kowalewku (załącznik nr 1-9) objętego niniejszym planem - konieczność uwzględnienia obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.

## § 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

1. Jako podstawową sieć komunikacji drogowej ustala się tereny dróg publicznych, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami:

1) **KDD** - drogi lokalne klasy L.

2. Dla terenów dróg publicznych ustala się:

1) Przeznaczenie - urządzenie dróg publicznych oraz lokalizacja sieci infrastruktury technicznej;

2) Zagospodarowanie terenów zgodne z przepisami odrębnymi;

3) Możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg, elementów infrastruktury technicznej (w tym oświetlenia ulicznego oraz hydrantów przeciwpożarowych), w sposób, który nie spowoduje zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będzie stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego;

4) Linie rozgraniczające dla dróg wymagających poszerzenia ustala się symetrycznie po obu stronach osi istniejącego pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu;

5) Na skrzyżowaniach dróg konieczność stosowania narożnych ściąg linii rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) Przy zagospodarowaniu terenów dróg ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (sieci wodociągowej, sieci elektroenergetycznych, linii telekomunikacyjnej itp.), urządzeń i rowów melioracyjnych. Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

7) Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w 15, ust. 17 i 18;

8) Zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;

9) Docelowo wyposażenie w kanalizację deszczową;

10) Wyklucza się umieszczanie reklam w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych, a także w sposób utrudniający ich odczytanie;

11) Dopuszcza się realizację parkingów ogólnodostępnych w pasach drogowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla terenów dróg wewnętrznych **KDW** ustala się:

1) Przeznaczenie - na urządzenie dróg wewnętrznych oraz lokalizacja sieci infrastruktury technicznej;

- 2) Szerokość istniejących dróg wewnętrznych dopuszcza się na minimum 6 m w liniach rozgraniczających, a szerokość dróg planowanych ustala się na minimum 8 m w liniach rozgraniczających. Dopuszcza się obsługę zespołu zabudowy obejmującego maksimum 3 działki budowlane poprzez planowaną drogę wewnętrzną o szerokości 6 m w liniach rozgraniczających;
- 3) Działania związane z budową, remontem i modernizacją dróg i ich skrzyżowań realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) Linie rozgraniczające dla dróg wymagających poszerzenia ustala się symetrycznie po obu stronach osi istniejącego pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) Na skrzyżowaniach dróg konieczność stosowania narożnych ściąg linii rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) Dopuszcza się prowadzenie ruchu pieszego i ruchu kołowego jako równorzędnych i utwardzenie drogi w jednym poziomie jako jednoprzestrzennej z ewentualnym zaznaczeniem przestrzeni ruchu kołowego fakturą, kolorem lub rysunkiem nawierzchni;
- 7) Możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg, elementów infrastruktury technicznej, w sposób, który nie spowoduje zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będzie stanowił zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego (w tym oświetlenia ulicznego oraz hydrantów przeciwpożarowych);
- 8) Wyklucza się umieszczanie reklam w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych, a także w sposób utrudniający ich odczytanie;
- 9) Zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;
- 10) Przy zagospodarowaniu terenów dróg ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (sieci wodociągowej, sieci elektroenergetycznych, linii telekomunikacyjnej itp.), urządzeń i rowów melioracyjnych. Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
- 11) Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w 15, ust. 17 i 18.

#### 4. Ustala się układ komunikacji pieszej:

- 1) chodniki w liniach rozgraniczających dróg publicznych,
- 2) tereny dróg wewnętrznych, możliwych do wyznaczenia w ramach terenów funkcjonalnych.

#### 5. Ustala się układ komunikacji rowerowej:

- 1) prowadzenie ruchu rowerowego w ramach jezdni lub wydzielonych z jezdni pasów dla rowerów,
- 2) prowadzenie ścieżek ruchu rowerowego lub pieszo-rowerowego.

6. Ustala się wskaźniki dotyczące minimalnej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) zabudowa mieszkalna jednorodzinna – 2 miejsca postojowe na mieszkanie, wliczając w to miejsce w garażu,
- 2) obiekty turystyki (hotele, motele, pensjonaty) – 5 miejsc postojowych na 10 miejsc noclegowych,
- 3) usługi handlu – 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
- 4) usługi gastronomii – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 5 miejsc konsumpcyjnych,
- 5) usługi biurowe, administracji, kultury, zdrowia, opieki społecznej, rzemiosła i inne – 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
- 6) magazyny, hurtownie, place składowe – 1 miejsce postojowe na 200m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
- 7) 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych.

Przy liczbie wymaganych miejsc postojowych powyżej 5, ustala się przeznaczenie minimum 5% miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

7. Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oraz tereny dróg wewnętrznych i ewentualnych ciągów pieszo-jezdnych można również wydzielać i kształtować w zależności od potrzeb, na terenach funkcjonalnych w trakcie realizacji planu, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

### **§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

W oparciu o sieci istniejące i projektowane ustala się zasady wyposażenia terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej:

1. Docelowe wyposażenie terenu w sieci:

- 1) wodociągową,
- 2) kanalizacji sanitarnej,
- 3) kanalizacji deszczowej,
- 4) elektroenergetyczną,
- 5) telekomunikacyjną.

2. Budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz utrzymanie istniejącego uzbrojenia terenu, z możliwością jego modernizacji, rozbudowy i przebudowy przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych;

3. Realizacja poszczególnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej musi uwzględniać wymagane wzajemne odległości pomiędzy nimi;

4. Planowane przewodowe sieci infrastruktury technicznej należy wykonywać jako podziemne, poprzez przedłużenie istniejących w sąsiedztwie sieci, w granicach linii rozgraniczających dróg i pod warunkiem zachowania innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych;

5. W przypadku kolizji istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów z planowanym zagospodarowaniem, dopuszcza się możliwość ich przebudowy i rozbudowy przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych;

6. Zaopatrzenie w wodę (w tym także dla celów przeciwpożarowych) z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej przebiegającej wzdłuż istniejących dróg oraz z planowanej sieci wzdłuż przewidzianych do realizacji dróg lokalnych i dojazdowych. Każda działka powinna posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania działki;

7. Odprowadzenie wód opadowych - wody opadowe z powierzchni utwardzonych na terenach zabudowanych oraz z terenów dróg należy odprowadzić do systemu kanalizacji deszczowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Zrzuty wód deszczowych mają być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach;

8. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nie powodujących zanieczyszczenia wód opadowych, dopuszcza się powierzchniowe zagospodarowanie wód opadowych w granicach własnej działki budowlanej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

9. Obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny;

10. Do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się tymczasowe studnie chłonne lub inne rozwiązania techniczne, zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi;



11. Odprowadzenie ścieków sanitarnych docelowo poprzez zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej realizowaną wzdłuż istniejących i planowanych dróg do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej i do najbliższej oczyszczalni ścieków, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Do chwili realizacji sieci kanalizacyjnej, jako rozwiązanie tymczasowe, dopuszcza się możliwość odprowadzania ścieków sanitarnych do bezodpływowych, szczelnych, okresowo opróżnianych zbiorników (ścieki wywożone wozami asenizacyjnymi do najbliższego punktu zlewnego) lub przydomowych (indywidualnych lub zespołowych) oczyszczalni ścieków (o ile pozwalają na to warunki gruntowe). Z chwilą wybudowania sieci kanalizacyjnej, ustala się obowiązek odprowadzania do niej ścieków sanitarnych oraz zakaz funkcjonowania bezodpływowych zbiorników ścieków;

12. Gospodarka odpadami – konieczność zbiórki odpadów w ramach poszczególnych działek (należy przewidzieć miejsca na pojemniki, związane ze zbiórką odpadów) oraz zorganizowany ich wywóz na spełniające wymogi ochrony środowiska składowisko, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;

13. Zaopatrzenie w energię elektryczną i oświetlenie dróg poprzez elektroenergetyczną sieć kablową lub napowietrzną, zasilaną z istniejących stacji transformatorowych, przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych, i z zachowaniem zasad:

- 1) poprowadzenie planowanych sieci niskiego napięcia NN w liniach rozgraniczających dróg;
- 2) zasilanie obiektów odbywać się będzie poprzez złącza kablowe z układami pomiarowymi umieszczonymi w granicach działki;

14. Możliwość lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4 kV na wyznaczonych planem terenach funkcjonalnych, pod warunkiem zachowania innych ustaleń planu;

15. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł, z zastosowaniem wysokosprawnych, proekologicznych rozwiązań o niskich emisjach zanieczyszczeń do środowiska;

16. Zabezpieczenie w łącza telekomunikacyjne - poprzez istniejące i planowane sieci, realizowane w różnych technologiach, w tym bezprzewodowej;

17. Wszelkie działania związane z przebudową i modernizacją urządzeń melioracyjnych (projekt i jego realizacja) na terenie objętym planem muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

18. Dla terenów objętych planem ustala się:

- obowiązek zachowania i utrzymania drożności istniejących urządzeń melioracyjnych, w tym rowów odwadniających,
- zakaz groduzenia nieruchomości przyległych do istniejących rowów w odległości mniejszej niż 3 m od krawędzi rowu;
- możliwość lokalizowania zabudowy w odległości nie mniejszej niż 5 m od granicy rowu, zgodnie z rysunkiem planu;

19. Możliwość realizacji innych elementów infrastruktury technicznej, np. systemów światłowodowych.

#### **§ 16. Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów.**

Do czasu zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z określonymi w planie przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania, można je użytkować w sposób dotychczasowy - jednak bez prawa utrwalania tego przeznaczenia, jeśli jest niezgodne z ustaleniami planu.

#### **§ 17. Stawka procentowa.**

Stawka procentowa stanowiąca podstawę do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów objętych planem została określona w ustaleniach szczegółowych, zawartych w rozdziale III.

## **ROZDZIAŁ III**

### **Ustalenia szczegółowe dotyczące wyznaczonych terenów**

#### **1. ZYGMUNTOWO (załącznik nr 1-1)**

**§ 18.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

**01 U.P** - pow. ok. 4,18 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu na realizację usług, składów, magazynów i produkcji;
2. Przeznaczenie uzupełniające - garaże, budynki gospodarcze, magazynowe i pomocnicze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, elementy malej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające - funkcję mieszkaniową dla właściciela, realizowaną w obiektach wolnostojących, wbudowanych lub zespolonych z bryłą budynku usługowo - przemysłowego;
4. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ustala się możliwość nadbudowy, przebudowy i remontu. Możliwość rozbudowy i realizacja nowej zabudowy z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy;
5. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 7 m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku usługowego lub produkcyjnego;
6. Zasady scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) Minimalna szerokość: 30 m,
  - 2) Powierzchnia: minimum 0,30 ha, z tolerancją 20%;
  - 3) Minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.
7. Minimalna powierzchnia wydzielanych działek - 0,30 ha, z tolerancją 20%;
8. Zakaz lokalizowania:
  - 1) Przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać znacząco na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i dróg,
  - 2) Zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii,
  - 3) Tymczasowych obiektów budowlanych,
9. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) Nieprzekraczalna linia nowo realizowanej zabudowy w odległości 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni istniejącej krajowej drogi ekspresowej S-7, w odległości 8 i 10 m od granicy terenu istniejących dróg dojazdowych oraz w odległości 12 m od linii rozgraniczającej terenu lasu, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
  - 2) Intensywność zabudowy: maksimum 0,60, minimum 0,01;
  - 3) Wskaźnik zabudowy: maksimum 0,40;
  - 4) Gabaryty budynków:
    - a) budynki usługowe lub produkcyjne o maksymalnej wysokości 16 m, z dachem dwuspadowym lub wielospadowym i nachyleniu połaci dachowych do 45°,
    - b) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
    - c) budynki garażowe i gospodarcze - parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 7 m.

#### 10. Zasady ochrony środowiska:

- 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
- 2) Co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.

11. Stosowanie zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;

12. Sposób zagospodarowania terenu musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

13. Obsługę komunikacyjną na dotychczasowych zasadach, poprzez istniejący w sąsiedztwie układ drogowy;

14. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w 14 ust. 6;

15. Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych:

- 1) budynki mieszkaniowe jednorodzinne: minimum 2 miejsca postojowe na mieszkanie (wliczając w to miejsce w garażu);
- 2) obiekty turystyki (hotele, motele, pensjonaty) – 5 miejsc postojowych na 10 miejsc noclegowych,
- 3) usługi handlu – 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
- 4) usługi gastronomii – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 5 miejsc konsumpcyjnych,
- 5) usługi biurowe, administracji, kultury, zdrowia, opieki społecznej, rzemiosła i inne – 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
- 6) magazyny, hurtownie, place składowe – 1 miejsce postojowe na 200m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
- 7) 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych;

Przy liczbie wymaganych miejsc postojowych powyżej 5, ustala się przeznaczenie minimum 5% miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

16. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,80 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;

17. Konieczność zapewnienia na działce miejsca (jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;

18. Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15;

19. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

20. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenu lasu. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

21. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 20 %.

**§ 19.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

**01 ZL** - pow. ok. 2,81 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – lasy i zadrzewienia;
2. Utrzymanie istniejących kompleksów leśnych;

3. Gospodarkę na terenach lasów zgodnie z planami urządzenia lasów;

4. Na terenach lasów dopuszcza się możliwość:

- 1) Lokalizację obiektów związanych z gospodarką leśną i eksploatacją lasów,
- 2) Urządzania ciągów spacerowych i szlaków turystycznych,
- 3) Utrzymanie istniejących oczek wodnych i łąk śródleśnych.

5. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz cieków wodnych, urządzeń i rowów melioracyjnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;

6. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 0 %.

## 2. WOLA MŁOCKA (załącznik nr 1-2, 1-3)

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

**01 MN** - pow. ok. 0,19 ha,

**02 MN** - pow. ok. 0,28 ha,

**03 MN** - pow. ok. 1,46 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2. Przeznaczenie uzupełniające - usługi podstawowe, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, elementy malej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3. Lokalizację jednego budynku mieszkalnego (o maksimum dwóch lokalach mieszkalnych) na jednej działce budowlanej;

4. Funkcja usługowa realizowana może być w budynku mieszkalnym lub obiektach zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego;

5. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca, wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego;

6. Dopuszcza się realizację zabudowy garażowej i gospodarczej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7. Zakaz lokalizowania:

- 1) Obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100 m<sup>2</sup>,
- 2) Przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3) Przedsięwzięć, które nie spełniają wymogów przepisów odrębnych dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu,
- 4) Tymczasowych obiektów budowlanych,

8. Zasady scalania i podziału nieruchomości dla terenu **01 MN** :

- 1) Minimalna szerokość: - 20 m. W szczególnych przypadkach (istniejący układ granic własności), dopuszcza się mniejszą szerokość działek, nie mniej jednak niż 18 m;
- 2) Powierzchnia: minimum 1000 m<sup>2</sup>, z tolerancją 20%;
- 3) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.

9. Minimalna powierzchnia wydzielanych działek - 1000 m<sup>2</sup>, z tolerancją 20%;

10. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Dla terenu **01 MN** nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) Dla terenu **02 MN** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od granicy drogi wewnętrznej **01KDW** (10 m od osi istniejących dróg - działka nr 28 i 259) oraz 5 m od granicy istniejącego rowu melioracyjnego, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,
- 3) Dla terenu **03 MN** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od granicy drogi wewnętrznej **02 KDW** (10 m od osi istniejącej drogi - działka nr 260), zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,
- 4) Intensywność zabudowy: maksimum 0,50, minimum 0,10;
- 5) Wskaźnik zabudowy: maksimum 0,30;
- 6) Tereny należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,
- 7) Gabaryty budynków:
  - a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
  - b) budynki usługowe, garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 5 m.

11. Zasady ochrony środowiska:

- 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
- 2) Co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.

12. Stosowanie zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;

13. Sposób zagospodarowania terenów musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

14. Obsługę komunikacyjną poprzez istniejące drogi wewnętrzne **01 KDW** i **02 KDW**, zgodnie z rysunkiem planu;

15. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w 16 ust. 6:

16. Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych:

- 1) budynki mieszkaniowe jednorodzinne: minimum 2 miejsca postojowe na mieszkanie (wliczając w to miejsce w garażu);
- 2) obiekty turystyki (hotele, motele, pensjonaty) – 5 miejsc postojowych na 10 miejsc noclegowych,
- 3) usługi handlu – 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
- 4) usługi gastronomii – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 5 miejsc konsumpcyjnych,
- 5) usługi biurowe, administracji, kultury, zdrowia, opieki społecznej, rzemiosła i inne – 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
- 6) 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych.

17. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;

18. Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;

19. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;

20. Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15;

21. Przy zagospodarowaniu terenu **01 MN** konieczność uwzględnienia przebiegu istniejącej linii elektroenergetycznej SN 15 kV wraz z obszarem jej oddziaływania, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;

22. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

23. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w 15, ust. 17 i 18;

24. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów **MN** ustala się w wysokości 20 %.

**§ 21.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

**01 R.Z** - pow. ok. 5,35 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie - pod uprawy rolne i zieleń nieurządzoną, z dopuszczeniem realizacji zabudowy zagrodowej;

2. Zakaz lokalizowania:

- 1) Przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać znacząco na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) Przedsięwzięć, które nie spełniają wymogów przepisów odrębnych dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu,
- 3) Tymczasowych obiektów budowlanych z wyłączeniem obiektów sezonowych związanych z prowadzeniem gospodarstwa,

3. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) Nowych siedlisk rolniczych dla gospodarstw o wielkości powyżej 1 ha użytków rolnych,
- 2) Obiektów gospodarczych związanych z chowem i hodowlą (możliwość produkcji zwierzęcej powyżej 40 DJP) i produkcją rolną,
- 3) Zbiorników wodnych i urządzeń melioracji,
- 4) Terenów zieleni i ogródków działkowych,
- 5) Dróg gospodarczych dojazdowych do pól,
- 6) Elementów infrastruktury technicznej napowietrznej i podziemnej dla obsługi ludności i rolnictwa.

4. Dla nowych siedlisk rolniczych, dopuszczonych na terenach rolnych, ustala się:

- 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10 m od granicy działki publicznej drogi lokalnej (droga powiatowa nr 1241W), w odległości 6 m od granicy drogi wewnętrznej **02 KDW** (10 m od osi istniejącej drogi - działka nr 260) oraz 12 m od granicy terenu lasu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
- 2) Minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 3000 m<sup>2</sup>;
- 3) Teren siedliska, pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu należy traktować jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) Intensywność zabudowy: maksimum 0,50. minimum 0,05;

- 5) Wskaźnik zabudowy: maksimum 0,30;
- 6) Co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.
- 7) Gabaryty budynków:
  - a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m przy wejściu do budynku.
  - b) dla budynków inwentarskich, gospodarczych i garażowych – z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 12 m.
5. Stosowanie zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
6. Sposób zagospodarowania terenów musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
7. Obsługę komunikacyjną poprzez istniejącą publiczną drogę lokalną (droga powiatowa nr 1241 W) oraz istniejącą drogę wewnętrzną **02 KDW**, zgodnie z rysunkiem planu;
8. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14, ust. 6;
  - 1) Dla funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu).
9. Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15;
10. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
11. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenażowej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w 15, ust. 17 i 18;
12. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
13. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 0 %.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

**01 KDW** - pow. ok. 0,03 ha,

**02 KDW** - pow. ok. 0,05 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie dróg wewnętrznych o znaczeniu dojazdowym;
2. Wyznaczenie terenów **01 KDW** i **02 KDW** o szerokości umożliwiającej uzyskanie docelowo szerokości 8 m w liniach rozgraniczających dla istniejących dróg wewnętrznych. Linię rozgraniczającą w/w terenów ustala się w odległości 4 m od osi istniejących dróg - działki nr 28,259 i 260, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Dopuszcza się drogi bez wydzielonej jezdni i chodników;
4. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia;
5. Zachowanie ustaleń zawartych w § 16 niniejszego planu;
6. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów **KDW** ustala się w wysokości 0 %.

### 3. MALUŻYN (załącznik nr 1-4,1-5 i 1-6)

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

**01 MN** - pow. ok. 0,31 ha,

**02 MN** - pow. ok. 0,21 ha,

**03 MN** - pow. ok. 0,83 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2. Przeznaczenie uzupełniające - usługi podstawowe, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzone, drogi wewnętrzne, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, elementy malej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3. Utrzymanie istniejącego zagospodarowania terenu, z dopuszczeniem modernizacji, przebudowy i budowy nowych obiektów zgodnie z ustaleniami planu;

4. Lokalizację jednego budynku mieszkalnego (o maksimum dwóch lokalach mieszkalnych) na jednej działce budowlanej;

5. Funkcja usługowa realizowana może być w budynku mieszkalnym lub obiektach zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego;

6. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca, wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego;

7. Dopuszcza się realizację zabudowy garażowej i gospodarczej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

8. Zakaz lokalizowania:

1) Obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100 m<sup>2</sup>,

2) Przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

3) Tymczasowych obiektów budowlanych,

9. Minimalna powierzchnia wydzielanych działek - 1000 m<sup>2</sup>, z tolerancją 20%;

10. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Dla terenu **01 MN** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10 m od granicy terenu istniejącej drogi powiatowej nr 3036 W oraz w odległości 12 m od linii rozgraniczającej terenu przeznaczonego do zalesienia, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

2) Dla terenu **02 MN** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od granicy drogi wewnętrznej **01 KDW** (10 m od osi istniejącej drogi - działka nr 48) i w odległości 12 m od linii rozgraniczającej terenu lasu, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

3) Dla terenu **03 MN** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od granicy terenu istniejącej drogi dojazdowej **01 KDD**, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

4) Intensywność zabudowy: maksimum 0,50, minimum 0,10;

5) Wskaźnik zabudowy: maksimum 0,30;

6) Tereny należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,



## 7) Gabaryty budynków:

- a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
- b) budynki usługowe, garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 5 m.

## 11. Zasady ochrony środowiska:

- 1) Uciążliwość lokalizowanych obiektów i funkcji musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
- 2) Co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.

12. Stosowanie zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;

13. Sposób zagospodarowania terenów musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

## 14. Obsługę komunikacyjną;

- dla terenu **01 MN** poprzez istniejącą drogę powiatową nr 3036 W, zgodnie z rysunkiem planu;
- dla terenu **02 MN** poprzez istniejącą drogę wewnętrzną **01 KDW**, zgodnie z rysunkiem planu;
- dla terenu **03 MN** poprzez istniejącą drogę dojazdową **01 KDD**, zgodnie z rysunkiem planu;

15. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w 14 ust. 6:

## 16. Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych:

- 1) budynki mieszkaniowe jednorodzinne: minimum 2 miejsca postojowe na mieszkanie (wliczając w to miejsce w garażu);
- 2) obiekty turystyki (hotele, motele, pensjonaty) – 5 miejsc postojowych na 10 miejsc noclegowych,
- 3) usługi handlu – 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
- 4) usługi gastronomii – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 5 miejsc konsumpcyjnych,
- 5) usługi biurowe, administracji, kultury, zdrowia, opieki społecznej, rzemiosła i inne – 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
- 6) 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych.

17. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;

18. Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;

19. Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15;

20. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

21. Przy zagospodarowaniu terenu **03 MN** konieczność uwzględnienia przebiegu istniejących linii elektroenergetycznej SN 15 kV wraz z obszarem jej oddziaływania, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

22. Przy zagospodarowaniu terenu **01 MN** ustala się konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenu przeznaczonego do zalesienia. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;

23. Przy zagospodarowaniu terenu **02 MN** ustala się konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenów lasu. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;

24. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;

25. Przy zagospodarowaniu terenu **01 MN** konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w 15, ust. 17 i 18;

26. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów **MN** ustala się w wysokości 20 %.

**§ 24.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

**01 ZL** - pow. ok. 80 m<sup>2</sup>, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – lasy i zadrzewienia;
2. Utrzymanie istniejących kompleksów leśnych;
3. Gospodarkę na terenach lasów zgodnie z planami urządzenia lasów;
4. Na terenach lasów dopuszcza się możliwość:
  - 1) Lokalizację obiektów związanych z gospodarką leśną i eksploatacją lasów,
  - 2) Urządzenia ciągów spacerowych i szlaków turystycznych,
  - 3) Utrzymanie istniejących oczek wodnych i łąk śródleśnych.

5. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;

6. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz cieków wodnych, urządzeń i rowów melioracyjnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;

7. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 0 %.

**§ 25.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

**01 ZLD** - pow. ok. 0,57 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – pod zalesienie wyznaczonych gruntów rolnych o najniższych klasach bonitacyjnych i nieużytków;

2. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;

3. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz cieków wodnych, urządzeń i rowów melioracyjnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;

4. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 0 %.

**§ 26.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

**01 KDD** - pow. ok. 0,05 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie drogi publicznej - drogi jednojezdniowej klasy dojazdowej - D, z dwoma pasami ruchu);

2. Wyznaczenie pasa terenu o szerokości umożliwiającej uzyskanie docelowo szerokości 10 m w liniach rozgraniczających (poszerzenie istniejącej drogi - działka nr 162/1) na realizację jezdni wraz z chodnikami lub pobocznymi utwardzonymi, zgodnie z rysunkiem planu;

3. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych - bezpośrednia;

5. Zachowanie ustaleń zawartych w § 14 niniejszego planu;

6. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 0 %.

**§ 27.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

**01 KDW** - pow. ok. 30 m<sup>2</sup>, ustala się:

1. Przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie drogi wewnętrznej o znaczeniu dojazdowym;

2. Wyznaczenie pasa terenu o szerokości umożliwiającej uzyskanie docelowo szerokości 8 m w liniach rozgraniczających na realizację drogi wewnętrznej, zgodnie z rysunkiem planu. Linię rozgraniczającą w/w terenu ustala się w odległości 4 m od osi istniejącej drogi (działka nr 48), zgodnie z rysunkiem planu;

3. Dopuszcza się drogi bez wydzielonej jezdni i chodników;

4. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia;

5. Zachowanie ustaleń zawartych w § 14 niniejszego planu;

6. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 0 %.

#### **4. OGONOWO (załącznik nr 1-7)**

**§ 28.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

**01 MN** - pow. ok. 0,13 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2. Przeznaczenie uzupełniające - usługi podstawowe, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, elementy małej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3. Lokalizację jednego budynku mieszkalnego (o maksimum dwóch lokalach mieszkalnych) na jednej działce budowlanej;

4. Funkcja usługowa realizowana może być w budynku mieszkalnym lub obiektach zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego;

5. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca, wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego;

6. Dopuszcza się realizację zabudowy garażowej i gospodarczej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

7. Zakaz lokalizowania:

1) Obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100 m<sup>2</sup>,

2) Przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

3) Przedsięwzięć, które nie spełniają wymogów przepisów odrębnych dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu,

4) Tymczasowych obiektów budowlanych,

8. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 i 8 m od granicy terenów istniejących dróg dojazdowych, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

2) Intensywność zabudowy: maksimum 0,50, minimum 0,10;

3) Wskaźnik zabudowy: maksimum 0,30;

4) Tereny należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,

5) Gabaryty budynków:

a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,

b) budynki usługowe, garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 5 m.

9. Zasady ochrony środowiska:

1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,

2) Co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.

10. Stosowanie zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;

11. Sposób zagospodarowania terenów musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

12. Obsługę komunikacyjną na dotychczasowych zasadach, poprzez istniejący w sąsiedztwie układ drogowy;

13. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w 14 ust. 6:

14. Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych:

1) budynki mieszkaniowe jednorodzinne: minimum 2 miejsca postojowe na mieszkanie (wliczając w to miejsce w garażu);

2) obiekty turystyki (hotele, motele, pensjonaty) – 5 miejsc postojowych na 10 miejsc noclegowych,

3) usługi handlu – 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej,

4) usługi gastronomii – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 5 miejsc konsumpcyjnych,

5) usługi biurowe, administracji, kultury, zdrowia, opieki społecznej, rzemiosła i inne – 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej,

6) 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych.

15. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;

16. Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;

17. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;

18. Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15;

19. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

20. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 20 %.

§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

**01 KDW** - pow. ok. 5 m<sup>2</sup>, ustala się:

1. Przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie drogi wewnętrznej o znaczeniu dojazdowym;
2. Wyznaczenie terenu z przeznaczeniem na realizację skrzyżowania istniejących dróg, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Zachowanie ustaleń zawartych w § 14 niniejszego planu;
4. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 0 %.

## 5. OŚCISŁOWO (załącznik nr 1-8)

§ 30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

**01 MN** - pow. ok. 1,15 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2. Przeznaczenie uzupełniające - usługi podstawowe, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, elementy malej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Lokalizację jednego budynku mieszkalnego (o maksimum dwóch lokalach mieszkalnych) na jednej działce budowlanej;
4. Funkcja usługowa realizowana może być w budynku mieszkalnym lub obiektach zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego;
5. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca, wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego;
6. Dopuszcza się realizację zabudowy garażowej i gospodarczej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
7. Zakaz lokalizowania:
  - 1) Obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100 m<sup>2</sup>,
  - 2) Przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 3) Przedsięwzięć, które nie spełniają wymogów przepisów odrębnych dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu,
  - 4) Tymczasowych obiektów budowlanych,
8. Minimalna powierzchnia wydzielanych działek - 1500 m<sup>2</sup>, z tolerancją 20%;
9. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10 m od granicy istniejącej drogi (droga powiatowa nr 1232 W - lokalna klasy L) oraz w odległości 5 m od granicy istniejących rowów melioracyjnych, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
  - 2) Intensywność zabudowy: maksimum 0,40, minimum 0,05;
  - 3) Wskaźnik zabudowy: maksimum 0,25 ;
  - 4) Tereny należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;

#### 5) Gabaryty budynków:

- a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
- b) budynki usługowe, garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 5 m.

#### 10. Zasady ochrony środowiska:

- 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
- 2) Co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.

11. Stosowanie zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;

12. Sposób zagospodarowania terenów musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

13. Obsługę komunikacyjną terenów poprzez istniejącą publiczną drogę lokalną - droga powiatowa nr 1232 W, zgodnie z rysunkiem planu;

14. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w 14 ust. 6:

#### 15. Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych:

- 1) budynki mieszkaniowe jednorodzinne: minimum 2 miejsca postojowe na mieszkanie (wliczając w to miejsce w garażu);
- 2) obiekty turystyki (hotele, motele, pensjonaty) – 5 miejsc postojowych na 10 miejsc noclegowych,
- 3) usługi handlu – 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
- 4) usługi gastronomii – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 5 miejsc konsumpcyjnych,
- 5) usługi biurowe, administracji, kultury, zdrowia, opieki społecznej, rzemiosła i inne – 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
- 6) 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych.

16. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;

17. Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;

18. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;

19. Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15;

20. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

21. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w 15, ust. 17 i 18;

22. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 20%.

**§ 31.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:**01 IT** - o pow. ok. 0,12 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - na realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
2. Przeznaczenie uzupełniające - realizacja elementów towarzyszących, takich jak: miejsca postojowe dla samochodów, dojścia, dojazdy i ogrodzenia;
3. Zakaz lokalizowania:
  - 1) Przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać znacząco na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i dróg;
  - 2) Przedsięwzięć, które nie spełniają wymogów przepisów odrębnych dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu,
  - 3) Zakładów produkcyjnych, składów i magazynów,
  - 4) Tymczasowych obiektów budowlanych,
4. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10 m od granicy istniejącej drogi (droga powiatowa nr 1232 W - lokalna klasy L) oraz w odległości 5 m od granicy istniejących rowów melioracyjnych, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
  - 2) Intensywność zabudowy: maksimum 0,60, minimum 0,01;
  - 3) Wskaźnik zabudowy: maksimum 0,50;
  - 4) Tereny należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,
  - 5) Gabaryty budynków:
    - a) budynki z dachami wielospadowymi o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, o maksymalnej wysokości 12 m.
5. Zasady ochrony środowiska:
  - 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
  - 2) Co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.
6. Sposób zagospodarowania terenów musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.
7. Obsługę komunikacyjną terenów poprzez istniejącą publiczną drogę lokalną - drogą powiatową nr 1232 W, zgodnie z rysunkiem planu;
8. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu;
9. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,80 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
10. Konieczność zapewnienia na działce miejsca (jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;
11. Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15;
12. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

13. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się wysokości 20 %.

## 6. KOWALEWKO (załącznik nr 1-9)

§ 32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

**01 U.P** - pow. ok. 2,49 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu na realizację usług, składów, magazynów i produkcji;
  2. Przeznaczenie uzupełniające - garaże, budynki gospodarcze, magazynowe i pomocnicze, zieleń urządzone, drogi wewnętrzne, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, elementy małej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  3. Dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające - funkcję mieszkaniową dla właściciela, realizowaną w obiektach wolnostojących, wbudowanych lub zespolonych z bryłą budynku usługowo - przemysłowego;
  4. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ustala się możliwość nadbudowy, przebudowy i remontu. Możliwość rozbudowy i realizacja nowej zabudowy z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy;
  5. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 7 m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku usługowego lub produkcyjnego;
  6. Minimalna powierzchnia wydzielanych działek - 1,0 ha, z tolerancją 20%;
  7. Zakaz lokalizowania:
    - 1) Przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać znacząco na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i dróg,
    - 2) Przedsięwzięć, które nie spełniają wymogów przepisów odrębnych dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu,
    - 3) Zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii,
    - 4) Tymczasowych obiektów budowlanych,
  8. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - 1) Nieprzekraczalna linia nowo realizowanej zabudowy w odległości 6 m od granicy terenu istniejącej drogi dojazdowej oraz w odległości 100 m od linii brzegu rzeki Wkry, zgodnie z zasadami dotyczącymi gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu i zgodnie z rysunkiem planu.
- W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
- 2) Intensywność zabudowy: maksimum 0,50, minimum 0,02;
  - 3) Wskaźnik zabudowy: maksimum 0,35;
  - 4) Gabaryty budynków:
    - a) budynki usługowe lub produkcyjne o maksymalnej wysokości 12 m, z dachem dwuspadowym lub wielospadowym i nachyleniu połaci dachowych do 45°,
    - b) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
    - c) budynki garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, kalenicami na wysokości maksimum 7 m.
  9. Zasady ochrony środowiska:
    - 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,



2) Co najmniej 30 % powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.

10. Stosowanie zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;

11. Sposób zagospodarowania terenu musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

12. Obsługę komunikacyjną poprzez istniejącą publiczną drogę dojazdową, zgodnie z rysunkiem planu;

13. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w 14 ust. 6;

14. Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych:

- 1) budynki o funkcji mieszkaniowej: minimum 2 miejsca postojowe na mieszkanie (wliczając w to miejsce w garażu);
- 2) obiekty turystyki (hotele, motele, pensjonaty) – 5 miejsc postojowych na 10 miejsc noclegowych,
- 3) usługi handlu – 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
- 4) usługi gastronomii – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 5 miejsc konsumpcyjnych,
- 5) usługi biurowe, administracji, kultury, zdrowia, opieki społecznej, rzemiosła i inne – 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
- 6) magazyny, hurtownie, place składowe – 1 miejsce postojowe na 200m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
- 7) 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych;

Przy liczbie wymaganych miejsc postojowych powyżej 5, ustala się przeznaczenie minimum 5% miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

15. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,80 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;

16. Konieczność zapewnienia na działce miejsca (jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;

17. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;

18. Przy zagospodarowaniu terenu wszelkie działania inwestycyjne wymagają uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków (za względu na bezpośrednie sąsiedztwo zabytkowego parku podworskiego w miejscowości Szyjki (działka nr ewid. 409/2), wpisanego do rejestru zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego);

19. Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15;

20. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

21. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 20 %.

**§ 33.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

**01 R.Z/Z** - pow. ok. 0,32 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie - pod uprawy rolne i zieleń nieurządzoną w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, bez prawa zabudowy;

2. Zakaz realizacji obiektów budowlanych, zgodnie z zasadami zagospodarowania na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;

### 3. Zakaz lokalizowania:

- 1) Przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać znacząco na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) Przedsięwzięć, które nie spełniają wymogów przepisów odrębnych dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu,

### 4. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) Dróg gospodarczych dojazdowych do pól,
- 2) Elementów infrastruktury technicznej napowietrznej i podziemnej dla obsługi ludności i rolnictwa.

### 5. Obsługę komunikacyjną zgodnie z przepisami odrębnymi;

6. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

7. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia zasad dotyczących sposobu zagospodarowania terenów szczególnego zagrożenia powodzią;

8. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;

9. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 0 %.

## 7. SADEK (załącznik nr 1-10)

§ 34. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

**01 MN** - pow. ok. 0,30 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2. Przeznaczenie uzupełniające - usługi podstawowe, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, elementy malej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3. Lokalizację jednego budynku mieszkalnego (o maksimum dwóch lokalach mieszkalnych) na jednej działce budowlanej;

4. Funkcja usługowa realizowana może być w budynku mieszkalnym lub obiektach zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego;

5. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca, wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego;

6. Dopuszcza się realizację zabudowy garażowej i gospodarczej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

7. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ustala się możliwość nadbudowy, przebudowy i remontu. Możliwość rozbudowy i realizacja nowej zabudowy z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy.

### 8. Zakaz lokalizowania:

- 1) Obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100 m<sup>2</sup>,
- 2) Przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3) Przedsięwzięć, które nie spełniają wymogów przepisów odrębnych dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu,

#### 4) Tymczasowych obiektów budowlanych,

9. Minimalna powierzchnia wydzielanych działek - 1000 m<sup>2</sup>, z tolerancją 20%;

10. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8 m od granicy terenu istniejącej drogi dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
- 2) Intensywność zabudowy: maksimum 0,50, minimum 0,10;
- 3) Wskaźnik zabudowy: maksimum 0,30;
- 4) Tereny należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,
- 5) Gabaryty budynków:

a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,

b) budynki usługowe, garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 5 m.

11. Zasady ochrony środowiska:

- 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
- 2) Co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.

12. Stosowanie zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;

13. Sposób zagospodarowania terenów musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

14. Obsługę komunikacyjną terenu poprzez istniejącą drogę dojazdową, zgodnie z rysunkiem planu;

15. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w 14 ust. 6:

16. Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych:

- 1) budynki mieszkaniowe jednorodzinne: minimum 2 miejsca postojowe na mieszkanie (wliczając w to miejsce w garażu);
- 2) obiekty turystyki (hotele, motele, pensjonaty) – 5 miejsc postojowych na 10 miejsc noclegowych,
- 3) usługi handlu – 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
- 4) usługi gastronomii – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 5 miejsc konsumpcyjnych,
- 5) usługi biurowe, administracji, kultury, zdrowia, opieki społecznej, rzemiosła i inne – 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
- 6) 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych.

17. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;

18. Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;

19. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;

20. Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15;

21. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

22. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 20 %.

## 8. ŚRÓDBORZE (załącznik nr 1-11)

§ 35. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

**01 MN** - pow. ok. 0,25 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2. Przeznaczenie uzupełniające - usługi podstawowe, garaże, budynki gospodarcze, zieleni urządzonej, dojazdów, dojścia, ogrodzenia, elementy małej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ustala się możliwość nadbudowy, przebudowy i remontu. Możliwość rozbudowy i realizacja nowej zabudowy z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy;
4. Funkcja usługowa realizowana może być w budynku mieszkalnym, obiektach wolnostojących lub zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego;
5. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca, wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego;
6. Zakaz lokalizowania:
  - 1) Obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100 m<sup>2</sup>,
  - 2) Przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 3) Przedsięwzięć, które nie spełniają wymogów przepisów odrębnych dotyczących zasad zabudowy zagospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu,
  - 4) Tymczasowych obiektów budowlanych,
7. Zasady scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) Minimalna szerokość: 20 m. W szczególnych przypadkach (istniejący układ granic własności), dopuszcza się mniejszą szerokość działek, nie mniej jednak niż 18 m;
  - 2) Powierzchnia: minimum 1000 m<sup>2</sup>, z tolerancją 20%;
  - 3) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.
8. Minimalna powierzchnia wydzielanych działek - 1000 m<sup>2</sup> z tolerancją 20%;
9. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) Nieprzekraczalna linia nowo realizowanej zabudowy w odległości 25 m od krawędzi jezdni drogi głównej ruchu przyspieszonego (droga krajowa nr 60) oraz w odległości 5 m od granicy terenu istniejącej drogi dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
  - 2) Intensywność zabudowy: maksimum 0,60, minimum 0,10;
  - 3) Wskaźnik zabudowy: maksimum 0,40;

- 4) Tereny należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,
- 5) Gabaryty budynków:
- a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
  - b) budynki usługowe, garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 5 m.
11. Zasady ochrony środowiska:
- 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
  - 2) Co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.
12. Stosowanie zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
13. Sposób zagospodarowania terenów musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.
14. Obsługę komunikacyjną terenu poprzez utrzymanie istniejących wjazdów z drogi krajowej nr 60;
15. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w 14 ust. 6:
16. Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych:
- 1) budynki mieszkaniowe jednorodzinne: minimum 2 miejsca postojowe na mieszkanie (wliczając w to miejsce w garażu);
  - 2) obiekty turystyki (hotele, motele, pensjonaty) – 5 miejsc postojowych na 10 miejsc noclegowych,
  - 3) usługi handlu – 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
  - 4) usługi gastronomii – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 5 miejsc konsumpcyjnych,
  - 5) Usługi biurowe, administracji, kultury, zdrowia, opieki społecznej, rzemiosła i inne – 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
  - 6) 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych.
17. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
18. Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;
19. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
20. Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15;
21. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
22. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 20 %.

**§ 36.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:**01 U** - pow. ok. 0,24 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - realizacja usług w zakresie administracji, oświaty, kultury, gastronomii, hotelarstwa, handlu oraz rzemiosła;

2. Przeznaczenie uzupełniające - garaże, budynki gospodarcze, magazynowe i pomocnicze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, elementy małej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3. Dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające – funkcję mieszkaniową dla właściciela, realizowaną w obiektach wolnostojących, wbudowanych lub zespolonych z bryłą budynku usługowego;

4. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 7 m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku usługowego;

5. Zakaz lokalizowania:

- 1) Zakładów produkcyjnych, składów i magazynów,
- 2) Przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać znacząco na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i dróg,
- 3) Przedsięwzięć, które nie spełniają wymogów przepisów odrębnych dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu,
- 4) Tymczasowych obiektów budowlanych,

6. Minimalna powierzchnia wydzielanych działek: 1200 m<sup>2</sup>, z tolerancją 20%;

7. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 25 m od krawędzi jezdni drogi głównej ruchu przyspieszonego (droga krajowa nr 60) oraz w odległości 12 m od linii rozgraniczającej terenu lasu, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
- 2) Intensywność zabudowy: maksimum 0,80, minimum 0,10;
- 3) Wskaźnik zabudowy: maksimum 0,50;
- 4) Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;
- 5) Gabaryty budynków:
  - a) budynki usługowe i mieszkalne - z dachami wielospadowymi o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, o maksymalnej wysokości 12 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
  - b) budynki garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 7 m.

8. Zasady ochrony środowiska:

- 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
- 2) Co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.

9. Stosowanie zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;

10. Sposób zagospodarowania terenu musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

11. Obsługę komunikacyjną terenu (łącznie z sąsiednią działką nr 198) poprzez utrzymanie istniejącego wjazdu z drogi krajowej nr 60;

12. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w 14 ust. 6;

13. Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych:

- 1) budynki o funkcji mieszkaniowej: minimum 2 miejsca postojowe na mieszkanie (wliczając w to miejsce w garażu);
- 2) obiekty turystyki (hotele, motele, pensjonaty) – 5 miejsc postojowych na 10 miejsc noclegowych,
- 3) usługi handlu – 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
- 4) usługi gastronomii – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 5 miejsc konsumpcyjnych,
- 5) usługi biurowe, administracji, kultury, zdrowia, opieki społecznej, rzemiosła i inne – 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
- 6) 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych;

Przy liczbie wymaganych miejsc postojowych powyżej 5, ustala się przeznaczenie minimum 5% miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

14. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;

15. Konieczność zapewnienia miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;

16. Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15;

17. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

18. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;

19. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenu lasu. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

20. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 20 %.

## 9. DUKT (załącznik nr 1-12)

§ 37. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

**01 MN** - pow. ok. 0,27 ha,

**02 MN** - pow. ok. 0,98 ha,

**03 MN** - pow. ok. 0,07 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2. Przeznaczenie uzupełniające - usługi podstawowe, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, elementy malej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Lokalizację jednego budynku mieszkalnego (o maksimum dwóch lokalach mieszkalnych) na jednej działce budowlanej;
4. Funkcja usługowa realizowana może być w budynku mieszkalnym lub obiektach zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego;

5. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca, wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego;

6. Dopuszcza się realizację zabudowy garażowej i gospodarczej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

7. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ustala się możliwość nadbudowy, przebudowy i remontu. Możliwość rozbudowy i realizacja nowej zabudowy z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy;

8. Zakaz lokalizowania:

- 1) Obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100 m<sup>2</sup>,
- 2) Przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3) Przedsięwzięć, które nie spełniają wymogów przepisów odrębnych dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu,
- 4) Tymczasowych obiektów budowlanych,

9. Zasady scalania i podziału nieruchomości dla terenów **01 MN** i **02 MN** :

- 1) Minimalna szerokość: 20 m. W szczególnych przypadkach (istniejący układ granic własności), dopuszcza się mniejszą szerokość działek, nie mniej jednak niż 18 m;
- 2) Powierzchnia: minimum 800 m<sup>2</sup>, z tolerancją 20%;
- 3) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.

10. Minimalna powierzchnia wydzielanych działek: 800 m<sup>2</sup>, z tolerancją 20%;

11. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Dla terenu **01 MN** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od granicy terenu drogi wewnętrznej **01KDW** (10 m od osi istniejącej drogi - działka nr 265), zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,
- 2) Dla terenów **02 MN** i **03 MN** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od granicy terenu drogi dojazdowej **01KDD** (11 m od osi istniejącej drogi działka nr 63), zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,
- 3) Intensywność zabudowy: maksimum 0,50, minimum 0,10;
- 4) Wskaźnik zabudowy: maksimum 0,35;
- 5) Tereny należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,
- 6) Gabaryty budynków:
  - a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
  - b) budynki usługowe, garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 5 m.

12. Zasady ochrony środowiska:

- 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
- 2) Co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.

13. Stosowanie zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;



14. Sposób zagospodarowania terenów musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

15. Obsługę komunikacyjną terenów:

- dla terenu **01 MN** poprzez istniejącą drogę wewnętrzną **01KDW**, zgodnie z rysunkiem planu;
- dla terenów **02 MN** i **03 MN** poprzez istniejącą drogę dojazdową **01KDD**, zgodnie z rysunkiem planu;

16. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w 14 ust. 6:

17. Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych:

- 1) budynki mieszkaniowe jednorodzinne: minimum 2 miejsca postojowe na mieszkanie (wliczając w to miejsce w garażu);
- 2) obiekty turystyki (hotele, motele, pensjonaty) – 5 miejsc postojowych na 10 miejsc noclegowych,
- 3) usługi handlu – 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
- 4) usługi gastronomii – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 5 miejsc konsumpcyjnych,
- 5) usługi biurowe, administracji, kultury, zdrowia, opieki społecznej, rzemiosła i inne – 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
- 6) 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych.

18. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;

19. Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;

20. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;

21. Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury techniczne, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15;

22. Przy zagospodarowaniu terenu **02 MN** konieczność uwzględnienia istniejących linii elektroenergetycznych SN 15 kV wraz z obszarem ich oddziaływania, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;

23. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

24. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów **MN** ustala się w wysokości 20 %.

**§ 38.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

**01 R.Z** - pow. ok. 0,94 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie - pod uprawy rolne i zieleń nieurządzoną, z dopuszczeniem realizacji zabudowy zagrodowej;

2. Zakaz lokalizowania:

- 1) Przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać znacząco na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) Przedsięwzięć, które nie spełniają wymogów przepisów odrębnych dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu,
- 3) Tymczasowych obiektów budowlanych z wyłączeniem obiektów sezonowych związanych z prowadzeniem gospodarstwa.

### 3. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) Nowych siedlisk rolniczych dla gospodarstwo o wielkości powyżej 1 ha użytków rolnych,
- 2) Obiektów gospodarczych związanych z chowem i hodowlą (możliwość produkcji zwierzęcej powyżej 40 DJP) i produkcją rolną,
- 3) Zbiorników wodnych i urządzeń melioracji,
- 4) Terenów zieleni i ogródków działkowych,
- 5) Dróg gospodarczych dojazdowych do pól,
- 6) Elementów infrastruktury technicznej napowietrznej i podziemnej dla obsługi ludności i rolnictwa.

### 4. Dla nowych siedlisk rolniczych, dopuszczonych na terenach rolnych, ustala się:

- 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 12 m od linii rozgraniczającej terenu lasu, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
- 2) Minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 3000 m<sup>2</sup>;
- 3) Teren siedliska, pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu należy traktować jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) Intensywność zabudowy: maksimum 0,50 - minimum 0,05;
- 5) Wskaźnik zabudowy: maksimum 0,30;
- 6) Co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.

### 7) Gabaryty budynków:

- a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m przy wejściu do budynku;
- b) dla budynków inwentarskich, gospodarczych i garażowych – z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 12 m.

5. Stosowanie zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;

6. Sposób zagospodarowania terenów musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;

7. Obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;

8. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14, ust. 6;

- 1) Dla funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu).

9. Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15;

10. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

11. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;

12. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenu lasu. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

13. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 0 %.

**§ 39.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

**01 ZL** - pow. ok. 0,07 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – lasy i zadrzewienia;
2. Utrzymanie istniejących kompleksów leśnych;
3. Gospodarkę na terenach lasów zgodnie z planami urządzenia lasów;
5. Na terenach lasów dopuszcza się możliwość:

- 1) Lokalizację obiektów związanych z gospodarką leśną i eksploatacją lasów,
- 2) Urządzania ciągów spacerowych i szlaków turystycznych,
- 3) Utrzymanie istniejących oczek wodnych i łąk śródleśnych.

5. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;

6. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących sieci infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych;

7. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 0 %.

**§ 40.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

**01 KDD** - pow. ok. 0,04 ha,

**02 KDD** - pow. ok. 30 m<sup>2</sup>, ustala się:

1. Przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie drogi publicznej - droga jednojezdniowa klasy dojazdowej - D, z dwoma pasami ruchu);

2. Wyznaczenie pasów terenu o szerokości umożliwiającej uzyskanie docelowo szerokości 10 m w liniach rozgraniczających na realizację drogi dojazdowej ( jezdni wraz z chodnikami lub poboczami utwardzonymi). Linie rozgraniczające terenu w/w drogi ustala się w odległości 5 m od osi istniejącej drogi (działka nr 63), zgodnie z rysunkiem planu;

3. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia;

4. Zachowanie ustaleń zawartych w § 14 niniejszego planu;

5. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 0 %.

**§ 41.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

**01 KDW** - pow. ok. 0,01 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie drogi wewnętrznej o znaczeniu dojazdowym;

2. Wyznaczenie pasa terenu o szerokości umożliwiającej uzyskanie docelowo szerokości 8 m w liniach rozgraniczających na realizację drogi wewnętrznej. Linie rozgraniczające terenu w/w drogi ustala się w odległości 4 m od osi istniejącej drogi (działka nr 265), zgodnie z rysunkiem planu;

3. Dopuszcza się drogę bez wydzielonej jezdni i chodników;

4. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia;

5. Zachowanie ustaleń zawartych w § 14 niniejszego planu;

6. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 0 %.

**§ 42.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:**01 U.ML** - pow. ok. 3,35 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa w zakresie administracji, oświaty, kultury, gastronomii, hotelarstwa, rekreacji indywidualnej oraz rekreacji typu pensjonatowego;
2. Przeznaczenie uzupełniające - garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, elementy małej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca, wbudowana lub zespolona z bryłą budynku o funkcji podstawowej;
4. Zakaz lokalizowania:
  - 1) Zakładów produkcyjnych, składów i magazynów,
  - 2) Przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać znacząco na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i dróg,
  - 3) Przedsięwzięć, które nie spełniają wymogów przepisów odrębnych dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu,
  - 4) Tymczasowych obiektów budowlanych,
5. Zasady scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) Minimalna szerokość: 25 m.
  - 2) Powierzchnia: minimum 2500 m<sup>2</sup>, z tolerancją 20%;
  - 3) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.
6. Minimalna powierzchnia wydzielanych działek - 2500 m<sup>2</sup>, z tolerancją 20%;
7. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10 m od granicy terenu istniejącej drogi wewnętrznej **01KDW** i w odległości 12 m od granicy terenu lasu, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,
  - 2) Intensywność zabudowy: maksimum 0,25, minimum 0,05;
  - 3) Wskaźnik zabudowy: maksimum 0,15;
  - 4) Teren należy traktować jako teren przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu.
  - 5) Gabaryty budynków:
    - a) budynki usługowe i rekreacyjne - z dachami o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 12 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
    - b) budynki garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 7 m.
8. Zasady ochrony środowiska:
  - 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
  - 2) Co najmniej 70% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.
9. Stosowanie zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
10. Sposób zagospodarowania terenu musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

11. Obsługę komunikacyjną poprzez istniejącą drogę wewnętrzną **01KDW**, zgodnie z rysunkiem planu;

12. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14, ust. 6;

13. Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych;

- 1) obiekty rekreacji indywidualnej: minimum 2 miejsca postojowe na budynek (wliczając w to miejsce w garażu);
- 2) obiekty rekreacji i turystyki (hotele, motele, pensjonaty) – 5 miejsc postojowych na 10 miejsc noclegowych,
- 3) usługi gastronomii – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 5 miejsc konsumpcyjnych,
- 4) usługi biurowe, administracji, kultury, zdrowia, opieki społecznej i inne - 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
- 5) 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych;

Przy liczbie wymaganych miejsc postojowych powyżej 5, ustala się przeznaczenie minimum 5% miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

14. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;

15. Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;

16. Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15;

17. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

18. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;

19. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenu lasu. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

20. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 20 %.

**§ 43.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

**01 ZLD** - pow. ok. 1,35 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – pod zalesienie wyznaczonych gruntów rolnych o najniższych klasach bonitacyjnych i nieużytków;

2. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;

3. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz cieków wodnych (rzeczka Rosica), urządzeń i rowów melioracyjnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

4. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 0 %.

**§ 44.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

**01 KDW** - pow. ok. 0,03 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie drogi wewnętrznej o znaczeniu dojazdowym;
2. Wyznaczenie pasa terenu o szerokości umożliwiającej uzyskanie docelowo szerokości 8 m w liniach rozgraniczających na realizację drogi wewnętrznej. Linie rozgraniczające terenu w/w drogi ustala się w odległości 4 m od osi istniejącej drogi (działka nr 43), zgodnie z rysunkiem planu;
3. Dopuszcza się drogi bez wydzielonej jezdni i chodników;
4. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia;
5. Zachowanie ustaleń zawartych w § 14 niniejszego planu;
6. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 0 %.

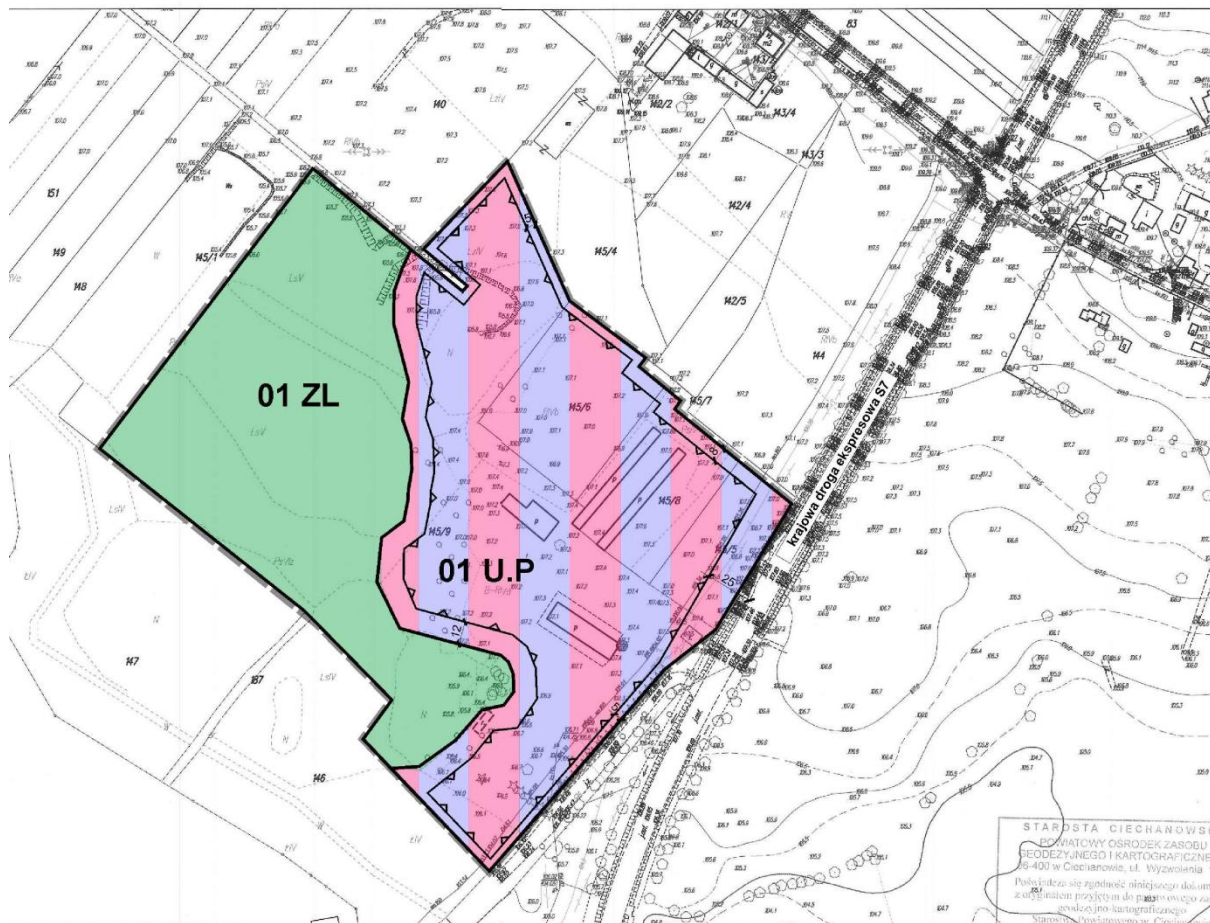
## **ROZDZIAŁ VI**

### **Ustalenia końcowe**

**§ 45.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Głinojeck.

**§ 46.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady:  
*Grzegorz Sikorski*



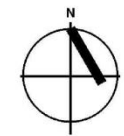
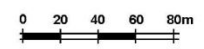
WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM  
UMIARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA I GMINY GLINOJEK  
Uchwała nr XXV/213/02 Rady Miejskiej w Gliniojku z dnia 6 czerwca 2002r.



**MEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY GLINOJEK**  
dla obszarów położonych w obrębach:  
Zyguntowo, Wola Rillocka, Małczyń, Cgonowo, Ościłowo,  
Kowalewko, Sadek, Śródborze, Dukt i Działy  
wieś Zyguntowo - działki nr 145/5, 145/6, 145/8 i 145/9

POWIAT CIECHANOWSKI  
WOJEWÓDZTWO MAZOWIECKIE

RYSunEK PLANU  
SKALA 1 : 2000



ZALĄCZNIK NR 1-1  
Do Uchwały Nr VI/47/2015  
Rady Miejskiej w Gliniojku  
z dnia 25 czerwca 2015r.  
Przewodniczący Rady Miejskiej w Gliniojku .....

**USTALENIA PLANU:**

- granice terenu objętego opracowaniem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie użytkowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- U.P. teren usług, produkcji, składów i magazynów
- ZL tereny lasu

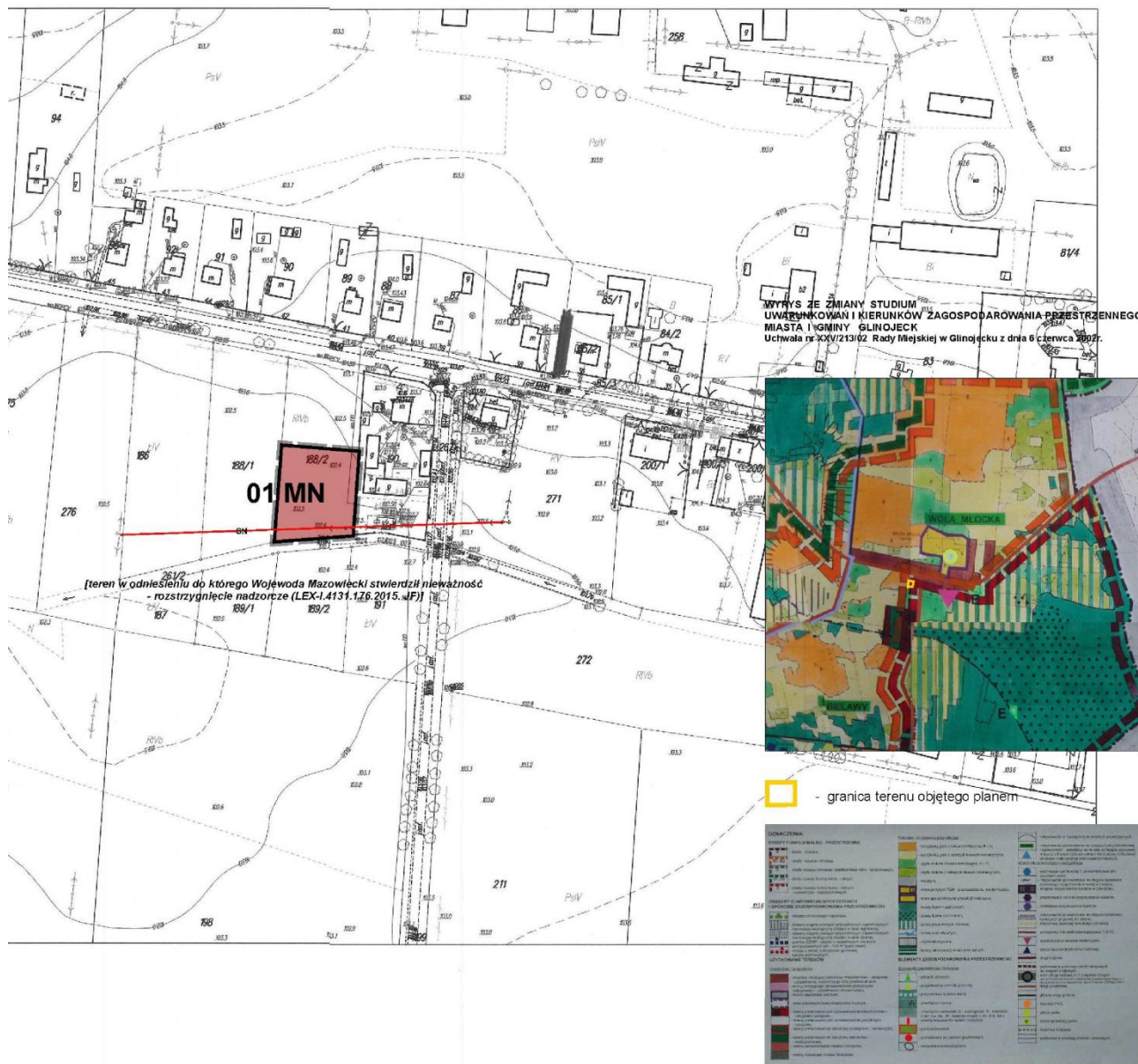
- granica terenu objętego planem

STAROSTA CIECHANOWSKI  
DZIENNY OŚRODEK ZASOBU  
GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO  
65-400 w Ciechanowie, ul. Wyzwolenia 11  
Poświadczam się zgodność niniejszego dokumentu  
z oryginałem przyjętym do publicznego zarządzenia  
administracyjnego w sprawie ogłoszenia  
w dniu 08.04.2015r.  
zarejestrowanym pod nr. 2334-23/14  
Ciechanów dnia 2014.04.10. *AROST*  
Inż. Wiesław Karow  
Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego

Symbol	Opis
	tereny lasu
	U.P. teren usług, produkcji, składów i magazynów
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie użytkowania
	granice terenu objętego opracowaniem
	granica terenu objętego planem

	opracowanie: Stanisław Korpanik arch. arch.: Grzegorz Piekarczyk Sławomir Taber mgr inż. Marek Korpanik
Gliniojeck 2015 r.	

Gliniojeck



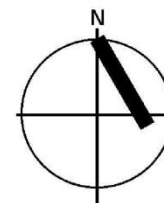
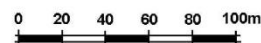
MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
**GMINY GLINOJECK**

dla obszarów położonych w obrębach: Zyguntowo, Wola Młocka, Małużyn, Ogonowo, Ościłowo, Kowalewko, Sadek, Śródborze, Dukt i Działy

wieś Wola Młocka - część działki nr 188/2

POWIAT CIECHANOWSKI  
 WOJEWÓDZTWO MAZOWIECKIE

RYSUNEK PLANU  
 SKALA 1 : 2000



ZAŁĄCZNIK NR 1-2

Do Uchwały Nr VI/47/2015  
 Rady Miejskiej w Gliniojcku  
 z dnia 25 czerwca 2015r.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Gliniojcku .....

USTALENIA PLANU:

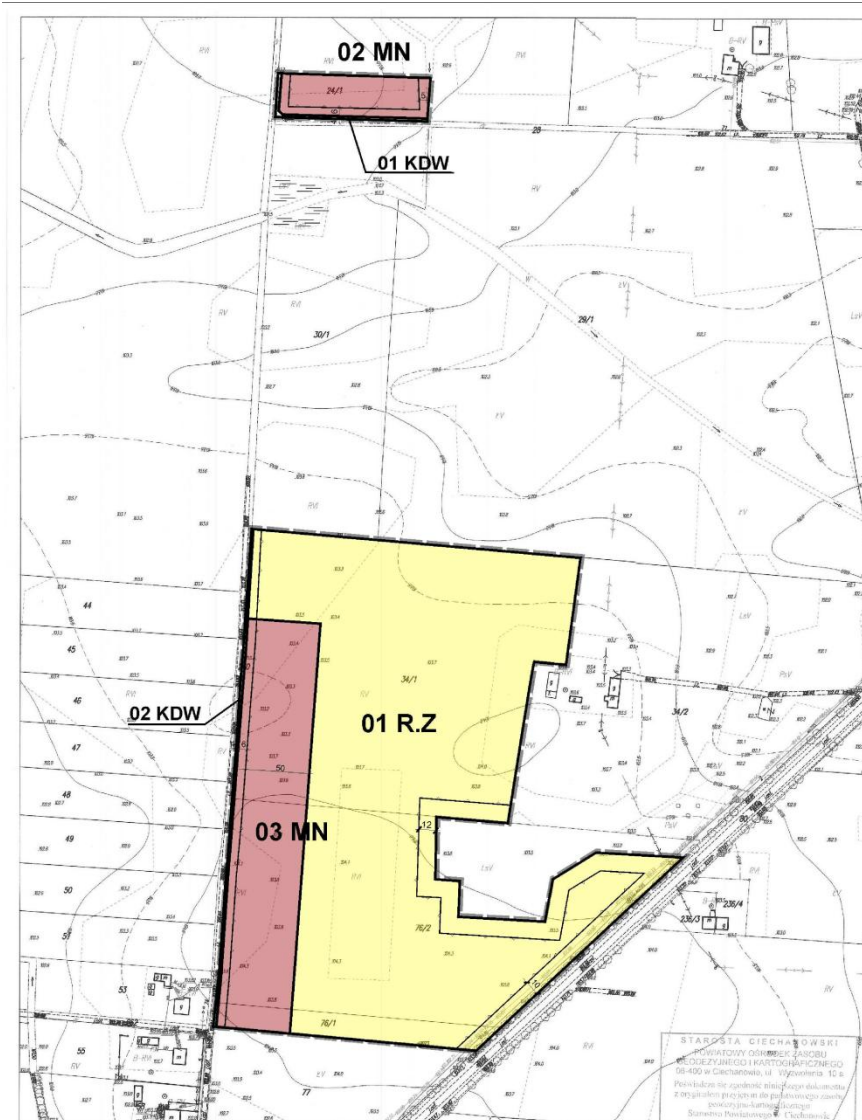
- granice terenu objętego opracowaniem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie użytkowania
- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- istn. napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV

	opracowanie : arch. arch.: Stanisław Korpanty ..... Grzegorz Piekarski ..... Sławomir Tabor ..... mgr.inż. Marek Korpanty .....
	Gliniojck 2015 r.
	.....





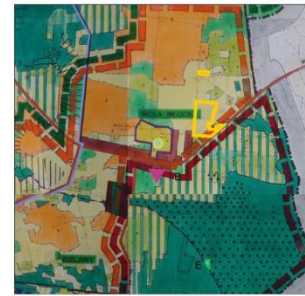
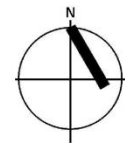
Wycinek mapy zasadniczej  
Skala 1:2000  
Obręb: Wola Młocka gm. Głinojeck  
Mapa do celów opiniawczych

STAROSTA CIECHANOWSKI  
POWIATOWY BIURO GOSPODARSTWA PRZESTRZENNEGO  
08-400 w Ciechanowie, ul. Wyzwolenia 11 a  
Pokoje nr 201-202  
Zadanie: opracowanie projektu planu zagospodarowania przestrzennego  
Sądownictwo: Powiatowy Sąd Administracyjny w Ciechanowie  
w dniu 02.04.2015r.  
nr składowy: 2374-2374  
Ciechanów, dnia 2014.01.10  
Z up. SA  
inż. Wiesław Tłoczko  
Inżynier Projektant  
Dokumentacja Projektowa

MIEJSOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
**GMINY GŁINOJECK**  
dla obszarów położonych w obrębach:  
Zygmuntowo, Wola Młocka, Malużyn, Ogonowo, Ościstowo,  
Kowalewko, Sadek, Śródborze, Dukt i Działy  
wieś Wola Młocka - działka nr 24/1, 34/1, 76/1 i 76/2  
POWIAT CIECHANOWSKI  
WOJEWÓDZTWO MAZOWIECKIE

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM  
UMIARUNKOWAN I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA I GMINY GŁINOJECK  
Uchwała nr XXV/213/02 Rady Miejskiej w Głinojecku z dnia 6 czerwca 2002r.

RYSUNEK PLANU  
SKALA 1 : 2000  
0 20 40 60 80 100m



ZALĄCZNIK NR 1-3  
Do Uchwały Nr VI/47/2015  
Rady Miejskiej w Głinojecku  
z dnia 25 czerwca 2015r.  
Przewodniczący Rady Miejskiej w Głinojecku .....

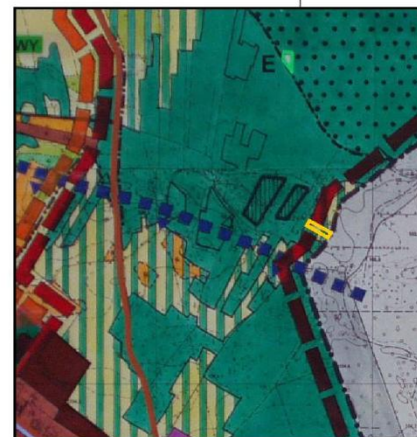
- USTALENIA PLANU:
- granice terenu objętego opracowaniem
  - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie użytkowania
  - nieprzekraczalna linia zabudowy
  - MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - R.Z. teren upraw rolnych i zieleni nieurządzonej
  - KDW teren komunikacji - droga wewnętrzna

opracował: Stanisław Korpany  
arch. arch.: Grzegorz Pałaniak  
Sławomir Tabor  
mgr inż. Marek Korpany  
Głinojeck 2015 r.





WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM  
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA I GMINY GLINOJECK  
Uchwała nr XXVI/213/02 Rady Miejskiej w Głinojcku z dnia 6 czerwca 2002r.



□ - granica terenu objętego planem

LEGENDA	
	droga
	wód powierzchniowych
	tereny zielone
	tereny zabudowy
	tereny lasu
	teren komunikacji
	granice terenu objętego opracowaniem
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie użytkowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	teren lasu
	teren komunikacji - droga wewnętrzna
	orientacyjny przebieg drogi poza obszarem planu

MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

GMINY **GLINOJECK**

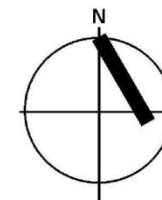
dla obszarów położonych w obrębach:  
Zygmuntowo, Wola Młocka, Malużyn, Ogonowo, Ościłowo,  
Kowalewko, Sadek, Śródborze, Dukt i Działy

wieś Malużyn - działka nr 24/4

POWIAT CIECHANOWSKI  
WOJEWÓDZTWO MAZOWIECKIE

RYSUNEK PLANU  
SKALA 1 : 2000

0 20 40 60 80 100m



ZAŁĄCZNIK NR 1-5

Do Uchwały Nr VII/47/2015  
Rady Miejskiej w Głinojcku  
z dnia 25 czerwca 2015r.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Głinojcku .....

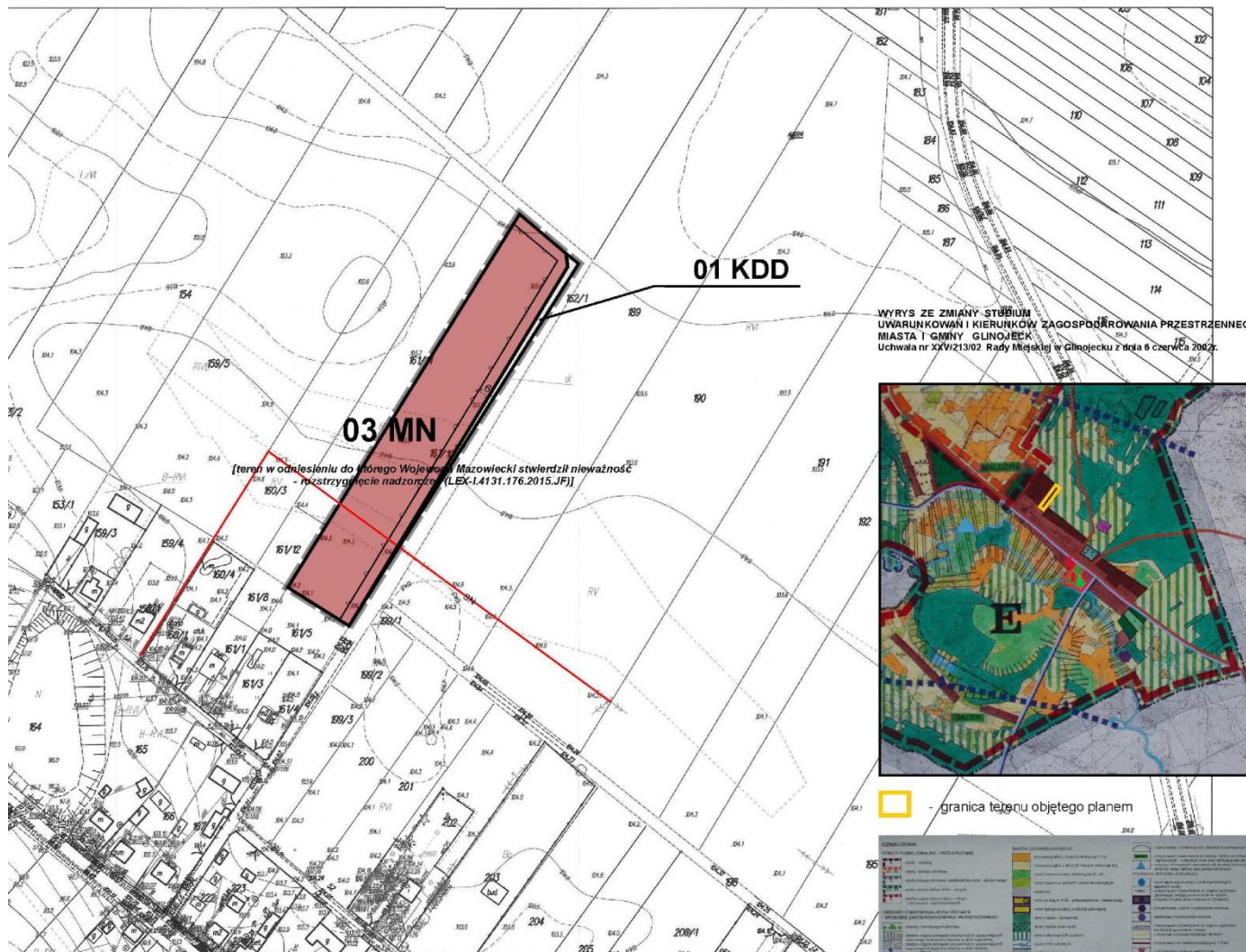
USTALENIA PLANU:

- granice terenu objętego opracowaniem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie użytkowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- teren lasu
- teren komunikacji - droga wewnętrzna

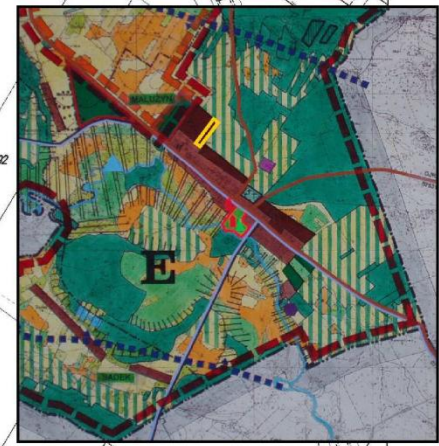
OZNACZENIA INFORMACYJNE

- orientacyjny przebieg drogi poza obszarem planu

	opracowanie : arch. arch.: Stanisław Korpanty ..... Grzegorz Piekarski ..... Sławomir Tabor ..... mgr.inż. Marek Korpanty .....
	Głinojeck 2015 r.



WYRYS ZE ZMIANY STADIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY GLINOJEK Uchwała nr XXV/213/02 Rady Miejskiej w Gliniojku z dnia 6 czerwca 2002r.

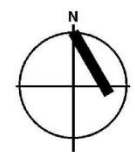


LEGENDA	
[Symbol]	granicę terenu objętego opracowaniem
[Symbol]	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie użytkowania
[Symbol]	nieprzekraczalna linia zabudowy
[Symbol]	MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
[Symbol]	KDD tereny komunikacji kolejowej - publiczna droga dojazdowa
[Symbol]	granicę terenu objętego planem
[Symbol]	istn. napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV

MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
**GMINY GLINOJEK**  
 dla obszarów położonych w obrębach: Zyguntowo, Wola Młocka, Malużyn, Ogonowo, Ościslowo, Kowalewko, Sadek, Śródborze, Dukl i Działy wieś Malużyn - działka nr 161/10

POWIAT CIECHANOWSKI  
 WOJEWÓDZTWO MAZOWIECKIE

RYSUNEK PLANU  
 SKALA 1 : 2000



ZALĄCZNIK NR 1-6  
 Do Uchwały Nr VI/47/2015 Rady Miejskiej w Gliniojku z dnia 25 czerwca 2015r.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Gliniojku .....

USTALENIA PLANU:

- [Symbol] granicę terenu objętego opracowaniem
- [Symbol] linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie użytkowania
- [Symbol] nieprzekraczalna linia zabudowy
- [Symbol] MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- [Symbol] KDD tereny komunikacji kolejowej - publiczna droga dojazdowa

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- [Symbol] istn. napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV

	opracowanie:
	arch. arch.: Stanisław Korpanty .....
	mgr inż. Marek Korpanty .....
Gliniołek 2015 r.	



WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM  
UMIARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA I GMINY GLINOJECK  
Uchwała nr XXV/213/02 Rady Miejskiej w Gliniojku z dnia 6 czerwca 2002r.

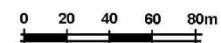
MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

**GMINY GLINOJECK**

dla obszarów położonych w obrębach:  
Zygmuntowo, Wola Młocka, Małuzyn, Ogonowo, Ościslowo,  
Kowalewko, Sadek, Śródborze, Dukt I Działy  
wśes Ogonowo - część działki nr 71

POWIAT CIECHANOWSKI  
WOJEWÓDZTWO MAZOWIECKIE

RYSUNEK PLANU  
SKALA 1 : 2000



ZALĄCZNIK NR 1-7  
Do Uchwały Nr VI/47/2015  
Rady Miejskiej w Gliniojku  
z dnia 25 czerwca 2015r.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Gliniojku .....



- granica terenu objętego planem

SYMBOL	OPIS
	granice terenu objętego opracowaniem
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie użytkowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	tereny komunikacji - droga wewnętrzna

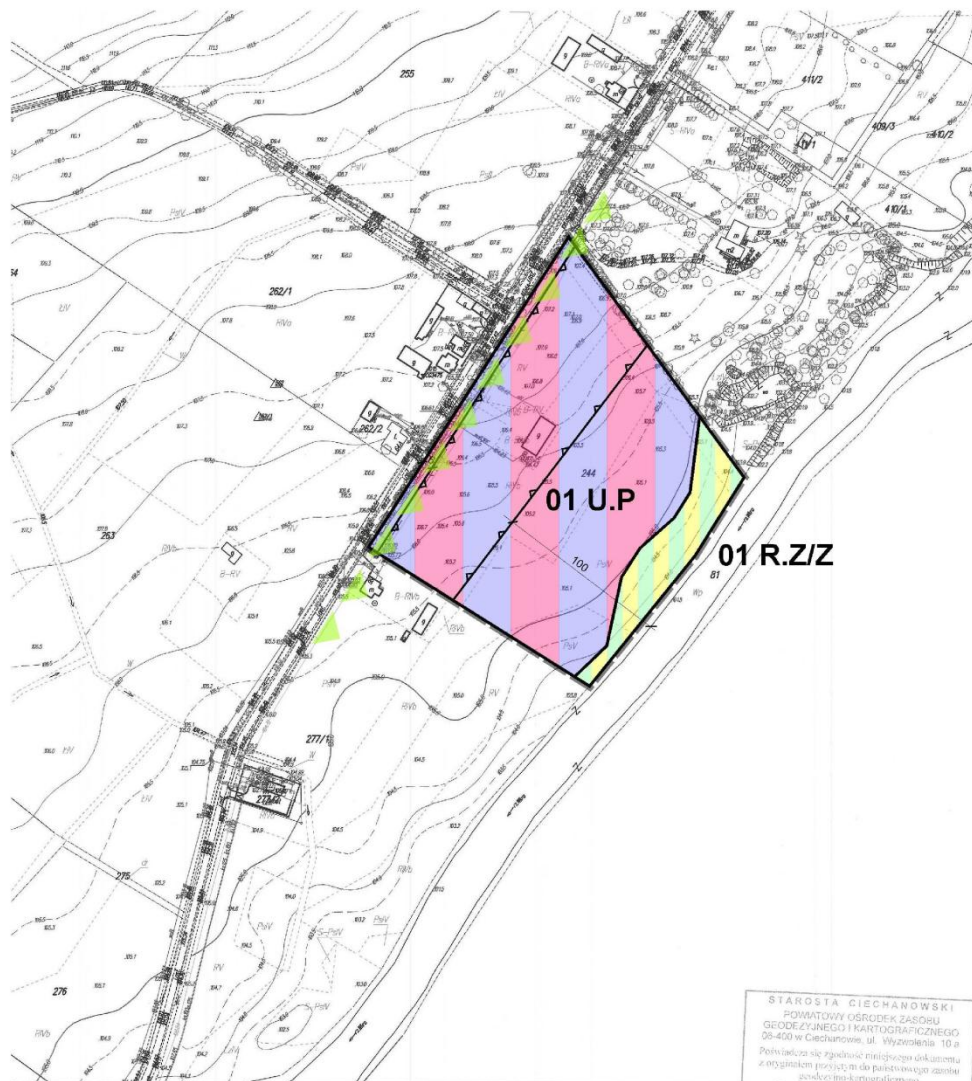
USTALENIA PLANU:

- granice terenu objętego opracowaniem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie użytkowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- tereny komunikacji - droga wewnętrzna

	opracowanie: Stanisław Korpanty
	arch. arch: Grzegorz Flakarski
	Stawomir Taber
	mgr inż. Marek Korpanty
Gliniojeck 2015 r.	

inż. Wiesław Niedziakowski  
Kierownik Biura Projektów i Dokumentacji

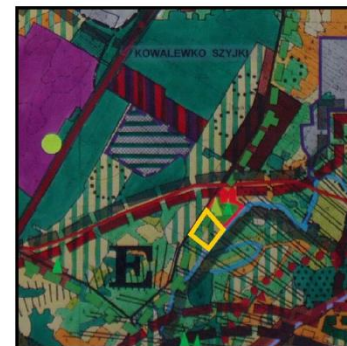




ycinek mapy zasadniczej  
 Skala 1:2000  
**Obręb: Kowalewko gm. Głinojeck**  
 Mapa do celów opiniodawczych

STAROSTA CIECHANOWSKI  
 POWATOWY OŚRODEK ZASOBY  
 GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO  
 26-400 w Ciechanowie, ul. Wyzwolenia 10 a  
 Poświadczam się zgodność niniejszego dokumentu  
 z oryginałem posiadanym do potwierdzenia w znanym  
 geodezyjno-kartograficznym  
 Siedziba Powiatowego w Ciechanowie  
 w dniu 08.04.2013r.  
 z numerem rejestrowym nr 2374-2374  
 Ciechanów, dnia 2014.01.10  
 STAROSTA  
 inż. Wiesław Ramm  
 (zawieszony z urzędu)  
 Siedziba: ul. Wyzwolenia 10a, 26-400 Ciechanów

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM  
 UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
 MIASTA I GMINY GŁINOJECK  
 Uchwała nr XXV/213/02. Rady Miejskiej w Głinojecku z dnia 6 czerwca 2002r.



□ - granica terenu objętego planem

SYMBOL	OPIS
[Symbol]	granice terenu objętego opracowaniem
[Symbol]	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie użytkowania
[Symbol]	nieprzekraczalna linia zabudowy
[Symbol]	U.P. tereny usług, produkcji, składów i magazynów
[Symbol]	R.Z.IZ tereny upraw rolnych i zieleni nieurządzonej w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią bez prawa zabudowy
[Symbol]	granica Obszaru Chronionego Krajobrazu

MIEJSKOWY PLAN  
 ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

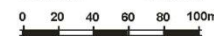
GMINY **GŁINOJECK**

dla obszarów położonych w obrębach:  
 Zygmuntowo, Wola Młocka, Małużyn, Ogonowo, Ościstowo,  
 Kowalewko, Sadek, Śródborze, Dukt i Działy

więs Kowalewko - działka nr 244

POWIAT CIECHANOWSKI  
 WOJEWÓDZTWO MAZOWIECKIE

RYSunEK PLANU  
 SKALA 1 : 2000



ZALĄCZNIK NR 1-9  
 Do Uchwały Nr VI/47/2015  
 Rady Miejskiej w Głinojecku  
 z dnia 25 czerwca 2015r.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Głinojecku .....

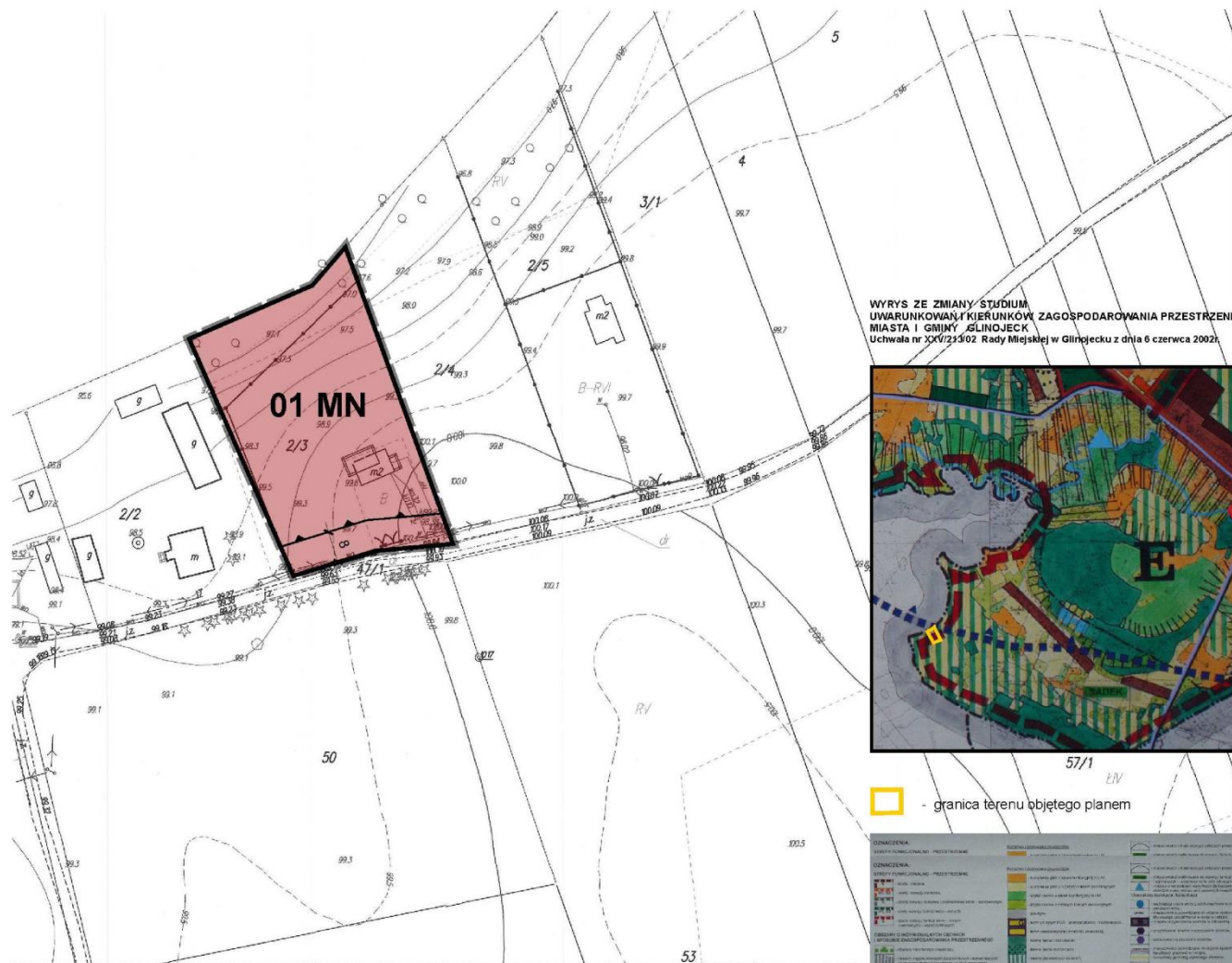
USTALENIA PLANU:

- [Symbol] granice terenu objętego opracowaniem
- [Symbol] linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie użytkowania
- [Symbol] nieprzekraczalna linia zabudowy
- [Symbol] U.P. tereny usług, produkcji, składów i magazynów
- [Symbol] R.Z.IZ tereny upraw rolnych i zieleni nieurządzonej w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią bez prawa zabudowy

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- [Symbol] granica Obszaru Chronionego Krajobrazu

[Symbol]	opracowanie:	Stanisław Korpany
	arch. arch.:	Grzegorz PiekarSKI
		Sławomir Tabor
	mgr inż. Marek Korpany	
Głinojeck 2015 r.		



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**GMINY GLINOJECK**

dla obszarów położonych w obrębach:  
Zygmuntowo, Wola Młocka, Malużyn, Ogonowo, Ościskowo,  
Kowalewko, Sadek, Śródporze, Dukt i Dziąły  
wł. Sadek - działka nr 2/3

**POWIAT CIECHANOWSKI**  
**WOJEWÓDZTWO MAZOWIECKIE**

**WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY GLINOJECK**  
Uchwała nr XXV/213/02 Rady Miejskiej w Gliniojecku z dnia 6 czerwca 2002r.

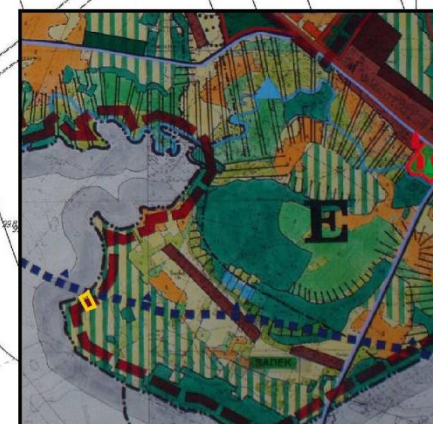
**RYСУNEK PLANU**  
**SKALA 1 : 1000**



**ZALĄCZNIK NR 1-10**

Do Uchwały Nr VI/47/2015  
Rady Miejskiej w Gliniojecku  
z dnia 25 czerwca 2015r.

Przewodniczący Rady Miejskie w Gliniojecku .....



- granica terenu objętego planem

**USTALENIA PLANU:**

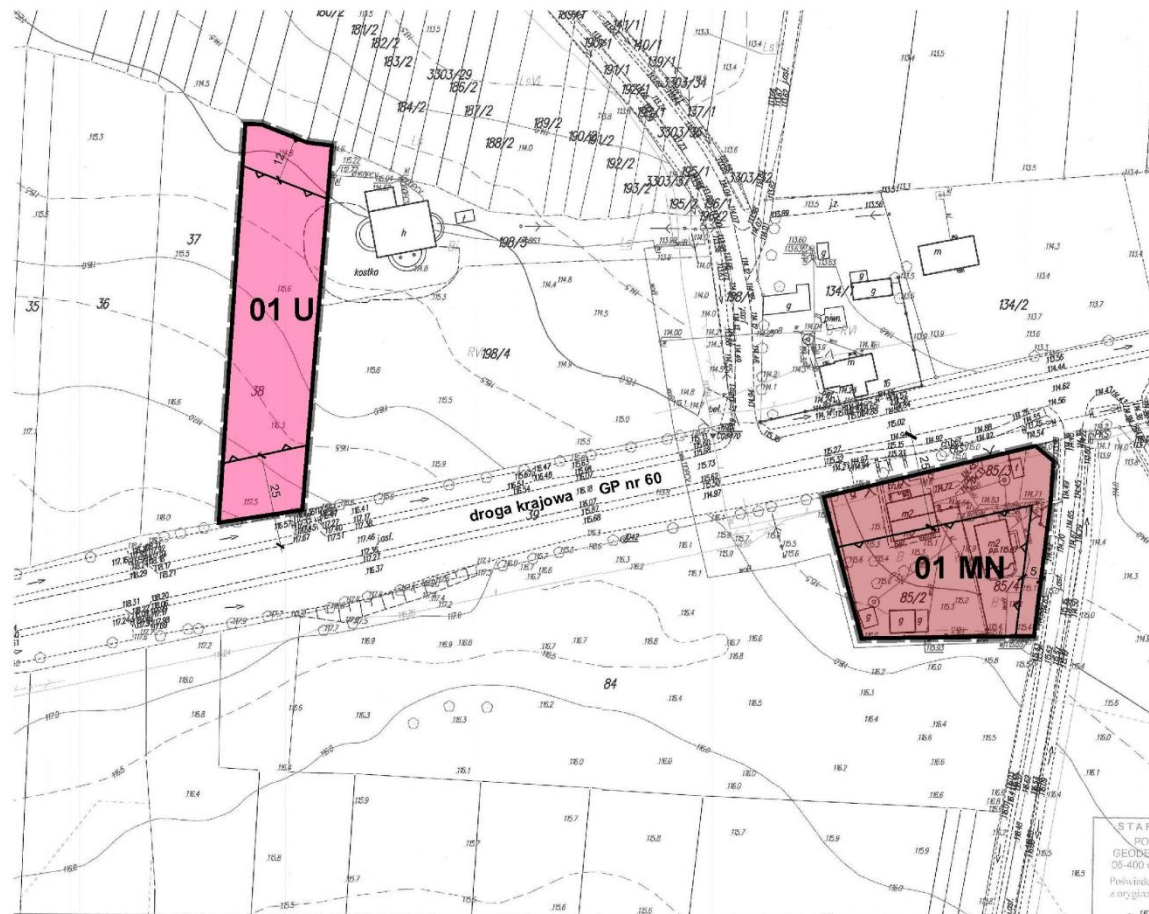
- granice terenu objętego opracowaniem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie użytkowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

SYMBOLIZACJA	OPIS	SYMBOLIZACJA	OPIS
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
	tereny zabudowy usługowej		tereny zabudowy przemysłowej
	tereny zabudowy handlowo-usługowej		tereny zabudowy kulturalnej
	tereny zabudowy rekreacyjnej		tereny zabudowy sportowej
	tereny zabudowy o charakterze ogólnokrajowym		tereny zabudowy o charakterze międzynarodowym
	tereny zabudowy o charakterze ogólnokrajowym		tereny zabudowy o charakterze międzynarodowym

opracowanie:  
 arch. arch: Stanisław Korpanty .....  
 Dariusz Piłarski .....  
 mgr inż. Marek Korpanty .....

Gliniojeck 2015 r.





WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM  
 UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
 MIASTA I GMINY GLINOJEK  
 Uchwała nr XXV/213/02 Rady Miejskiej w Gliniojku z dnia 6 czerwca 2002r.



□ - granica terenu objętego planem

SYMBOLIZACJA	OPIS
[Symbol]	granicę terenu objętego opracowaniem
[Symbol]	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie użytkowania
[Symbol]	nieprzekraczalna linia zabudowy
[Symbol MN]	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
[Symbol U]	teren usług

STAROSTA CIECHANOWSKI  
 POWATOWY OŚRODEK ZAMIESZKIWI  
 GEODEZYJNY I FOTOGRAFICZNY  
 05-400 w Ciechanowie, ul. Wyzwolenia 10  
 Poświadczam się zgodnie z niniejszym dokumentem  
 z oryginałem przyjętem do naszego zasobu  
 w dniu 08.04.2015r.

Ciechanów, dnia 2014.01.10  
 [Podpis]  
 inż. Wiesław Niedziałkowski  
 inżynier geodeta

liczniej  
 ze gm. Gliniołek  
 i od dawnych

MIEJSOWY PLAN  
 ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

GMINY GLINOJEK

dla obszarów położonych w obrębach:  
 Zygmuntowo, Woja Mleczka, Malczyń, Ogonowo, Ościskowo,  
 Kowalewko, Sadek, Śródborze, Dukt i Dziły  
 wieś Śródborze - działki nr 38, 85/2, 85/3 i 85/4

POWIAT CIECHANOWSKI  
 WOJEWÓDZTWO MAZOWIECKIE

RYSUNEK PLANU  
 SKALA 1 : 1000



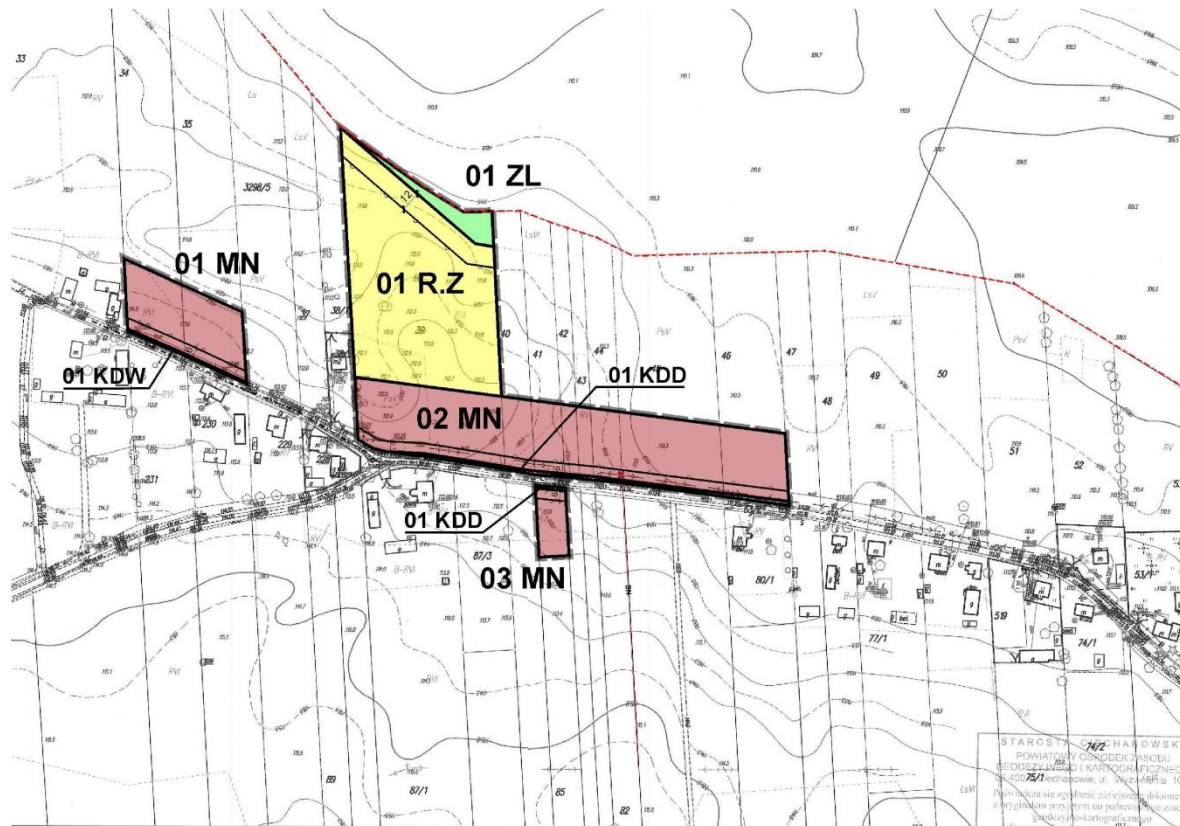
ZALĄCZNIK NR 1-11  
 Do Uchwały Nr VI/47/2015  
 Rady Miejskiej w Gliniojku  
 z dnia 25 czerwca 2015r.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Gliniojku

USTALENIA PLANU:

- [Symbol] granicę terenu objętego opracowaniem
- [Symbol] linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie użytkowania
- [Symbol] nieprzekraczalna linia zabudowy
- [Symbol MN] teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- [Symbol U] teren usług

	opracowanie: Stanisław Korpański arch. arch.: Grzegorz Pakarski mgr inż. Marek Korpański
	Gliniołek 2015 r.

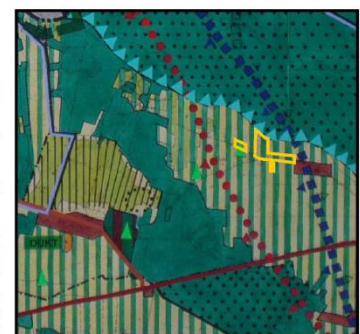


3j

Głinojeck  
wznych

STAROSTA CIECHANOWSKI  
POWIATOWY GOSPODARSTWA  
RODZAJOWY I KARTOGRAFICZNY  
ul. Wolnościowa, 10  
Ciechanów, 2015 r.  
Wzrost: 20.04.2015  
Zarejestrowany pod nr 2374-23/11  
Ciechanów, dnia 20.04.2015  
M. A. P. S. T.  
Marek Korpany

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM  
UMIARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA I GMINY GŁINOJECK  
Uchwała nr XXV/21302 Rady Miejskiej w Głinojecku z dnia 6 czerwca 2002r.



□ - granica terenu objętego planem



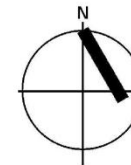
**MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GŁINOJECK**

dla obszarów położonych w obrębach: Zygmuntowo, Wola Młocka, Małużyn, Ogonowo, Ościśłowo, Kowalewko, Sadek, Śródborze, Dukt i Działy

wieś Dukt - działka nr 39 I część działek nr 34, 35, 40, 42, 41, 43, 44, 45, 46 i 85

**POWIAT CIECHANOWSKI**  
WOJEWÓDZTWO MAZOWIECKIE

**RYSYNEK PLANU**  
**SKALA 1 : 2000**  
0 20 40 60 80 100m



**ZAŁĄCZNIK NR 1-12**  
Do Uchwały Nr VI/47/2015  
Rady Miejskiej w Głinojecku  
z dnia 25 czerwca 2015r.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Głinojecku .....

**USTALENIA PLANU:**

- granice terenu objętego opracowaniem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie użytkowania
- ▲ nieprzekraczalna linia zabudowy
- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- R.Z tereny upraw rolnych i zieleni nieurządzonej
- ZL tereny lasu
- KDD tereny komunikacji kolejowej - publiczna droga dojazdowa
- KDW teren komunikacji - droga wewnętrzna

**OZNACZENIA INFORMACYJNE**

- granica administracyjna miejscowości
- istn. napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV

	opracowanie: arch. arch.: Stanisław Korpany ..... Grzegorz Piekarski ..... mgr.inż. Marek Korpany .....
	Głinojeck 2015 r.



Wycinek mapy zasadniczej  
Skala 1:2000  
Obręb: Działy gm. Głinojeck  
Mapa do celów opiniotwórczych

W dniu 08.04.2015r.  
zачоводжованым под nr 2.374-23/14  
2015 r. 10  
STAROSTY  
Ciechanów, dnia 20.04.2015r.  
inż. Wiesław M...  
regionalna Pracownia Projektowa

MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

**GMINY GLINOJECK**

dla obszarów położonych w obrębach: Zyguntowo, Wola Młocka, Malużyn, Ogonowo, Ościslowo, Kowalewko, Sadek, Śródborze, Dukt i Działy

wieś Działy - działki nr 3/1 i 3/2

POWIAT CIECHANOWSKI  
WOJEWÓDZTWO MAZOWIECKIE

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY GLINOJECK  
Uchwała nr XXV/213/02 Rady Miejskiej w Głinojecku z dnia 6 czerwca 2002r.

RYSUNEK PLANU  
SKALA 1 : 2000



ZAŁĄCZNIK NR 1-13

Do Uchwały Nr VI/47/2015 Rady Miejskiej w Głinojecku z dnia 25 czerwca 2015r.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Głinojecku .....



- granica terenu objętego planem

USTALENIA PLANU:

- granice terenu objętego opracowaniem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie użytkowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- U.M.L teren usług i rekreacji
- ZLD teren planowanego dolesienia
- KDW teren komunikacji - droga wewnętrzna



	opracowanie:
	arch. arch.: Stanisław Korpany .....
	Gregorz Pietski .....
	Sławomir Tabor .....
	mgr.inż. Marek Korpany .....
Głinojeck 2015 r.	

Załącznik nr 2  
do Uchwały Nr VI/47/2015  
Rady Miejskiej w Gliniojcku  
z dnia 25 czerwca 2015r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG  
WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
gminy Gliniojeck dla obszarów położonych w obrębach: Zygmuntowo, Wola Młocka, Malużyn, Ogonowo, Ościslowo,  
Kowalewko, Sadek, Śródborze, Dukt, Działy**

nr uwagi	Data wpływu uwagi	Nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcia Rady Gminy załącznik do uchwały nr ...../...../2015 z dnia ..... 2015r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
—	—	—	—	—	—	—	—	—
<p>W okresie wyłożenia (18.03.-17.04.2015 ) niniejszego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego wniesiono 2 uwagi (dotyczące obrębu Zygmuntowo i Ogonowo), które zostały uwzględnione poprzez wprowadzenie zmian do powyższego planu miejscowego</p>								

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr VI/47/2015  
Rady Miejskiej w Głinojecku  
z dnia 25 czerwca 2015 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r., poz. 199, tekst jednolity), **określa się sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w w/w planie, należących do zadań własnych gminy.**

### § 1

1. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r. poz. 594 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami) zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmują sprawy:

a. gminnych dróg oraz organizacji ruchu drogowego,

b. wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

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

a. planowane drogi publiczne wraz z oświetleniem,

b. planowaną infrastrukturę techniczną: sieci: wodociągową, gazową, kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną, napowietrzną i kablową sieć energetyczną - w liniach rozgraniczających planowanych dróg.

### § 2

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 1 pkt 2:

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą Prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą Prawo ochrony środowiska.

2. Sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określonej w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2013 poz. 1232 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

3. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2012, poz. 1059 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami).

4. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 1 pkt 2 jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

### § 3

1. Zadania w zakresie budowy dróg wraz z siecią kanalizacji deszczowej i oświetleniem finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (Dz. U. z 2006 Nr 123, poz. 858 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami), ze środków własnych i zewnętrznych w oparciu o uchwalone przez Radę Gminy wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych (art. 21 ustawy) lub przez budżet gminy.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych, gazowych oraz ciepłych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 w/w ustawy Prawo energetyczne oraz na zasadach określonych w „Założeniach do planu zaopatrzenia gminy Sochocin w ciepło, w energię elektryczną i paliwa gazowe”.