DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 14 listopada 2022 r.

Poz. 11622

Podpisany przez:
Ewa Bogumiła Mielniczuk-Kapusta
Data: 2022-11-14 10:11:35

UCHWAŁA NR 406/22
RADY GMINY CELESTYNÓW

z dnia 29 września 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Regut, gmina Celestynów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2022 poz. 559, 583, 1005, 1079, 1561) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z Uchwałą Nr 101/19 Rady Gminy Celestynów z dnia 29 sierpnia 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Regut, gmina Celestynów, Rada Gminy Celestynów stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Celestynów, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Celestynów Nr 177/16 z dnia 27 października 2016 r., uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Regut, gmina Celestynów, zwany dalej „planem", obejmujący obszar w granicach administracyjnych miejscowości Regut z wyłączeniem obszaru stanowiącego działki ewidencyjne o numerach od 175 do 187 oraz od 190 do 241 włącznie, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z ustawą o finansach publicznych.

2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1 pokazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralne części niniejszej uchwały stanowią załączniki:

1) załącznik nr 1 - rysunek planu sporządzony w skali 1:1000;

2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

4. W planie określa się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) zasady kształtowania krajobrazu;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;

6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym 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 oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;

9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji;

12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy;

14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;

16) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

17) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;

18) granice stref ochronnych terenów zamkniętych.

5. W planie nie określa się, jako niedotyczących obszaru objętego planem:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

3) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;

4) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

5) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy, oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;

6) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;

7) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;

8) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

9) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w ustawie art. 10 ust. 3a ustawy;

10) granice terenów zamkniętych.

§ 2. 1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach będący równocześnie stropem nad ostatnią kondygnacją obiektu budowlanego, o nachyleniu połaci dachowej nie przekraczającym 12 stopni;

2) **dominancie plastycznej** - należy przez to rozumieć obiekty małej architektury i budowle, takie jak: pomniki, rzeźby i elementy rzeźbiarskie, krzyże, fontanny, miejsca pamięci, posągi, wodotryski i figury;

3) **głównych miejscach i terenach publicznie dostępnych** – należy przez to rozumieć miejsca i tereny publicznie dostępne wskazane w planie, jako ważniejsze w strukturze przestrzennej obszaru i wymagające szczególnego opracowania nawierzchni oraz elewacji budynków tworzących ich pierzeje;

4) **maksymalnej szerokości elewacji budynku** – należy przez to rozumieć największy, nieprzekraczalny wymiar poziomy elewacji frontowej budynku wyrażony w metrach, mierzony między skrajnymi narożnikami budynku;

5) **miejscach i terenach publicznie dostępnych** – należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany w ramach planu system przestrzeni ogólnodostępnych dla wszystkich użytkowników obszaru objętego planem; miejsca i tereny publicznie dostępne dzielą się na główne miejsca i tereny publicznie dostępne i lokalne miejsca i tereny publicznie dostępne;

6) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na terenie linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość, w jakiej może być usytuowany budynek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi publicznej, linii rozgraniczającej innego terenu, bez uwzględniania: balkonów, loggii, werand, wykuszy, okapów i nadwieszeń wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych i ramp przy wejściach do budynków lokalizowanych w granicach działki budowlanej;

7) **obiekcie kubaturowym** – należy przez to rozumieć budynki i inne obiekty budowlane, którym można przypisać parametr objętości;

8) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;

9) **osi widokowej** – należy przez to rozumieć wyobrażalną prostą kierującą wzrok na charakterystyczne elementy zagospodarowania terenu lub terenów;

10) **otwarciu widokowym** – należy przez to rozumieć pole widzenia ograniczone budynkami lub innymi elementami zagospodarowania, przedstawione w płaszczyźnie poziomej o liniach zewnętrznych tworzących kąt 90 stopni, kierujących wzrok na określone wnętrze przestrzenne, wyznaczone w promieniu 50m od wierzchołka otwarcia widokowego oznaczonego na rysunku planu;

11) **przeznaczeniu terenu lub obiektu** – należy przez to rozumieć kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektu, które są dopuszczone na danym terenie lub w obiekcie; w planie określa się przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie dopuszczalne;

12) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na terenie działki budowlanej lub jej części, stanowiącej wydzielony na rysunku planu teren, albo na terenie bez prawa zabudowy; przy czym powierzchnia użytkowa budynków o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 70% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej lub jej części, stanowiącej wydzielony na rysunku planu teren, lub dla terenów bez zabudowy sposób zagospodarowania terenu nie może zajmować mniej niż 70% powierzchni działki, chyba że ustalenia planu stanowią inaczej;

13) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na terenie działki budowlanej lub jej części, stanowiącej wydzielony na rysunku planu teren, albo na terenie bez prawa zabudowy na warunkach określonych planem; przy czym powierzchnia użytkowa budynków i lokali o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej lub jej części, stanowiącej wydzielony na rysunku planu teren, lub dla terenów bez zabudowy sposób zagospodarowania terenu nie może zajmować więcej niż 30% powierzchni działki, chyba że ustalenia planu stanowią inaczej;

14) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym oraz o określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo- cyfrowym;

15) **uchwale** – należy przez to rozumieć uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Regut, gmina Celestynów;

16) **usługach** – należy przez to rozumieć obiekty wolnostojące lub lokale usługowe wbudowane, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem usług uciążliwych i obiektów handlowych, o których mowa w art.10 ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

17) **usługach uciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność, która powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach prawa;

18) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503);

19) **zabudowie** - należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie ujętych w par. 2, ust.1, należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru planu;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy wynikające z przepisów technicznych;

5) symbole literowo- cyfrowe terenów, w tym przeznaczenie terenów i klasyfikacja dróg publicznych;

6) dominanty plastyczne;

7) osie widokowe;

8) otwarcia widokowe;

9) projektowane szpalery drzew;

10) istniejące szpalery drzew (do zachowania i uzupełnienia);

11) drzewo do zachowania;

12) cieki wodne (rowy) /zbiorniki wodne do zachowania;

13) ścieżki rowerowe;

14) ścieżki piesze przebiegające w liniach rozgraniczających innych terenów;

15) granica strefy ograniczeń w zagospodarowaniu w sąsiedztwie linii kolejowej;

16) wymiarowanie linii;

17) strefa szczególnych warunków zagospodarowania;

18) strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 oraz oznaczenia na rysunku planu poza granicą obszaru planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenu

§ 4. 1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania dla fragmentów obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, zwanych dalej terenami.

2. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem **MN**;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej oznaczone symbolem **MNE**;

3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oznaczone symbolem **MN/U**;

4) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolem **RM**;

5) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolem **U**;

6) tereny zabudowy produkcyjnej lub usługowej oznaczone symbolem **PU**;

7) tereny zabudowy usług kultu religijnego oznaczone symbolem **UK**;

8) tereny zabudowy usług publicznych oznaczone symbolem **UP**;

9) tereny zabudowy usług sportu i rekreacji oznaczone symbolem **US**;

10) tereny zabudowy usług oświaty oznaczone symbolem **UO**;

11) tereny zieleni naturalnej oznaczone symbolem **ZN**;

12) tereny rolne oznaczone symbolem **R1**;

13) tereny rolne z zakazem zalesień oznaczone symbolem **R2**;

14) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem **ZP**;

15) tereny lasów i zadrzewień oznaczone symbolem **ZL**;

16) tereny wód powierzchniowych oznaczone symbolem **WS**;

17) tereny infrastruktury technicznej oznaczone symbolem **I**;

18) tereny dróg wewnętrzynych oznaczone symbolem **KDW**;

19) tereny parkingów oznaczone symbolem **KDP**;

20) tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczone symbolem **KDGP;**

21) tereny dróg publicznych klasy głównej oznaczone symbolem **KDG**;

22) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczone symbolem **KDZ**;

23) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolem **KDL**;

24) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolem **KDD.**

3. Ustala się, że do realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym przeznacza się:

1) tereny dróg publicznych krajowych: 1 KDGP, 2 KDGP;

2) tereny dróg wojewódzkich: 1 KDG, 2 KDG;

3) tereny drogi powiatowej: 1 KDZ, 2KDL, 6 KDL, 13 KDD, 19 KDD.

4. Ustala się, że do realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym przeznacza się:

1) tereny dróg publicznych: 2 KDZ, KDL (z wyłączeniem 2 KDL, 6 KDL) oraz KDD (z wyłączeniem 13 KDD, 19 KDD);

2) tereny wód powierzchniowych WS;

3) tereny zabudowy usług publicznych UP;

4) tereny zabudowy usług sportu i rekreacji US;

5) tereny zabudowy usług oświaty UO;

6) tereny zieleni urządzonej ZP;

7) teren infrastruktury technicznej I.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. 1. W zakresie lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych ustala się, z uwzględnieniem ustaleń par. 7 ust. 4 oraz par. 8 ust. 3:

1) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych kubaturowych trwale związanych z gruntem na całym obszarze planu, za wyjątkiem budynków rekreacji indywidualnej na terenach MNE; ustalenie nie dotyczy wiat przystankowych;

2) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych niepołączonych trwale z gruntem na terenach MN, MNE, MN/U w odległości do 15m od strony miejsc i terenów publicznie dostępnych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych na czas trwania budowy oraz obiektów letniskowych na terenach MNE;

3) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych na terenach UK za wyjątkiem obiektów związanych z prowadzeniem prac budowlanych;

4) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych na terenach zieleni urządzonej 1 ZP, 2 ZP, 4 ZP, zieleni naturalnej ZN oraz terenach lasów i zadrzewień ZL.

2. Wyznacza się istniejące szpalery drzew (do zachowania i uzupełnienia) i projektowane szpalery drzew, mające szczególne znaczenie dla kształtowania przestrzeni dróg publicznych (KD) i innych wnętrz urbanistycznych, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Określa się zasady usytuowania zabudowy w stosunku do terenów publicznie dostępnych i granic przyległych działek budowlanych poprzez wyznaczenie na rysunku planu **nieprzekraczalnych linii zabudowy**:

1) ustala się nakaz lokalizowania nowych budynków oraz budynków rozbudowywanych i nadbudowywanych zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, z uwzględnieniem pkt. 2-4;

2) dopuszcza się przebudowę i nadbudowę istniejących budynków, usytuowanych niezgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, natomiast zakazuje się ich rozbudowy poza wyznaczone linie zabudowy;

3) budynki z podcieniami w parterach należy lokalizować tak, aby zewnętrzna krawędź podcienia znajdowała się po wewnętrznej stronie nieprzekraczalnej linii zabudowy,

4) ustala się, że linie zabudowy nie dotyczą:

a) podziemnych części budynków, które nie wystają ponad poziom terenu więcej niż 0,5 m,

b) ramp, pochylni, schodów, podjazdów do budynków lub do kondygnacji podziemnych, lokalizowanych w granicach działki budowlanej,

c) altanek śmietnikowych lokalizowanych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

d) infrastruktury technicznej;

5) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną na terenach MN, MN/U oraz RM;

6) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną na terenach MN, MN/U, MNE oraz RM;

7) określa się zasady usytuowania zabudowy w stosunku do terenów lasów poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy wynikających z przepisów technicznych:

a) ustala się nakaz lokalizowania nowych budynków, budynków rozbudowywanych i nadbudowywanych zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wynikającymi z przepisów technicznych, z uwzględnieniem lit. b i c, ustaleń par. 15 ust. 1 oraz przepisów odrębnych,

b) dopuszcza się przebudowę istniejących budynków usytuowanych niezgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wynikającymi z przepisów technicznych, natomiast zakazuje się ich nadbudowy i rozbudowy poza wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy wynikające z przepisów technicznych,

c) budynki z podcieniami w parterach ustala się lokalizować tak, aby zewnętrzna krawędź podcienia znajdowała się od wewnętrznej strony nieprzekraczalnej linii zabudowy wynikającej z przepisów technicznych.

4. Ustala się zasady kształtowania **materiałów i kolorystyki elewacji budynków**:

1) nakazuje się stosować materiał elewacyjny w kolorach pastelowych o niskiej intensywności zabarwienia oraz białym, przy czym ustalenie nie dotyczy materiałów naturalnych, jak cegła, drewno, z uwzględnieniem pkt. 2-4;

2) zakazuje się stosowania tynków w kolorach intensywnych i jaskrawych, za wyjątkiem budynków usługowych, dla których dopuszcza się stosowanie tynków w kolorach intensywnych i jaskrawych na maksymalnie 20% powierzchni danej elewacji;

3) dla budynków usytuowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, przylegających do siebie, nakazuje się stosować zbliżoną kolorystykę tynku, jak budynku na działce sąsiedniej, spełniającego ustalenia pkt. 1 i 2;

4) zakazuje się stosowania tynków czarnych;

5) zakazuje się stosowania przeszklenia elewacji w stopniu wyższym niż 60% całej powierzchni danej elewacji, z uwzględnieniem pkt. 6;

6) zakazuje się stosowania przeszkleń refleksyjnych, dających lustrzane odbicie otoczenia na powierzchni większej niż 15% całej powierzchni danej elewacji.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 6. 1. Dla terenów: zieleni urządzonej (ZP), zieleni naturalnej (ZN), lasów i zadrzewień (ZL), wód powierzchniowych (WS) oraz terenów działek budowlanych określa się następujące zasady ochrony:

1) ustala się obowiązek zapewnienia powierzchni biologicznie czynnych pokrytych roślinnością, zgodnie ze wskaźnikami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

2) dopuszcza się nowe zalesienia na terenach lasów i zadrzewień (ZL), za wyjątkiem terenu 20 ZL oraz wskazanych w ustaleniach szczegółowych terenach zieleni naturalnej (ZN) i terenach rolnych R1;

3) ustala się ochronę cieku wodnego wskazanego na rysunku planu w ramach terenów wód powierzchniowych (WS), i zachowanie jako otwartych koryt (z wyjątkiem kolizji drogowych);

4) ustala się ochronę oraz zachowanie ciągłości i przepustowości stałych i czasowych cieków wodnych (rowów) oraz zbiorników wodnych wskazanych na rysunku planu jako cieki wodne (rowy) /zbiorniki wodne do zachowania i zachowanie jako otwartych koryt (z wyjątkiem kolizji drogowych);

5) w miejscu krzyżowania się cieków wodnych (rowów) do zachowania z drogami publicznymi (KD), terenami dróg wewnętrznych (KDW) i dojazdami do działek, niewyznaczonymi na rysunku planu, ustala się wymóg zachowania przepustowości cieku wodnego (rowu) do zachowania;

6) dopuszcza się realizację mostków i kładek pieszych nad otwartymi korytami cieków wodnych (rowów) /zbiorników wodnych do zachowania;

7) ustala się ochronę zbiornika wodnego na terenie 4 ZP;

8) dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych na terenach zieleni naturalnej ZN;

9) ustala się obowiązek nasadzenia projektowanych szpalerów drzew oraz zachowania istniejących szpalerów drzew (do zachowania i uzupełnienia), wyznaczonych na rysunku planu, przy czym dopuszcza się możliwość wycinki drzew kolidujących z zabudową i miejscami lokalizacji wjazdów;

10) zakazuje się lokalizowania obiektów i urządzeń, które mogą powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska (norm określonych w przepisach prawa) poza działką budowlaną, na której są zlokalizowane.

2. Dla **terenów dróg ustala** się:

1) obowiązek nasadzenia projektowanych szpalerów drzew, wyznaczonych na rysunku planu; lokalizacja szpaleru drzew w przekroju drogi może podlegać zmianom;

2) obowiązek zachowania istniejących szpalerów drzew (do zachowania i uzupełnienia), wyznaczonych na rysunku planu; lokalizacja szpaleru drzew w przekroju drogi może podlegać zmianom.

3. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się:

1) obowiązek traktowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN i terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej MNE, jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) obowiązek traktowania terenów zabudowy: usług oświaty UO, usług publicznych 2 UP i 3 UP oraz terenów zabudowy usług sportu i rekreacji US, jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

3) obowiązek traktowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej MN/U, jako tereny mieszkaniowo- usługowe;

4) obowiązek traktowania terenów zabudowy zagrodowej RM, jako tereny zabudowy zagrodowej;

5) obowiązek traktowania terenów zieleni urządzonej ZP, jako tereny rekreacyjno- wypoczynkowe.

4. Na obszarze planu ustala się:

1) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

2) zakaz lokalizacji zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

3) zakaz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

5. W stosunku do obszarów objętych prawną formą ochrony przyrody: Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (z wydzieloną strefą urbanistyczną), Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, Rezerwatu przyrody Żurawinowe Bagno, Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Bagna Celestynowskie”, których granice wskazano na rysunku planu, obowiązują wszelkie ustalenia, zakazy i warunki zawarte w przepisach je ustanawiających oraz w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

6. Wskazuje się na rysunku planu, oznaczeniem graficznym „projektowane powiększenie rezerwatu Żurawinowe Bagno”, projektowane w planie ochrony Mazowieckiego Parku Krajobrazowego im. Czesława Łaszka powiększenie rezerwatu Żurawinowe Bagno.

7. Wskazuje się na rysunku planu, oznaczeniem graficznym „projektowane użyteki ekologiczne”, projektowane w planie ochrony Mazowieckiego Parku Krajobrazowego im. Czesława Łaszka użytki ekologiczne.

8. Wskazuje się na rysunku planu, oznaczeniem graficznym „projektowane zespoły przyrodniczo-krajobrazowe”, projektowane w planie ochrony Mazowieckiego Parku Krajobrazowego im. Czesława Łaszka zespoły przyrodniczo- krajobrazowe Ponurzyca oraz Bagno Całowanie.

9. Podlega ochronie, na mocy przepisów szczególnych wydanych na podstawie Ustawy o ochronie przyrody, pomnik przyrody- dąb, wskazany na rysunku planu na terenie 13 R1; w strefie ochronnej wokół pomnika przyrody, wynoszącej 15 m od osi pnia drzewa, obowiązują zakazy i ograniczenia stosowne do wymagań dotyczących ochrony pomnika przyrody zawartych w przepisach odrębnych.

10. Ustala się ochronę w planie drzew, wskazanych na rysunku planu jako drzewo do zachowania, na terenach: 9 KDL, 21 KDD, przy czym dopuszcza się usunięcie drzewa zagrażającego bezpieczeństwu ludzi lub mienia w istniejących obiektach budowlanych lub funkcjonowaniu urządzeń przesyłowych, bądź bezpieczeństwu ruchu drogowego.

11. Obszar planu znajduje się w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 2151 „Subniecka Warszawska (część centralna)”.

12. W zakresie przeciwdziałania powstawaniu i rozprzestrzenianiu się zanieczyszczeń na terenach dróg publicznych: drogi głównej ruchu przyspieszonego 1 KDGP, 2 KDGP oraz dróg głównych 1 KDG, 2 KDG ustala się:

1) przy przebudowie dróg publicznych: 1 KDGP, 2 KDGP, 1 KDG, 2 KDG ustala się nakaz wprowadzenia rozwiązań technicznych i przestrzennych sprzyjających ograniczaniu powstawania i rozprzestrzeniania się hałasu i drgań;

2) nakaz kształtowania zieleni izolacyjnej,

a) zachowanie i uzupełnienie istniejących szpalerów drzew, oznaczonych na rysunku planu,

b) stosowanie gatunków roślin odpornych na trudne warunki;

3) zakazuje się lokalizowania ekranów akustycznych.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 7. 1. W miejscowości Regut nie występują budynki podlegające ochronie prawnej.

2. Ustala się strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych wskazanych stanowisk archeologicznych o numerach ewidencyjnych AZP: 61- 70/3, 61- 70/4, 61- 70/5, 61- 70/6, 61- 70/15, zgodnie z rysunkiem planu. W strefach ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych:

1) ochronie podlegają zabytki archeologiczne stanowiące pozostałości osadnictwa pradziejowego i historycznego;

2) przy zmianie sposobu zagospodarowania terenu oraz przy prowadzeniu robót budowlanych i ziemnych na terenie, obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

3. Ustala się zachowanie miejsc lokalizacji istniejących krzyży przydrożnych, kształtujących krajobraz kulturowy miejscowości, poprzez wyznaczenie **dominant plastycznych,** zgodnie z rysunkiem planu.

4. Wyznacza się **osie widokowe i otwarcia widokowe**, zgodnie z rysunkiem planu oraz ustala się zakaz lokalizowania obiektów przesłaniających o wysokości powyżej 160cm oraz tymczasowych obiektów budowlanych, w odległości od osi widokowej do wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy, a w przypadku terenów bez linii zabudowy – w odległości 15m od osi widokowej, oraz w otwarciu widokowym.

Rozdział 6.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. 1. W obszarze planu nie występują obszary przestrzeni publicznej.

2. Wyznacza się układ **miejsc i terenów publicznie dostępnych**, w skład którego wchodzą:

1) główne miejsca i tereny publicznie dostępne obejmujące:

a) drogi zbiorcze: od 1 KDZ do 2 KDZ,

b) drogi lokalne: od 2 KDL do 9 KDL,

c) drogi dojazdowe: 7 KDD, 9 KDD, 13 KDD, 19 KDD, 20 KDD, 21 KDD,22 KDD, 23 KDD, 24 KDD, 26 KDD,

d) tereny zieleni urządzonej ZP;

2) lokalne miejsca i tereny publicznie dostępne obejmujące:

a) tereny pozostałych dróg publicznych (KD) niewymienionych w pkt. 1,

b) tereny dróg wewnętrznych (KDW),

c) ścieżki piesze przebiegające w liniach rozgraniczających innych terenów,

d) tereny lasów i zadrzewień ZL, za wyjątkiem terenów 20 ZL i 24 ZL.

3. Ustala się na terenach wymienionych w ust.2:

1) zakaz lokalizacji budynków;

2) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych usługowo - handlowych;

3) nakaz zachowania ciągłości przejść pieszych i przejazdów.

4. Dopuszcza się sytuowanie niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, nie będących odrębnymi budynkami, na terenach określonych w ust. 2, za wyjątkiem terenów lasów i zadrzewień (ZL).

5. Ustala się **dostosowanie miejsc i terenów publicznie dostępnych** do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami poprzez:

1) obniżenie krawężnika chodnika do poziomu jezdni w miejscach lokalizacji przejścia pieszego, na szerokości nie mniejszej niż 1,5 m, w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku;

2) wprowadzenie w jezdni nawierzchni anty- poślizgowej w rejonach przejść dla pieszych;

3) wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni, co najmniej w miejscach lokalizacji przejścia pieszego.

Rozdział 7.
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 9. 1. Określa się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu:

1) ustala się **maksymalną wysokość zabudowy**, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

2) ustala się **minimalną i maksymalną intensywność zabudowy na działce budowlanej**, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

3) ustala się **maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy**, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

4) ustala się **minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej**, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

5) ustala się **maksymalną szerokość elewacji** budynków, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

6) ustala się **minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych**, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, przy czym ustalenie minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych nie dotyczy działek pomniejszonych na skutek wydzielenia dróg publicznych (KD) i terenów dróg wewnętrznych (KDW) wyznaczonych w planie;

7) ustala się **maksymalną wysokość budowli,** niebędących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, mierzoną od poziomu rzędnej drogi publicznej położonej najbliżej budowli do najwyższego punktu budowli, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

8) ustala się maksymalną **wysokość obiektów małej architektury,** mierzoną od poziomu terenu przy obiekcie małej architektury do najwyższego punktu tego obiektu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

2. Ustala się zasady **kształtowania i pokrycia dachów**:

1) dla zabudowy mieszkaniowej i zabudowy mieszkaniowo- usługowej na terenach MN, RM i MN/U ustala się nakaz stosowania dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45° albo dachów płaskich i stropodachów;

2) dla zabudowy na terenach MNE ustala się nakaz stosowanie dachów wyłącznie symetrycznych, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;

3) dla zabudowy na terenie UK ustala się nakaz stosowania dachów o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 20° do 45°,

4) dla pozostałych obiektów budowlanych, nie wymienionych w pkt. 1,2 ustala się nakaz stosowania dachów płaskich i stropodachów albo dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 30°;

5) nakazuje się, by główne połacie dachu na jednym budynku miały jednakowy spadek, za wyjątkiem budynków garażowych oraz budynku kaplicy i kościoła na terenie UK; 6 ustala się ograniczenie kolorystyki pokrycia dachów spadzistych do odcieni czerwieni, brązów, szarości oraz ciemnej zieleni.

3. Wyznacza się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami par. 5 ust. 3.

Rozdział 8.
Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10. 1. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości położonych w obszarze planu:

1) ustala się minimalne powierzchnie wydzielonych w wyniku scalania i podziału działek:

a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej MNE – 1500 m^2,

b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN – 700 m^2,

c) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej MN/U – 700 m^2,

d) dla terenów zabudowy usługowej U, za wyjątkiem 2 U– 700 m^2,

e) dla terenów zabudowy usług publicznych UP oraz terenów zabudowy usług sportu i rekreacji US - 1000 m^2,

f) dla terenów zabudowy produkcyjnej lub usługowej PU oraz terenu zabudowy usługowej 2 U - 2000 m^2,

g) pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej – 4 m^2,

h) dla pozostałych terenów niewymienionych w lit. a-g – 1500 m^2;

2) ustala się minimalne szerokości frontów działek wydzielonych w wyniku scalania i podziału:

a) pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej – nie mniej niż 1 m,

b) dla pozostałych terenów, niewymienionych w lit. a, z uwzględnieniem ust. 3 – nie mniej niż 20 m;

3) ustala się kąt granicy działki w stosunku do przynajmniej jednej drogi publicznej (KD) lub terenu drogi wewnętrznej (KDW) wynoszący 90 stopni, z dopuszczalnym odchyleniem o 10 stopni; ustalenie nie dotyczy działek narożnych;

4) ustala się kąt położenia przynajmniej jednej granicy działki narożnej w stosunku do przynajmniej jednej drogi publicznej (KD) lub terenu drogi wewnętrznej (KDW) wynoszący 90 stopni, z dopuszczalnym odchyleniem o 10 stopni.

Rozdział 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji, w tym minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji

§ 11. 1. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji na obszarze planu:

1) ustala się **układ dróg publicznych** obejmujący tereny dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KD;

2) wyznacza się tereny dróg wewnętrzynych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW oraz dopuszcza się zachowanie istniejących i realizację innych, nie oznaczonych na rysunku planu, dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5 m oraz dojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) wyznacza się teren parkingu oznaczony na rysunku planu symbolem KDP;

4) ustala się przebieg linii rozgraniczających tereny określone w pkt. 1 oraz klasyfikację funkcjonalną dróg i zasady obsługi komunikacyjnej terenów, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi;

5) ustala się zasady zagospodarowania poszczególnych dróg publicznych (KD), terenów dróg wewnętrznych (KDW) i parkingu (KDP), zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

6) ustala się zasady lokalizowania miejsc do parkowania, zgodnie z par. 12.

2. W zakresie kształtowania komunikacji kołowej na obszarze planu:

1) ustala się układ komunikacji kołowej, w skład którego wchodzą:

a) drogi główne ruchu przyspieszonego 1 KDGP, 2 KDGP– wyszczególnione w par. 34,

b) drogi główne 1 KDG i 2 KDG- wyszczególnione w par. 35,

c) drogi zbiorcze od 1 KDZ do 2 KDZ– wyszczególnione w par. 36,

d) drogi lokalne od 1 KDL do 9 KDL– wyszczególnione w par. 37,

e) drogi dojazdowe od 1 KDD do 28 KDD– wyszczególnione w par. 38,

f) tereny dróg wewnętrznych od 1 KDW do 47 KDW– wyszczególnione w par. 39, przy czym dopuszcza się wykorzystanie terenów dróg wewnętrznych dla potrzeb komunikacji kołowej jako równorzędnej z komunikacją pieszą i rowerową na tych terenach,

g) teren parkingu 1 KDP;

2) ustala się powiązania obszaru planu z terenami zewnętrznymi poprzez drogi: 1 KDGP, 2 KDGP, 1 KDG, 2 KDG, 1 KDZ, 2 KDZ, 2 KDL.

3. W zakresie kształtowania komunikacji pieszej na terenie objętym planem:

1) ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej, w skład którego wchodzą:

a) chodniki w liniach rozgraniczających dróg publicznych (KD),

b) tereny dróg wewnętrznych (KDW), przy czym dopuszcza się wykorzystanie terenów dróg wewnętrznych dla potrzeb komunikacji pieszej, jako równorzędnej z komunikacją kołową i rowerową na tych terenach;

2) wyznacza się ścieżki piesze przebiegające w liniach rozgraniczających innych terenów, zgodnie z rysunkiem planu, dla których:

a) ustala się wydzielenie ścieżek pieszych w sposób umożliwiający dojście piesze do miejsc i przestrzeni publicznie dostępnych lub przejście piesze pomiędzy miejscami i przestrzeniami publicznie dostępnymi – zgodnie z rysunkiem planu,

b) ustala się minimalną szerokość ścieżki pieszej wynoszącą 2 m,

c) zakazuje się lokalizacji obiektów małej architektury w sposób kolidujący z zachowaniem ciągłości ścieżki pieszej,

d) ustala się realizację ścieżek pieszych na terenach lasów i zadrzewień ZL wyłącznie z nawierzchnią gruntową.

4. Ustala się podstawowy układ **komunikacji rowerowej** na obszarze planu:

1) ustala się prowadzenie wydzielonych ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg: 1 KDG, 2 KDG, 1 KDZ, 2 KDZ, 3 KDL, 5 KDL, 6 KDL, zgodnie z rysunkiem planu;

2) ustala się prowadzenie wydzielonych ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg: 2 KDL, 4 KDL, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym dopuszcza się realizację ciągów pieszo - rowerowych lub prowadzenie ruchu rowerowego w ramach jezdni na odcinkach dróg, w których nie ma technicznej możliwości realizacji wydzielonej ścieżki rowerowej oraz na odcinkach dróg, w których realizacja ścieżki rowerowej wymaga przebudowy drogi, do czasu realizacji tej przebudowy;

3) dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego w liniach rozgraniczających pozostałych dróg (KD) nie wyszczególnionych w pkt. 1 i 2 oraz terenów dróg wewnętrznych (KDW);

4) dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowgo, wyłącznie z nawierzchnią gruntową, drogami leśnymi na terenach lasów i zadrzewień (ZL) oraz drogami dojazdowymi do gruntów rolnych na terenach rolniczych (R1, R2).

5. Ustala się zasady obsługi terenu objętego planem przez **komunikację autobusową**:

1) ustala się zagospodarowanie dróg publicznych 1 KDGP, 2 KDGP, 1 KDG, 2 KDG w sposób umożliwiający prowadzenie komunikacji autobusowej oraz realizację przystanków autobusowych;

2) dopuszcza się prowadzenie komunikacji autobusowej na terenach dróg publicznych: 1 KDZ, 2 KDZ, 2 KDL, 3 KDL, 4 KDL, 5 KDL, 6 KDL, 7 KDL, 8 KDL, 9 KDL, 7 KDD, 9 KDD.

§ 12. 1. Ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania:

1) ustala się dla zaspokojenia potrzeb parkingowych lokalizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej w ilości wynikającej ze wskaźników ustalonych w ust. 2;

2) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania na terenach dróg publicznych lub ich fragmentach: dróg zbiorczych (KDZ), lokalnych (KDL) i na terenach dróg dojazdowych: 26 KDD, 27 KDD, 3 KDD.

3) ustala się realizację miejsc do parkowania w formie parkingów terenowych lub w formie garaży wbudowanych w budynek o innym przeznaczeniu, z uwzględnieniem pkt. 4;

4) na terenach MN, MNE, MN/U, RM dopuszcza się ponadto realizację garaży w formie:

a) budynków garażowych o nie więcej niż 2 miejscach do parkowania,

b) wiat garażowych, rozumianych jako zadaszenie miejsca do parkowania, bez ścian osłonowych;

5) w miejscach przeznaczonych na postój pojazdów na terenach dróg publicznych (KD) ustala się wyznaczenie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wg wskaźników wyznaczonych w przepisach prawa;

6) ustala się realizację ogólnodostępnych miejsc do parkowania na terenie parkingu 1 KDP.

2. Ustala się następujące minimalne wskaźniki parkingowe (dla samochodów) realizowane dla nowej zabudowy, rozbudowywanej lub nadbudowywanej części budynku oraz zmiany sposobu użytkowania budynku lub jego części:

1) zabudowa mieszkaniowa – 2 m.p. / 1 lokal mieszkalny;

2) biura i urzędy – 25 miejsc do parkowania / 1000m^2 powierzchni użytkowej;

3) usługi i handel - 2miejsc do parkowania /100m^2 powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na lokal usługowy o powierzchni użytkowej mniejszej niż 50m^2;

4) usługi zdrowia i pomocy społecznej – nie mniej niż 10 miejsc do parkowania na 1000 m^2 powierzchni użytkowej budynków lub pomieszczeń;

5) usługi z zakresu: sportu i rekreacji, kultury, turystyki, kultu religijnego – nie mniej niż 10 miejsc do parkowania na 1000 m^2 powierzchni użytkowej budynków lub pomieszczeń, a dla usług z zakresu sportu i rekreacji oraz kultury i turystyki bez lokalizacji budynków - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1000 m^2 powierzchni działki budowlanej;

6) zakłady produkcyjne – 30 miejsc do parkowania/ 100 zatrudnionych na zmianie;

7) przedszkola, żłobki - 10 miejsc do parkowania /100 dzieci;

8) warsztaty samochodowe i myjnie samochodowe – 1 miejsce do parkowania / 1 stanowisko;

9) usługi gastronomii - 20 miejsc do parkowania / 100 miejsc konsumpcyjnych.

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 13. 1. Określa się następujące zasady usytuowania sieci infrastruktury technicznej, zachowując przepisy prawa stanowione względem poszczególnych sieci, oraz zasady modernizacji, rozbudowy lub budowy systemów infrastruktury technicznej na obszarze planu:

1) ustala się pełną obsługę w oparciu o zbiorcze systemy infrastruktury technicznej;

2) ustala się lokalizowanie projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg publicznych (KD), dróg wewnętrznych (KDW) oraz terenie infrastruktury technicznej (1 I) i terenie parkingów 1 KDP, z uwzględnieniem ust. 1 pkt 3;

3) dopuszcza się lokalizowanie nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi terenów dróg wewnętrznych (KDW) i dróg publicznych (KD)- na terenach innych dróg wewnętrznych oraz dojazdów, nie oznaczonych na rysunku planu oraz na działkach, za wyjątkiem terenów lasów i zadrzewień ZL oraz użytków leśnych na pozostałych terenach i w taki sposób, aby nie kolidowały one z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, z uwzględnieniem wymagań przepisów odrębnych;

4) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastrukturalnych w kanałach zbiorczych (tunelach wieloprzewodowych) oraz wykonywanie przewiertów na potrzeby infrastruktury technicznej;

5) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej w przypadku, gdy nastąpi kolizja z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu przewidzianymi w planie z uwzględnieniem uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę i sieci wodociągowej:

1) ustala się zaopatrzenie w wodę obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi ze zbiorczej sieci wodociągowej, z uwzględnieniem pkt. 2 i 3;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę obiektów budowlanych z indywidualnych ujęć wody do czasu realizacji sieci wodociągowej;

3) dopuszcza się zachowanie istniejących oraz wykonywanie ujęć wód podziemnych, na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych, obiektów związanych z bezpieczeństwem państwa i obiektów użyteczności publicznej oraz jako zabezpieczenie przeciwpożarowe, oraz do celów gospodarczych i technologicznych;

4) ustala się, aby nowo budowane przewody wodociągowe, za wyjątkiem przyłączy, miały średnicę nie mniejszą niż 63 mm;

5) ustala się powiązanie obszaru planu w zakresie sieci wodociągowej z układem zewnętrznym poprzez przewody wodociągowe zlokalizowane w drogach: 1 KDGP, 2 KDGP, 2 KDG, 2 KDL, 1 KDW, 24 KDW, 26 KDW, 4 KDD i terenach przyległych.

3. W zakresie odprowadzania ścieków i sieci kanalizacyjnej:

1) docelowo ustala się doprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych ze wszystkich obiektów budowlanych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem pkt. 2;

2) dopuszcza się realizację indywidualnych rozwiązań w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych i przemysłowych do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej;

3) dopuszcza się budowę w liniach rozgraniczających dróg publicznych (KD) i terenów dróg wewnętrznych (KDW) pompowni podziemnych bez części nadziemnej, niewymagających rezerwy terenu;

4) ustala się, aby kanały sanitarne, za wyjątkiem przyłączy, miały średnicę nie mniejszą niż 110 mm;

5) ustala się powiązanie obszaru planu w zakresie sieci kanalizacyjnej z układem zewnętrznym poprzez kanały sanitarne zlokalizowane w drogach: 2 KDL, 3 KDL, 4 KDL, 5 KDL oraz 6 KDL;

6) dopuszcza się realizowanie przepompowni ścieków komunalnych na całym obszarze planu za wyjątkiem terenów lasów i zadrzewień (ZL) oraz użytków leśnych na pozostałych terenach.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

1) dopuszcza się wprowadzenie wód opadowych i roztopowych do ziemi na własnym, nieutwardzonym terenie, w sposób uniemożliwiający spływ tych wód na tereny sąsiednie, ze wskazaniem wykorzystania wód deszczowych do celów gospodarczych;

2) ścieki opadowe i roztopowe z jezdni, parkingów i powierzchni o innym użytkowaniu powodującym ich zanieczyszczenie, mogące stanowić potencjalne zagrożenie dla środowiska wodnego zgodnie z obowiązującymi przepisami, należy oczyścić przed odprowadzeniem do ziemi lub wód powierzchniowych zgodnie z przepisami prawa;

3) wody opadowe i roztopowe z utwardzonych nawierzchni dróg publicznych – odprowadzane powierzchniowo do przydrożnych rowów, w sposób dotychczasowy, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

4) dopuszcza się realizację indywidualnych zbiorników retencyjnych wód deszczowych.

5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) docelowo ustala się zaopatrzenie w ciepło zabudowy na obszarze planu z sieci gazowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, z uwzględnieniem pkt. 2-4;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło zabudowy z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, aerotermalną lub geotermalną oraz urządzeń kogeneracji rozproszonej;

3) dopuszcza się zasilenie w ciepło zabudowy z indywidualnych źródeł ciepła projektowanych w oparciu o gaz płynny, energię elektryczną lub olej opałowy, wyłącznie w sytuacji braku możliwości wykorzystania do tego celu paliwa gazowego z sieci gazowej;

4) dopuszcza się stosowanie innych nośników energetycznych zapewniających standardy emisji dopuszczone w przepisach odrębnych z zakresu prawa ochrony środowiska.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz i sieci gazowej:

1) docelowo ustala się pełne pokrycie potrzeb związanych z ogrzewaniem, przygotowaniem ciepłej wody i przygotowywaniem posiłków, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się stosowanie zbiorników na gaz płynny w przypadku braku dostępu do sieci gazowej;

3) ustala się przewody o minimalnych śr. 25 mm w drogach: 2 KDL, 3 KDL, 4 KDL, 5 KDL oraz 6 KDL jako bazowe źródło zasilania gazem.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i sieci elektroenergetycznych:

1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, z uwzględnieniem pkt. 2 i 3;

2) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w ogniwach fotowoltaicznych o mocy poniżej 100 kW na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu: odnawialnych źródeł energii i prawa energetycznego;

3) dopuszcza się dostarczanie energii elektrycznej z alternatywnych źródeł, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu: prawa budowlanego, prawa ochrony środowiska i prawa energetycznego;

4) dopuszcza się przebudowę istniejących stacji transformatorowych wolno stojących;

5) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nN na obszarze planu, za wyjątkiem terenów lasów i zadrzewień (ZL) oraz użytków leśnych na pozostałych terenach, jako wbudowanych w obiekty budowlane kubaturowe, podziemnych, słupowych oraz stacji transformatorowych budowanych w formie słupów ogłoszeniowych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

6) zakazuje się lokalizowania na obszarze planu nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych, przy czym nie dotyczy to przyłączy do budynków od istniejących nieskablowanych linii elektroenergetycznych;

7) dopuszcza się skablowanie wszystkich istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;

8) ustala się budowę nowych i rozbudowę oraz modernizację istniejących linii średniego lub niskiego napięcia wyłącznie jako kablowych, przy czym ustalenie nie dotyczy istniejących linii średniego lub niskiego napięcia, w których modernizacji ulega tylko określony odcinek, tylko w przypadkach, gdy nie ma możliwości technicznych skablowania danego odcinka;

9) ustala się zasadę pełnego pokrycia zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na obszarze planu, na potrzeby oświetlenia terenów i obiektów oraz zasilania urządzeń niezbędnych do funkcjonowania zabudowy;

10) ustala się powiązanie obszaru planu w zakresie sieci elektroenergetycznych z układem zewnętrznym poprzez istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia.

11) zakazuje się budowy elektrowni wiatrowych.

8. W zakresie dostępu do sieci telekomunikacyjnych i infrastruktury teletechnicznej:

1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną obiektów na obszarze planu z nowych lub istniejących sieci i obiektów budowlanych telekomunikacyjnych;

2) zabrania się lokalizowania na obszarze planu nowych, telekomunikacyjnych linii kablowych nadziemnych, przy czym nie dotyczy to przyłączy do budynków od istniejących telekomunikacyjnych linii kablowych nadziemnych.

9. W zakresie urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych:

1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i budowę urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym istniejących stacji bazowych telefonii komórkowej, pod warunkiem, że nie będą one przekraczały dopuszczalnych norm ochrony środowiska, z uwzględnieniem pkt. 2;

2) ustala się obowiązek wkomponowania masztów i urządzeń telekomunikacyjnych, przy pomocy odpowiednich środków architektonicznych, użytych materiałów i kolorystyki, w obiekty, których realizacja jest zgodna z ustaleniami dla danego terenu.

10. Gospodarowanie odpadami należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarowania odpadami oraz z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach, przy czym:

1) ustala się usuwanie odpadów w ramach zorganizowanego i o powszechnej dostępności systemu zbierania i usuwania odpadów stałych;

2) nakazuje się zabezpieczenie miejsca do magazynowania odpadów na działce, na której są wytwarzane, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 11.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 14. Dopuszcza się przebudowę obiektów budowlanych istniejących, których obecny sposób użytkowania jest niezgodny z przeznaczeniem lub wskaźnikami zabudowy i zagospodarowania ustalonymi w planie, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu.

Rozdział 12.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

§ 15. 1. Dla terenów położonych w sąsiedztwie terenów lasów i zadrzewień (ZL) ustala się nakaz zachowania minimalnej odległości zabudowy od granicy lasu, zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy wynikającą z przepisów technicznych, przy czym dopuszcza się odstępstwa, w zakresie usytuowania zabudowy w odległości bliższej od granicy lasu, w granicach oznaczonej na rysunku planu strefy szczególnych warunków zagospodarowania, z uwzględnieniem przepisów odrębnych odnoszących się do ochrony przeciwpożarowej.

2. Dla fragmentu terenu 27 KDW, położonego w strefie ograniczeń w zagospodarowaniu w sąsiedztwie linii kolejowej, oznaczonej na rysunku planu, ustala się ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 13.
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 16. Na terenach oznaczonych symbolami od **1 MN** do **16 MN** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla których:

a) ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w formie budynków mieszkalnych wolnostojących,

b) ustala się przeznaczenie dopuszczalne: usługi, z wyjątkiem stacji paliw, stacji kontroli pojazdów i myjni samochodowych oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wyłącznie w formie lokali wydzielonych w budynkach mieszkalnych;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej: 0,6

b) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,01,

c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%

d) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, przy czym maksymalna wysokości garaży wolno stojących i budynków gospodarczych- 5 m,

e) maksymalna wysokość obiektów małej architektury- 5 m,

f) maksymalna wysokość budowli- 12 m,

g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 40%,

h) maksymalna szerokość elewacji budynków- 20 m,

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 700 m^2,

j) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – wg par. 5,

k) kształtowanie i pokrycie dachów, wg par. 9 ust. 2;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6,

b) zasady zagospodarowania terenów położonych w odległości do 15m od osi widokowej dla terenów 2 MN, 15 MN, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 7 ust. 4,

c) dominanta plastyczna dla terenów 3 MN, 5 MN, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 7 ust. 3,

d) zasady zagospodarowania terenów położonych w otwarciu widokowym dla terenów 6 MN, 7 MN, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 7 ust. 4,

e) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg par. 10,

f) zasięg strefy szczególnych warunków zagospodarowania dla terenów: 16 MN, 2 MN, 8 MN, 9 MN, 13 MN, 15 MN, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 15 ust. 1;

4) zasady obsługi terenu:

a) miejsca do parkowania – wg par. 12,

b) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg par. 13;

5) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu – wg par. 14.

§ 17. Na terenach oznaczonych symbolami od **1 MNE** do **10 MNE** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, dla którego:

a) ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków mieszkalnych wolnostojących,

b) ustala się przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa letniskowa, w tym budynki rekreacji indywidualnej oraz usługi, z wyjątkiem stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji kontroli pojazdów i myjni samochodowych oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wyłącznie w formie lokali wydzielonych w budynkach mieszkalnych;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej - 0,5,

b) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,01,

c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy- 30%,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, przy czym maksymalna wysokości garaży wolno stojących i budynków gospodarczych- 5 m,

e) maksymalna wysokość obiektów małej architektury- 5 m,

f) maksymalna wysokość budowli- 10 m,

g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 60%

h) maksymalna szerokość elewacji budynków- 20 m,

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1500 m^2,

j) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – wg par. 5,

k) kształtowanie i pokrycie dachów, wg par. 9 ust. 2;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg par. 10,

c) zasięg strefy szczególnych warunków zagospodarowania dla terenów: 3 MNE, 6 MNE, 9 MNE, 10 MNE, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 15 ust. 1;

4) zasady obsługi terenu:

a) miejsca do parkowania – wg par. 12,

b) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg par. 13;

5) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu – wg par. 14.

§ 18. Na terenach oznaczonych symbolami od **1 MN/U** do **13 MN/U** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, dla których ustala się przeznaczenie:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

- zabudowa usługowa z wyjątkiem stacji paliw, stacji kontroli pojazdów, myjni samochodowych oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej- 0,8,

b) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,01,

c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 40%,

d) maksymalna wysokość zabudowy- 12m przy czym maksymalna wysokości garaży wolno stojących i budynków gospodarczych- 5 m,

e) maksymalna wysokość obiektów małej architektury- 5 m,

f) maksymalna wysokość budowli- 12m,

g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej - 40%,

h) maksymalna szerokość elewacji budynków:

– dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno- usługowych oraz usługowych- 20 m,

- dla pozostałych budynków- nie ogranicza się,

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 700 m^2,

j) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – wg par. 5,

k) kształtowanie i pokrycie dachów, wg par. 9 ust. 2;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6,

b) zasady zagospodarowania terenów położonych w odległości do 15m od osi widokowej dla terenu 8 MN/U, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 7 ust. 4;

c) zasady zagospodarowania terenów położonych w otwarciu widokowym dla terenu 4 MN/U, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 7 ust. 4;

d) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg par. 10;

4) zasady obsługi terenu:

a) miejsca do parkowania – wg par. 12,

b) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg par. 13;

5) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu – wg par. 14.

§ 19. Na terenach oznaczonych symbolami od **1 RM** do **2 RM** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej, dla których:

a) ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,

b) ustala się przeznaczenie dopuszczalne: działalność agroturystyczna w ramach gospodarstwa rolnego lub hodowlanego, infrastruktura techniczna, wydzielone dojazdy do działek;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej: 0,6

b) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,01,

c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, przy czym maksymalna wysokości garaży wolno stojących i budynków gospodarczych- 5 m,

e) maksymalna wysokość obiektów małej architektury- 5 m,

f) maksymalna wysokość budowli- 12 m,

g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 40%

h) maksymalna szerokość elewacji budynków:

– dla budynków mieszkalnych- 20 m,

- pozostałych budynków- nie ogranicza się,

i) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – wg par. 5,

j) kształtowanie i pokrycie dachów, wg par. 9 ust. 2,

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6,

b) zasady zagospodarowania terenów położonych w odległości do 15m od osi widokowej dla terenów 1 RM, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 7 ust. 4;

c) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg par. 10,

4) zasady obsługi terenu:

a) miejsca do parkowania – wg par. 12,

b) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg par. 13;

5) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu – wg par. 14

§ 20. Na terenach oznaczonych symbolami od **1 U** do **4 U** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej, dla którego:

a) ustala się przeznaczenie: zabudowa usługowa,

b) zakazuje się lokalizacji stacji paliw oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

c) zakazuje się lokalizacji warsztatów samochodowych, stacji kontroli pojazdów i myjni samochodowych na terenach 2U, 3 U oraz 4U,

d) dopuszcza się lokalizowanie funkcji innych niż wymienione w lit. a pod warunkiem, że będą one stanowić nie więcej niż 5% powierzchni użytkowej budynku;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej:

- dla terenu 4U - 0,35,

- dla terenów 2 U, 3 U – 0,9,

- dla terenu 1 U – 0,8,

b) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,01,

c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

- dla terenów 2 U, 3 U – 30%,
- dla terenu 4 U - 35%,
- dla terenu 1 U - 40%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla terenu 1 U– 12 m,
- dla terenu 4 U – 8 m,
- dla terenów 2 U, 3U – 15 m,

e) maksymalna wysokość obiektów małej architektury- 5 m,

f) maksymalna wysokość budowli:

- dla terenów 1 U, 4U – 12 m,
- dla terenu 2U, 3 U – 15 m,

g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej - 40%,

h) maksymalna szerokość elewacji budynków:

- dla budynków usługowych na terenie 4U- 10m,
- dla budynków usługowych na terenach 2 U, 3 U – 20 m,
- dla budynków usługowych na terenie 1 U – 40 m,

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- dla terenów 1U, 3U, 4U - 700 m^2,
- dla terenu 2U- 2000 m^2,

j) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – wg par. 5,

k) kształtowanie i pokrycie dachów, wg par. 9 ust. 2,

l) zakaz lokalizacji garaży wolno stojących i budynków gospodarczych;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6,

b) zasady zagospodarowania terenów położonych w odległości do 15m od osi widokowej dla terenów 2 U i 3 U, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 7 ust. 4,

c) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg par. 10;

4) zasady obsługi terenu:

a) miejsca do parkowania – wg par. 12,

b) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg par. 13;

5) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu– wg par. 14.

§ 21. Na terenach oznaczonych symbolami od **1 PU** do **3 PU** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy produkcyjnej lub usługowej, dla których:

a) ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjna, składy, magazyny, zabudowa usługowa z wyłączeniem usług: oświaty, szpitali, opieki nad dziećmi oraz opieki społecznej,

b) dopuszcza się lokalizowanie funkcji innych niż wymienione w lit. a), pod warunkiem, że będą one stanowić nie więcej niż 5% powierzchni użytkowej budynku;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 1,0,

b) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,01,

c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy- 50%,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,

e) maksymalna wysokość obiektów małej architektury- 5 m,

f) maksymalna wysokość budowli- 15 m (za wyjątkiem terenu 2 PU- 45m),

g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej - 30%,

h) maksymalna szerokość elewacji budynków – 40 m,

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych -2000 m^2,

j) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – wg par. 5,

k) kształtowanie i pokrycie dachów, wg par. 9 ust. 2;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg par. 10;

c) szpalery drzew na terenach: 2 PU, 3 PU, zgodnie z rysunkiem planu;

4) zasady obsługi terenu:

a) miejsca do parkowania – wg par. 12,

b) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg par. 13;

5) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu – wg par. 14.

§ 22. Na terenach oznaczonych symbolam **1 UK** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług kultu religijnego, dla którego ustala się przeznaczenie: usługi kultu religijnego;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej- 0,7,

b) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,01,

c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy- 50%,

d) maksymalna wysokość zabudowy- 20 m,

e) maksymalna wysokość obiektów małej architektury- 12 m,

f) maksymalna wysokość budowli – 20 m,

g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej - 20%,

h) maksymalna szerokość elewacji budynków – nie ogranicza się,

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1500 m^2,

j) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – wg par. 5,

k) kształtowanie i pokrycie dachów, wg par. 9 ust. 2;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg par. 10;

4) zasady obsługi terenu:

a) miejsca do parkowania – wg par. 12,

b) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg par. 13;

5) nie ustala się zasad tymczasowego zagospodarowania terenu.

§ 23. Na terenach oznaczonych symbolami od **1 UP** do **3 UP** obowiązują następujące ustalenia:

1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu **1 UP:**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług publicznych, dla którego ustala się przeznaczenie: usługi publiczne;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej- 1,0,

b) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,01,

c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy- 50%,

d) maksymalna wysokość zabudowy- 12 m,

e) maksymalna wysokość obiektów małej architektury- 5 m,

f) maksymalna wysokość budowli – 25 m,

g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej - 10%,

h) maksymalna szerokość elewacji budynków – nie ogranicza się,

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 700 m^2,

j) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – wg par. 5,

k) kształtowanie i pokrycie dachów, wg par. 9 ust. 2;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg par. 10;

4) zasady obsługi terenu:

a) miejsca do parkowania – wg par. 12,

b) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg par. 13;

5) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu – wg par. 14.

2. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu **2 UP:**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług publicznych, dla którego ustala się przeznaczenie: usługi publiczne;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej- 0,5,

b) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,01,

c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy- 30%,

d) maksymalna wysokość zabudowy- 12 m,

e) maksymalna wysokość budowli – 12m,

f) maksymalna wysokość obiektów małej architektury- 5 m,

g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej - 30%,

h) maksymalna szerokość elewacji budynków – nie ogranicza się,

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1000 m^2

j) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – wg par. 5,

k) kształtowanie i pokrycie dachów, wg par. 9 ust. 2;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6,

b) zasady zagospodarowania terenów położonych w otwarciu widokowym, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 7 ust. 4;

c) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg par. 10,

4) zasady obsługi terenu:

a) miejsca do parkowania – wg par. 12,

b) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg par. 13;

5) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu – wg par. 14.

3. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu **3 UP:**

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług publicznych, dla którego ustala się przeznaczenie: usługi publiczne;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej- 0,6,

b) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,01,

c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy- 30%,

d) maksymalna wysokość zabudowy- 12 m,

e) maksymalna wysokość budowli – 12m

f) maksymalna wysokość obiektów małej architektury- 5 m,

g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej - 30%,

h) maksymalna szerokość elewacji budynków – nie ogranicza się,

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1000 m^2,

j) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – wg par. 5,

k) kształtowanie i pokrycie dachów, wg par. 9 ust. 2;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg par. 10,

c) zasięg strefy szczególnych warunków zagospodarowania, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 15 ust. 1;

4) zasady obsługi terenu:

a) miejsca do parkowania – wg par. 12,

b) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg par. 13;

5) nie ustala się zasad tymczasowego zagospodarowania terenu.

§ 24. Na terenie oznaczonym symbolem **1 UO** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług oświaty, dla którego ustala się przeznaczenie: usługi oświaty– szkoły, przedszkola, żłobki, usługi z zakresu kultury, sportu i rekreacji;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej- 1,0,

b) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,01,

c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy- 50%,

d) maksymalna wysokość zabudowy- 12 m,

e) maksymalna wysokość obiektów małej architektury- 5 m,

f) maksymalna wysokość budowli – 12 m,

g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej - 30%,

h) maksymalna szerokość elewacji budynków – nie ogranicza się,

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1500 m^2,

j) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – wg par. 5,

k) kształtowanie i pokrycie dachów, wg par. 9 ust. 2;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg par. 10;

c) zasięg strefy szczególnych warunków zagospodarowania, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 15 ust. 1.

4) zasady obsługi terenu:

a) miejsca do parkowania – wg par. 12,

b) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg par. 13;

5) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu – wg par. 14.

§ 25. Na terenach oznaczonych symbolami **1 US, 2 US** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług sportu i rekreacji, dla którego ustala się przeznaczenie: usługi sportu i rekreacji i usługi z zakresu kultury;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej- 0,6,

b) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,01,

c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy- 40%,

d) maksymalna wysokość zabudowy- 12 m,

e) maksymalna wysokość obiektów małej architektury- 5 m,

f) maksymalna wysokość budowli – 12 m,

g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej - 30%,

h) maksymalna szerokość elewacji budynków – nie ogranicza się,

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1000m^2,

j) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – wg par. 5,

k) kształtowanie i pokrycie dachów, wg par. 9 ust. 2;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6,

b) zasady zagospodarowania terenów położonych w otwarciu widokowym, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 7 ust. 4;

c) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg par. 10;

d) zasięg strefy szczególnych warunków zagospodarowania, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 15 ust. 1.

4) zasady obsługi terenu:

a) miejsca do parkowania – wg par. 12,

b) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg par. 13;

5) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu – wg par. 14.

§ 26. Na terenie oznaczonym symbolem **1 I** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej, dla którego ustala się przeznaczenie: sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej- 0,3,

b) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,01,

c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy- 30%,

d) maksymalna wysokość zabudowy- 8 m,

e) maksymalna wysokość budowli – 8 m, przy czym dla budowli z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej- 45 m,

f) maksymalna wysokość obiektów małej architektury- 5 m,

g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej - 40%,

h) maksymalna szerokość elewacji budynków – nie ogranicza się,

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - wg par. 9 ust.1 pkt 6,

j) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – wg par. 5,

k) kształtowanie i pokrycie dachów, wg par. 9 ust. 2;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg par. 10,

4) zasady obsługi terenu:

a) miejsca do parkowania – wg par. 12,

b) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg par. 13;

5) nie ustala się zasad tymczasowego zagospodarowania terenu.

§ 27. Na terenach oznaczonych symbolami od **1 ZP** do **4 ZP** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej, dla którego:

a) ustala się przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona, w szczególności dopuszcza się lokalizację skweru, zieleńca,

b) ustala się przeznaczenie dopuszczalne:

- usługi z zakresu: sportu, rekreacji i kultury bez lokalizacji zabudowy, przy czym powierzchnia zajęta przez usługi nie może przekraczać 40% powierzchni terenu,

- komunikacja piesza,

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) zakazuje się realizacji zabudowy,

b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej – 60%,

c) maksymalna wysokość budowli – 15 m,

d) maksymalna wysokość obiektów małej architektury- 5 m,

e) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – wg par. 5,

f) ustala się zachowanie zbiornika wodnego na terenie 4 ZP;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6,

b) zasady zagospodarowania terenów położonych w otwarciu widokowym dla terenu 4 ZP, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 7 ust. 4;

c) dopuszcza się zagospodarowanie i uporządkowanie terenu poprzez wydzielenie wewnętrznych placyków, wprowadzenie obiektów małej architektury, dopuszcza się lokalizację placu zabaw, boisk sportowych, urządzeń z zakresu rekreacji i wypoczynku, urządzeń obsługi turystów,

d) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg par. 8 ust. 2- 5,

e) ochrona stanowiska archeologicznego znajdującego się w ewidencji zabytków (AZP) na terenach 4 ZP i 2 ZP, wg par. 7 ust. 2;

4) zasady obsługi terenu:

a) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg par. 13;

5) nie ustala się zasad tymczasowego zagospodarowania terenu.

§ 28. Na terenach oznaczonych symbolami od **1 ZN** do **15 ZN** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni naturalnej, dla których:

a) ustala się przeznaczenie podstawowe:

- tereny rolne, w szczególności tereny otwarte trwałych użytków zielonych,

- tereny leśne na terenach: 1 ZN, 3 ZN, 4 ZN oraz od 8 ZN do 15 ZN,

- nieużytki,

- cieki wodne (rowy),

b) ustala się przeznaczenie dopuszczalne:

- lokalizacja infrastruktury technicznej dopuszczonej planem, jeśli wyczerpane zostaną możliwości ich trasowania w powiązaniu z obsługą komunikacyjną,

- realizacja zbiorników retencyjnych, za wyjątkiem terenów: 1 ZN, 3 ZN, 4 ZN oraz od 8 ZN do 15 ZN;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) zakazuje się realizacji zabudowy i innych budowli, nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu,

b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej- 90%,

c) maksymalna wysokość obiektów małej architektury- 5 m,

d) ustala się zachowanie przebiegu cieku wodnego (rowu) na terenie 2 ZN,

e) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – wg par. 5;

f) dopuszcza się zalesienia na terenach: 1 ZN, 3 ZN, 4 ZN oraz od 8 ZN do 15 ZN;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6;

4) infrastruktura techniczna– wg par. 13;

5) nie ustala się zasad tymczasowego zagospodarowania terenu.

§ 29. Na terenach oznaczonych symbolami od **1 R1** do **14 R1** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenów: tereny rolne, dla których:

a) ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny rolne, niewielkie enklawy leśne, nieużytki, cieki wodne (rowy),

b) ustala się przeznaczenie dopuszczalne: lokalizacja infrastruktury technicznej dopuszczonej planem;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) zakazuje się realizacji zabudowy,

b) zakazuje się realizacji budowli, nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, niezwiązanych z rolniczym użytkowaniem terenu (z wyłączeniem terenu 7 R1),

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej- 90%,

d) maksymalna wysokość obiektów małej architektury- 5 m,

e) maksymalna wysokość budowli- 12 m,

f) ustala się zachowanie przebiegu cieku wodnego (rowu) na terenach: 1 R1, 4 R1, 12 R1, 14 R1,

g) dopuszcza się zalesienia,

h) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – wg par. 5,

i) dopuszcza się lokalizację urządzeń z zakresu rekreacji i wypoczynku, związanych z działalnością agroturystyczną, (bez lokalizowania zabudowy) na terenach: 4 R1, 6 R1, 8 R1, 11 R1;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6,

b) ochrona stanowiska archeologicznego znajdującego się w ewidencji zabytków (AZP) na terenie 3 R1, wg par. 7 ust. 2;

4) infrastruktura techniczna– wg par. 13;

5) nie ustala się zasad tymczasowego zagospodarowania terenu.

§ 30. Na terenach oznaczonych symbolami od **1 R2** do **7 R2** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: tereny rolne z zakazem zalesień, dla którego:

a) ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny rolne, nieużytki, cieki wodne (rowy),

b) ustala się przeznaczenie dopuszczalne: lokalizacja infrastruktury technicznej dopuszczonej planem;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) zakazuje się realizacji zabudowy,

b) zakazuje się realizacji budowli, nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, niezwiązanych z rolniczym użytkowaniem terenu,

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej- 90%,

d) maksymalna wysokość obiektów małej architektury- 5 m,

e) maksymalna wysokość budowli- 12 m,

f) ustala się zachowanie przebiegu cieków wodnych (rowów) na terenach: 1 R2, 4 R2, 5 R2 i 6 R2,

g) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – wg par. 5,

h) ustala się nakaz zachowania otwartych krajobrazów rolniczych i porolnych, przy czym ustala się zachowanie istniejących drzew i zadrzewień śródpolnych,

i) zakazuje się zalesień,

j) dopuszcza się lokalizację urządzeń z zakresu rekreacji i wypoczynku, związanych z działalnością agroturystyczną, (bez lokalizowania zabudowy) na terenach: od 2 R2 do 7 R2;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6,

b) ochrona stanowisk archeologicznych znajdujących się w ewidencji zabytków (AZP) na terenach: 4 R2 i 6 R2;

4) infrastruktura techniczna– wg par. 13;

5) nie ustala się zasad tymczasowego zagospodarowania terenu.

§ 31. Na terenach oznaczonych symbolami od **1 ZL** do **79 ZL** obowiązują następujące ustalenia:

1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów od **2 ZL** do **9 ZL:**

1) przeznaczenie terenu: tereny lasów i zadrzewień, dla których ustala się przeznaczenie: teren zieleni leśnej oraz zadrzewień i zakrzewień, tereny rolne do zalesień;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) zakazuje się realizacji inwestycji trwale zniekształcających naturalne formy rzeźby terenu,

b) maksymalna wysokość obiektów małej architektury związanych z gospodarką leśną - 5 m,

c) maksymalna wysokość budowli związanych z gospodarką leśną - 15 m,

d) ustala się zachowanie przebiegu cieku wodnego (rowu) na terenach: 2 ZL, 3 ZL, 5 ZL, 6 ZL,

e) zakazuje się zmiany stosunków wodnych oraz niszczenia szaty roślinnej,

f) zakazuje się uszkadzania i zanieczyszczania gleby,

g) zakazuje się wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości,

h) dopuszcza się zalesienia,

i) dopuszcza się lokalizację urządzeń turystycznych na terenach: 6 ZL, 7 ZL i 9 ZL;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6,

b) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg par. 8 ust. 2- 5,

4) nie ustala się zasad tymczasowego zagospodarowania terenu.

2. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów: **1 ZL, 68 ZL, 69 ZL** i od **10 ZL** do **19 ZL:**

1) przeznaczenie terenu: tereny lasów i zadrzewień, dla których ustala się przeznaczenie: teren zieleni leśnej oraz zadrzewień i zakrzewień, tereny rolne do zalesień;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) zakazuje się realizacji inwestycji trwale zniekształcających naturalne formy rzeźby terenu,

b) maksymalna wysokość obiektów małej architektury związanych z gospodarką leśną - 5 m,

c) maksymalna wysokość budowli związanych z gospodarką leśną - 15 m,

d) ustala się zachowanie przebiegu cieku wodnego (rowu) na terenie 19 ZL,

e) dopuszcza się zalesienia;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6,

b) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg par. 8 ust. 2- 5,

4) nie ustala się zasad tymczasowego zagospodarowania terenu.

3. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów: **21 ZL, 22 ZL, 23 ZL, 72 ZL:**

1) przeznaczenie terenu: tereny lasów i zadrzewień, dla których ustala się przeznaczenie: teren zieleni leśnej oraz zadrzewień i zakrzewień, tereny rolne do zalesień, nieużytki;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) zakazuje się realizacji inwestycji trwale zniekształcających naturalne formy rzeźby terenu,

b) maksymalna wysokość obiektów małej architektury związanych z gospodarką leśną - 5 m,

c) maksymalna wysokość budowli związanych z gospodarką leśną - 15 m,

d) dopuszcza się zalesienia,

e) zakazuje się zmiany stosunków wodnych oraz niszczenia szaty roślinnej,

f) zakazuje się uszkadzania i zanieczyszczania gleby,

g) zakazuje się wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości;

h) dopuszcza się lokalizację urządzeń turystycznych na terenie: 21 ZL,

i) ustala się realizację ścieżku pieszej przebiegającej w liniach rozgraniczających innych terenów (na terenie 21 ZL), zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 11 ust. 3 pkt. 2;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6,

b) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg par. 8 ust. 2- 5;

4) nie ustala się zasad tymczasowego zagospodarowania terenu.

4. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów: **20 ZL** i **24 ZL:**

1) przeznaczenie terenów: tereny lasów i zadrzewień, dla których ustala się przeznaczenie: tereny zieleni leśnej oraz nieużytków;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) zakazuje się realizacji inwestycji trwale zniekształcających naturalne formy rzeźby terenu,

b) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych,

c) zakazuje się zalesień,

d) zakazuje się wydobywania skał, materiałów i torfu,

e) zakazuje się niszczenia gleb lub zmiany jej sposobu użytkowania,

f) zakazuje się zmiany stosunków wodnych,

g) zakazuje się pozyskiwania, niszczenia lub uszkadzania drzew i roślin;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6;

4) nie ustala się zasad tymczasowego zagospodarowania terenu.

5. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów: od **25 ZL** do **33 ZL i 77 ZL:**

1) przeznaczenie terenu: tereny lasów i zadrzewień, dla których ustala się przeznaczenie: teren zieleni leśnej oraz zadrzewień i zakrzewień, tereny rolne do zalesień;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) zakazuje się realizacji inwestycji trwale zniekształcających naturalne formy rzeźby terenu,

b) maksymalna wysokość obiektów małej architektury związanych z gospodarką leśną – 5 m,

c) maksymalna wysokość budowli związanych z gospodarką leśną – 15 m,

d) ustala się zachowanie przebiegu cieku wodnego (rowu) na terenach: 28 ZL, 29 ZL, 33 ZL,

e) zakazuje się zmiany stosunków wodnych,

f) dopuszcza się zalesienia,

g) dopuszcza się lokalizację urządzeń turystycznych na terenach: 29 ZL, 32 ZL i 33 ZL;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6,

b) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg par. 8 ust. 2- 5,

c) ochrona stanowisk archeologicznych znajdujących się w ewidencji zabytków (AZP) na terenach: 29 ZL, 31 ZL, 32 ZL oraz 33 ZL, wg par. 7 ust. 2;

4) nie ustala się zasad tymczasowego zagospodarowania terenu.

6. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów od **34 ZL** do **67 ZL, 70 ZL, 71 ZL,** od **73 ZL do 76 ZL, 78 ZL, 79 ZL:**

1) przeznaczenie terenu: tereny lasów i zadrzewień, dla których ustala się przeznaczenie: teren zieleni leśnej oraz zadrzewień i zakrzewień, tereny rolne do zalesień;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) zakazuje się realizacji inwestycji trwale zniekształcających naturalne formy rzeźby terenu, na terenach: 41ZL, 42 ZL, 45 ZL,

b) maksymalna wysokość obiektów małej architektury związanych z gospodarką leśną - 5 m,

c) maksymalna wysokość budowli związanych z gospodarką leśną - 15 m,

d) ustala się zachowanie przebiegu cieków wodnych (rowów) na terenach: 35 ZL, 40 ZL, 51 ZL, 60 ZL, 74 ZL i 79 ZL,

e) dopuszcza się zalesienia,

f) zakazuje się zmiany stosunków wodnych oraz niszczenia szaty roślinnej;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6,

b) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg par. 8 ust. 2- 5,

c) ochrona stanowiska archeologicznego znajdującego się w ewidencji zabytków (AZP) na terenach: 39 ZL, 41 ZL, 45 ZL, 46 ZL, 51 ZL oraz 52 ZL, wg par. 7 ust. 2;

4) nie ustala się zasad tymczasowego zagospodarowania terenu.

§ 32. Na terenach oznaczonych symbolami **1 WS, 2 WS** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych, dla których ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe: cieki wodne,

b) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: urządzeń wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego, kładek, przejść i przejazdów;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się zachowanie przebiegu cieku wodnego (rowu),

b) zakazuje się niszczenia, usuwania i zmiany elementów naturalnych, w tym rzeźby terenu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6,

4) nie ustala się zasad tymczasowego zagospodarowania terenu.

Rozdział 14.
Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji

§ 33. Na terenach drógi głównych ruchu przyspieszonego oznaczonych symbolami **1 KDGP, 2 KDGP** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenów - tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego, dla których:

a) ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna,

b) ustala się przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna – sieci i urządzenia uzbrojenia inżynieryjnego, zieleń urządzona, chodniki, ścieżki rowerowe, obiekty i urządzenia służące komunikacji zbiorowej w tym zatoki i przystanki autobusowe;

c) zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone w lit. a i b;

2) klasa: droga główna ruchu przyspieszonego;

3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu komunikacyjnego:

a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna– 28,5m- 35,5m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) komunikacja autobusowa, wg par.11 ust. 5,

c) komunikacja rowerowa, wg par.11 ust. 4,

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6

b) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg par. 8,

c) zasady przeciwdziałania powstawaniu zanieczyszczeń, wg par. 7 ust. 10,

d) szpalery drzew, zgodnie z rysunkiem planu,

5) infrastruktura techniczna, wg par. 13;

6) nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

§ 34. Na terenach dróg głównych oznaczonych symbolami **1 KDG, 2 KDG** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenów - tereny dróg publicznych klasy głównej, dla których:

a) ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna,

b) ustala się przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna – sieci i urządzenia uzbrojenia inżynieryjnego, zieleń urządzona, chodniki, ścieżki rowerowe, obiekty i urządzenia służące komunikacji zbiorowej w tym zatoki i przystanki autobusowe;

c) zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone w lit. a i b;

2) klasa: droga główna;

3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu komunikacyjnego:

a) szerokość w liniach rozgraniczających:

- dla 1 KDG zmienna- 11,5 m (w granicach planu)- 28,0 m z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

- dla 2 KDG zmienna, 25,0m – 27,0m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu,

b) komunikacja autobusowa, wg par.11 ust. 5,

c) komunikacja rowerowa, wg par.11 ust. 4,

d) realizacja miejsc do parkowania - wg par. 12 ust. 1 pkt 2 i 6;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6

b) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg par. 8,

c) dominanta plastyczna na terenie 2 KDG, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 7 ust. 3,

d) szpalery drzew dla terenu 2 KDG, zgodnie z rysunkiem planu;

5) infrastruktura techniczna, wg par. 13;

6) nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

§ 35. Na terenach dróg zbiorczych oznaczonych symbolami 1 KDZ, 2 KDZ obowiązują następujące ustalenia:

1. Na terenie drogi zbiorczej o symbolu **1 KDZ** ustala się:

1) przeznaczenie terenu - teren drogi publicznej klasy zbiorczej, dla którego:

a) ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna,

b) ustala się przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna – sieci i urządzenia uzbrojenia inżynieryjnego, zieleń urządzona, chodniki, ścieżki rowerowe, obiekty i urządzenia służące komunikacji zbiorowej w tym zatoki i przystanki autobusowe;

c) zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone w lit. a i b;

2) klasa: droga zbiorcza;

3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu komunikacyjnego:

a) szerokość w liniach rozgraniczających– 20,0m z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

b) komunikacja autobusowa, wg par.11 ust. 5,

c) komunikacja rowerowa, wg par.11 ust. 4,

d) realizacja miejsc do parkowania - wg par. 12 ust. 1 pkt 2 i 6;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6

b) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg par. 8,

5) infrastruktura techniczna, wg par. 13;

6) nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

2. Na terenie drogi zbiorczej o symbolu **2 KDZ** ustala się:

1) przeznaczenie terenu - teren drogi publicznej klasy zbiorczej, dla którego:

a) ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna,

b) ustala się przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna – sieci i urządzenia uzbrojenia inżynieryjnego, zieleń urządzona, chodniki, ścieżki rowerowe, obiekty i urządzenia służące komunikacji zbiorowej w tym zatoki i przystanki autobusowe;

c) zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone w lit. a i b;

2) klasa: droga zbiorcza;

3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu komunikacyjnego:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – 25,0m,

b) komunikacja autobusowa, wg par.11 ust. 5,

c) komunikacja rowerowa, wg par.11 ust. 4,

d) realizacja miejsc do parkowania - wg par. 12 ust. 1 pkt 2 i 6;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6

b) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg par. 8,

5) infrastruktura techniczna, wg par. 13;

6) nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

§ 36. Na terenach dróg lokalnych oznaczonych symbolami od 1 KDL do 9 KDL obowiązują następujące ustalenia:

1. Dla terenu drogi lokalnej o symbolu **1 KDL** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy lokalnej, dla którego:

a) ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna,

b) ustala się przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna – sieci i urządzenia uzbrojenia inżynieryjnego, zieleń urządzona, chodniki, ścieżki rowerowe,

c) zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone w lit. a i b;

2) klasa – droga lokalna;

3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu komunikacyjnego:

a) szerokość w liniach rozgraniczających- 12,0m z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu;

b) komunikacja rowerowa, wg par.11 ust. 4;

c) realizacja miejsc do parkowania - wg par. 12 ust. 1 pkt 2 i 6;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6,

b) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg par. 8,

5) infrastruktura techniczna, wg par. 13;

6) nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

2. Dla terenu drogi lokalnej o symbolu **2 KDL** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy lokalnej, dla którego:

a) ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna,

b) ustala się przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna – sieci i urządzenia uzbrojenia inżynieryjnego, zieleń urządzona, chodniki, ścieżki rowerowe, obiekty i urządzenia służące komunikacji zbiorowej w tym zatoki i przystanki autobusowe,

c) zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone w lit. a i b;

2) klasa – droga lokalna;

3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu komunikacyjnego:

a) szerokość w liniach rozgraniczających- 12m z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu:

b) komunikacja autobusowa, wg par.11 ust. 5,

c) komunikacja rowerowa, wg par.11 ust. 4,

d) realizacja miejsc do parkowania - wg par. 12 ust. 1 pkt 2 i 6;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6,

b) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg par. 8,

c) otwarcie widokowe i osie widokowe, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 7 ust. 4,

d) dominanta plastyczna, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 7 ust. 3,

5) infrastruktura techniczna, wg par. 13;

6) nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

3. Dla terenów dróg lokalnych o symbolach **3 KDL** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy lokalnej, dla którego:

a) ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna,

b) ustala się przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna – sieci i urządzenia uzbrojenia inżynieryjnego, zieleń urządzona, chodniki, ścieżki rowerowe, obiekty i urządzenia służące komunikacji zbiorowej w tym zatoki i przystanki autobusowe,

c) zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone w lit. a i b;

2) klasa – droga lokalna;

3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu komunikacyjnego:

a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna- 12,0m- 19,5m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) komunikacja autobusowa, wg par.11 ust. 5,

c) komunikacja rowerowa, wg par.11 ust. 4,

d) realizacja miejsc do parkowania - wg par. 12 ust. 1 pkt 2 i 6

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6,

b) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg par. 8,

c) zasady zagospodarowania terenów położonych w otwarciu widokowym, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 7 ust. 4;

5) infrastruktura techniczna, wg par. 13;

6) nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

4. Dla terenu drogi lokalnej o symbolu **4 KDL** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy lokalnej, dla którego:

a) ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna,

b) ustala się przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna – sieci i urządzenia uzbrojenia inżynieryjnego, zieleń urządzona, chodniki, ścieżki rowerowe, obiekty i urządzenia służące komunikacji zbiorowej w tym zatoki i przystanki autobusowe,

c) zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone w lit. a i b;

2) klasa – droga lokalna;

3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu komunikacyjnego:

a) szerokość w liniach rozgraniczających stała- 12m,

b) komunikacja autobusowa, wg par.11 ust. 5,

c) komunikacja rowerowa, wg par.11 ust. 4,

d) realizacja miejsc do parkowania - wg par. 12 ust. 1 pkt 2 i 6;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6,

b) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg par. 8;

c) dominanta plastyczna, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 7 ust. 3,

d) otwarcie widokowe, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 7 ust. 4,

5) infrastruktura techniczna, wg par. 13;

6) nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

5. Dla terenów dróg lokalnych o symbolach **5 KDL, 6 KDL** ustala się:

1) przeznaczenie terenów: tereny dróg publicznych klasy lokalnej, dla których:

a) ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna,

b) ustala się przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna – sieci i urządzenia uzbrojenia inżynieryjnego, zieleń urządzona, chodniki, ścieżki rowerowe, obiekty i urządzenia służące komunikacji zbiorowej w tym zatoki i przystanki autobusowe,

c) zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone w lit. a i b;

2) klasa – droga lokalna;

3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu komunikacyjnego:

a) szerokość w liniach rozgraniczających stała- 15,0m z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,

b) komunikacja autobusowa, wg par.11 ust. 5,

c) komunikacja rowerowa, wg par.11 ust. 4;

d) realizacja miejsc do parkowania - wg par. 12 ust. 1 pkt 2 i 6;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6,

b) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg par. 8,

c) dominanta plastyczna na terenie 5 KDL, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 7 ust. 3,

d) otwarcie widokowe na terenie 6 KDL, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 7 ust. 4,

e) zasady zagospodarowania terenów położonych w odległości do 15m od osi widokowej dla terenów 5 KDL, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 7 ust. 4;

5) infrastruktura techniczna, wg par. 13;

6) nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

6. Dla terenu drogi lokalnej o symbolu **7 KDL** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy lokalnej, dla którego:

a) ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna,

b) ustala się przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna – sieci i urządzenia uzbrojenia inżynieryjnego, zieleń urządzona, chodniki, ścieżki rowerowe, obiekty i urządzenia służące komunikacji zbiorowej w tym zatoki i przystanki autobusowe,

c) zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone w lit. a i b;

2) klasa – droga lokalna;

3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu komunikacyjnego:

a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu: 8,0m- 12,0mz poszerzeniem w rejonie skrzyżowań,

b) komunikacja autobusowa, wg par.11 ust. 5,

c) komunikacja rowerowa, wg par.11 ust. 4;

d) realizacja miejsc do parkowania - wg par. 12 ust. 1 pkt 2 i 6;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6,

b) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg par. 8,

5) infrastruktura techniczna, wg par. 13;

6) nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

7. Dla terenów dróg lokalnych o symbolach **8 KDL, 9 KDL** ustala się:

1) przeznaczenie terenów: tereny dróg publicznych klasy lokalnej, dla których:

a) ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna,

b) ustala się przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna – sieci i urządzenia uzbrojenia inżynieryjnego, zieleń urządzona, chodniki, ścieżki rowerowe, obiekty i urządzenia służące komunikacji zbiorowej w tym zatoki i przystanki autobusowe,

c) zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone w lit. a i b;

2) klasa – droga lokalna;

3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu komunikacyjnego:

a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:

- dla terenu 8 KDL zmienna- 12,0m- 19,5m,

- dla terenu 9 KDL - 12,0m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań z 11 KDW, 12 KDW,14 KDW do 29,0m,

b) komunikacja autobusowa, wg par.11 ust. 5,

c) komunikacja rowerowa, wg par.11 ust. 4;

d) realizacja miejsc do parkowania - wg par. 12 ust. 1 pkt 2 i 6;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6,

b) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg par. 8,

c) dominanta plastyczna na terenie drogi 9 KDL, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 7 ust. 3,

d) zasady zagospodarowania terenów położonych w otwarciu widokowym dla terenu 8 KDL, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 7 ust. 4;

e) ochrona stanowiska archeologicznego znajdującego się w ewidencji zabytków (AZP) na terenie 9 KDL, wg par. 7 ust. 2;

5) infrastruktura techniczna, wg par. 13;

6) nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

§ 37. Na terenach dróg dojazdowych oznaczonych symbolami od 1 KDD do 28 KDD obowiązują następujące ustalenia:

1. Dla terenów dróg dojazdowych o symbolach: **1 KDD, 2 KDD, 3 KDD, 4 KDD** ustala się:

1) przeznaczenie terenów: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, dla których:

a) ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna,

b) ustala się przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna – sieci i urządzenia uzbrojenia inżynieryjnego, zieleń urządzona, chodniki, ścieżki rowerowe,

c) zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone w lit. a i b;

2) klasa – droga dojazdowa;

3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu komunikacyjnego:

a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

- dla terenu 1 KDD stałe - 10,0m,

- dla terenu 2 KDD– zmienna – 10,0m- 16,0m,

- dla terenu 3 KDD – 10,0m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z 2 KDG do 19,0m,

- dla terenu 4 KDD zmienna- 10,0m – 15,0m,

b) komunikacja rowerowa, wg par.11 ust. 4,

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6,

b) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg par. 8,

c) ochrona stanowiska archeologicznego znajdującego się w ewidencji zabytków (AZP) na terenie 3 KDD, wg par. 7 ust. 2;

5) infrastruktura techniczna, wg par. 13;

6) nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

2. Dla terenów dróg dojazdowych o symbolach: **5 KDD, 6 KDD** ustala się:

1) przeznaczenie terenów: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, dla których:

a) ustala się przeznaczenie podstawowe droga publiczna,

b) ustala się przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna – sieci i urządzenia uzbrojenia inżynieryjnego, zieleń urządzona, chodniki, ścieżki rowerowe,

c) zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone w lit. a i b;

2) klasa – droga dojazdowa;

3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu komunikacyjnego:

a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

- dla terenu 5 KDD zmienna 7,0m- - 12,0m, z placem do zawracania o wymiarach 23,0m x 20,0m, zgodnie z rysunkiem planu

- dla terenów 6 KDD stała– 10,0m,

b) komunikacja rowerowa, wg par.11 ust. 4;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6,

b) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg par. 8,

5) infrastruktura techniczna, wg par. 13;

6) nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

3. Dla terenów dróg dojazdowych o symbolach: **7 KDD, 8 KDD, 9 KDD** ustala się:

1) przeznaczenie terenów: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, dla których:

a) ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna,

b) ustala się przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna – sieci i urządzenia uzbrojenia inżynieryjnego, zieleń urządzona, chodniki, ścieżki rowerowe, obiekty i urządzenia służące komunikacji zbiorowej w tym zatoki i przystanki autobusowe,

c) zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone w lit. a i b;

2) klasa – droga dojazdowa;

3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu komunikacyjnego:

a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

- dla terenu 7 KDD zmienna- 8,0m- 16,0m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,

- dla terenu 8 KDD zmienna – 7,5m- 10,0m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,

- dla terenu 9 KDD zmienna– 10,0m- 12,5m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z 8 KDD i 16 KDD,

b) komunikacja rowerowa, wg par.11 ust. 4;

c) komunikacja autobusowa dla terenów: 7 KDD, 9 KDD, wg par.11 ust. 5,

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6,

b) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg par. 8,

c) otwarcie widokowe na terenie 9 KDD, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 7 ust. 3,

d) dominanta plastyczna na terenie 9 KDD, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 7 ust. 2;

5) infrastruktura techniczna, wg par. 13;

6) nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

4. Dla terenów dróg dojazdowych o symbolach: **10 KDD, 11 KDD oraz 12 KDD, 15 KDD, 16 KDD** ustala się:

1) przeznaczenie terenów: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, dla których:

a) ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna,

b) ustala się przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna – sieci i urządzenia uzbrojenia inżynieryjnego, zieleń urządzona, chodniki, ścieżki rowerowe,

c) zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone w lit. a i b;

2) klasa – droga dojazdowa;

3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu komunikacyjnego:

a) szerokość w liniach rozgraniczających stała, zgodnie z rysunkiem planu: 10,0 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,

b) komunikacja rowerowa, wg par.11 ust. 4;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6,

b) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg par. 8,

5) infrastruktura techniczna, wg par. 13;

6) nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

5. Dla terenów dróg dojazdowych o symbolach:**13 KDD**, **14 KDD, 17 KDD, 18 KDD, 19 KDD** ustala się:

1) przeznaczenie terenów: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, dla których:

a) ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna,

b) ustala się przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna – sieci i urządzenia uzbrojenia inżynieryjnego, zieleń urządzona, chodniki, ścieżki rowerowe,

c) zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone w lit. a i b;

2) klasa – droga dojazdowa;

3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu komunikacyjnego:

a) szerokość w liniach rozgraniczających:

- dla terenów: 14 KDD, 17 KDD, 18 KDD, 19 KDD stała, zgodnie z rysunkiem planu: 8,0 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,

- dla terenu 13 KDD zmienna- 8m- 18,5m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) komunikacja rowerowa, wg par.11 ust. 4;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6,

b) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg par. 8,

c) oś widokowa na terenie 19 KDD, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 7 ust. 4,

5) infrastruktura techniczna, wg par. 13;

6) nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

6. Dla terenów dróg dojazdowych o symbolach **20 KDD, 22 KDD, 23 KDD, 25 KDD, 27 KDD, 28 KDD** ustala się:

1) przeznaczenie terenów: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, dla których:

a) ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna,

b) ustala się przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna – sieci i urządzenia uzbrojenia inżynieryjnego, zieleń urządzona, chodniki, ścieżki rowerowe,

c) zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone w lit. a i b;

2) klasa – droga dojazdowa;

3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu komunikacyjnego:

a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:

- dla terenu 20 KDD zmienna 6,0m - 17,0mz lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,

- dla terenu 22 KDD- 10,0m,

- dla terenu 23 KDD- 10,0m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z 20 KDD,

- dla terenu 25 KDD zmienna- 9,0m- 12,5m,

- dla terenu 27 KDD- 10,0m,

- dla terenu 28 KDD- 10,0m,

b) komunikacja rowerowa, wg par.11 ust. 4;

c) realizacja miejsc do parkowania na terenie 27 KDD - wg par. 12 ust. 1 pkt 2 i 6;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6,

b) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg par. 8,

5) infrastruktura techniczna, wg par. 13;

6) nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

7. Dla terenów dróg dojazdowych o symbolach: **21 KDD, 24 KDD** ustala się:

1) przeznaczenie terenów: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, dla których:

a) ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna,

b) ustala się przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna – sieci i urządzenia uzbrojenia inżynieryjnego, zieleń urządzona, chodniki, ścieżki rowerowe,

c) zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone w lit. a i b;

2) klasa – droga dojazdowa;

3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu komunikacyjnego:

a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

- dla terenu 21 KDD zmienna- 6,50m- 10,0m,

- dla terenu 24 KDD zmienna- 5,5m- 10,5m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,

b) dopuszcza się zagospodarowanie terenu w formie jednej przestrzeni dla ruchu pieszego i kołowego, bez wydzielania jezdni i chodników,

c) komunikacja rowerowa, wg par.11 ust. 4;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6,

b) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg par. 8;

c) dominanta plastyczna na terenie 21 KDD, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 7 ust. 2,

5) infrastruktura techniczna, wg par. 13;

6) nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

8. Dla terenu drogi dojazdowej o symbolu: **26 KDD** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy dojazdowej, dla którego:

a) ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna,

b) ustala się przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna – sieci i urządzenia uzbrojenia inżynieryjnego, zieleń urządzona, chodniki, ścieżki rowerowe,

c) zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone w lit. a i b;

2) klasa – droga dojazdowa;

3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu komunikacyjnego:

a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

- dla terenu 26 KDD – 15,0m z poszerzeniem przy skrzyżowaniu z 24 KDD oraz 27 KDD do 29,0m,

b) komunikacja rowerowa, wg par.11 ust. 4;

c) realizacja miejsc do parkowania - wg par. 12 ust. 1 pkt 2 i 6;

d) ochrona stanowiska archeologicznego znajdującego się w ewidencji zabytków (AZP), wg par. 7 ust. 2;

e) zasady zagospodarowania terenów położonych w otwarciu widokowym, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 7 ust. 4;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6,

b) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg par. 8;

5) infrastruktura techniczna, wg par. 13;

6) nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

§ 38. Na terenach dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami od 1 KDW do 47 KDW obowiązują następujące ustalenia

1. Dla terenów dróg wewnętrznych o symbolach: **1 KDW, 2 KDW, 6 KDW** ustala się:

1) przeznaczenie terenów: tereny dróg wewnętrznych dla których:

a) ustala się przeznaczenie podstawowe: komunikacja kołowa, komunikacja piesza i rowerowa,

b) ustala się przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna – sieci i urządzenia uzbrojenia inżynieryjnego,

c) zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone w lit. a i b;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) szerokość w liniach rozgraniczających:

- dla terenu 1 KDW zmienna- 4m- 14,5m, zgodnie z rysunkiem planu,

- dla terenów 2 KDW, 6 KDW stała – 6m z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

b) ustala się zagospodarowanie terenu w formie jednej przestrzeni dla ruchu pieszego i kołowego,

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie ogranicza się,

d) komunikacja rowerowa, wg par.11 ust. 4;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6,

b) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg par. 8;

4) infrastruktura techniczna, wg par. 13;

5) nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

2. Dla terenów dróg wewnętrznych o symbolach: **4 KDW, 5 KDW, 7 KDW, 14 KDW, 20 KDW** ustala się:

1) przeznaczenie terenów: tereny dróg wewnętrznych, dla których:

a) ustala się przeznaczenie podstawowe: komunikacja kołowa, komunikacja piesza i rowerowa,

b) ustala się przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna – sieci i urządzenia uzbrojenia inżynieryjnego,

c) zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone w lit. a i b;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) szerokość w liniach rozgraniczających stała – 5m z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

b) ustala się zagospodarowanie terenu w formie jednej przestrzeni dla ruchu pieszego i kołowego,

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie ogranicza się,

d) komunikacja rowerowa, wg par. 11 ust. 4;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6,

b) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg par. 8;

4) infrastruktura techniczna, wg par. 13;

5) nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

3. Dla terenów dróg wewnętrznych o symbolach: **3 KDW, 8 KDW, 9 KDW, 10 KDW, 12 KDW, 15 KDW, 16 KDW, 18 KDW, 19 KKDW, 21 KDW, 27 KDW, 28 KDW** ustala się:

1) przeznaczenie terenów: dróg wewnętrznych, dla których:

a) ustala się przeznaczenie podstawowe: komunikacja kołowa, komunikacja piesza i rowerowa,

b) ustala się przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna – sieci i urządzenia uzbrojenia inżynieryjnego,

c) zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone w lit. a i b;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) szerokość w liniach rozgraniczających stała, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu:

- dla terenów 3 KDW, 12 KDW, 15 KDW, 16 KDW, 18 KDW, 19 KDW, 21 KDW- 4m,
- dla terenów 8 KDW, 9 KDW, 10 KDW- 5m,
- dla terenów 27 KDW zmienna- 6m- 9m,
- dla terenu 28 KDW zmienna- 6m- 8,5m,

b) ustala się zagospodarowanie terenu w formie jednej przestrzeni dla ruchu pieszego i kołowego,

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie ogranicza się,

d) komunikacja rowerowa, wg par.11 ust. 4,

e) ustala się zachowanie przebiegu cieku wodnego (rowu) na terenie 12 KDW;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6,

b) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg par. 8;

c) ochrona stanowisk archeologicznych znajdujących się w ewidencji zabytków (AZP) na terenach 8 KDW, 9 KDW, 10 KDW, 12 KDW wg par. 7 ust. 2;

4) infrastruktura techniczna, wg par. 13;

5) nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

4. Dla terenów dróg wewnętrznych o symbolach: **11 KDW, 17 KDW,** ustala się:

1) przeznaczenie terenów: tereny dróg wewnętrznych, dla których:

a) ustala się przeznaczenie podstawowe: komunikacja kołowa, komunikacja piesza i rowerowa,

b) ustala się przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna – sieci i urządzenia uzbrojenia inżynieryjnego,

c) zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone w lit. a i b;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:

- dla terenu 11 KDW zmienna – 4m- 6,5m,
- dla terenu 17 KDW zmienna- 4m- 7m,

b) ustala się zagospodarowanie terenu w formie jednej przestrzeni dla ruchu pieszego i kołowego,

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie ogranicza się,

d) komunikacja rowerowa, wg par. 11 ust. 4;

e) ustala się zachowanie przebiegu cieku wodnego (rowu) na terenie 17 KDW,

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6,

b) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg par. 8;

c) ochrona stanowiska archeologicznego znajdującego się w ewidencji zabytków (AZP) na terenie 17 KDW, wg par. 7 ust. 2;

4) infrastruktura techniczna, wg par. 13;

5) nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

5. Dla terenów dróg wewnętrznych o symbolach: **22 KDW, 13 KDW** ustala się:

1) przeznaczenie terenów: tereny dróg wewnętrznych, dla których:

a) ustala się przeznaczenie podstawowe: komunikacja kołowa, komunikacja piesza i rowerowa – dojścia i dojazdy do działek budowlanych położonych przy terenach drogi wewnętrznej,

b) ustala się przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna – sieci i urządzenia uzbrojenia inżynieryjnego, przyłącza do budynków,

c) zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone w lit. a i b;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

- dla terenu 22 KDW– 6,0m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,

- dla terenu 13 KDW– 4,5m- 10,5m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,

b) ustala się zagospodarowanie terenu w formie jednej przestrzeni dla ruchu pieszego i kołowego,

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie ogranicza się,

d) zapewnienie dojść i dojazdów do działek budowlanych położonych przy terenach drogi wewnętrznej,

e) komunikacja rowerowa, wg par.11 ust. 4,

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6,

b) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg par. 8;

c) zasady zagospodarowania terenów położonych w otwarciu widokowym dla terenu 13 KDW, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 7 ust. 4;

4) infrastruktura techniczna, wg par. 13;

5) nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

6. Dla terenów dróg wewnętrznych o symbolach: **23 KDW, 24 KDW, 25 KDW, 26 KDW** ustala się:

1) przeznaczenie terenów: tereny dróg wewnętrznych, dla których:

a) ustala się przeznaczenie podstawowe: komunikacja kołowa, komunikacja piesza i rowerowa,

b) ustala się przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna – sieci i urządzenia uzbrojenia inżynieryjnego,

c) zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone w lit. a i b;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) szerokość w liniach rozgraniczających:

- dla terenu 23 KDW stała – 5m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

- dla terenu 24 KDW zmienna: 5m – 13 m,

- dla terenu 25 KDW stała: 5m,

- dla terenu 26 KDW zmienna: 5m – 10m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) ustala się zagospodarowanie terenu w formie jednej przestrzeni dla ruchu pieszego i kołowego,

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie ogranicza się,

d) komunikacja rowerowa, wg par. 11 ust. 4;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6,

b) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg par. 8;

4) infrastruktura techniczna, wg par. 13;

5) nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

7. Dla terenów dróg wewnętrznych o symbolach: od **29 KDW** do **47 KDW** ustala się:

1) przeznaczenie terenów: tereny dróg wewnętrznych dla których:

a) ustala się przeznaczenie podstawowe: komunikacja kołowa, komunikacja piesza i rowerowa,

b) ustala się przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna – sieci i urządzenia uzbrojenia inżynieryjnego,

c) zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone w lit. a i b;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie ze stanem istniejącym, zgodnie z rysunkiem planu,

b) ustala się zagospodarowanie terenu w formie jednej przestrzeni dla ruchu pieszego i kołowego,

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie ogranicza się,

d) komunikacja rowerowa, wg par. 11 ust. 4;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6,

b) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg par. 8;

4) infrastruktura techniczna, wg par. 13;

5) nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

§ 39. Na terenie oznaczonym symbolem **1 KDP** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: tereny parkingów, dla których:

a) ustala się przeznaczenie podstawowe: komunikacja kołowa,

b) ustala się przeznaczenie dopuszczalne:

- infrastruktura techniczna – sieci i urządzenia uzbrojenia inżynieryjnego,

- komunikacja piesza,

c) zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone w lit. a i b;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się zagospodarowanie terenu w formie parkingu terenowego,

b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 5%;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6,

b) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg par. 8,

4) infrastruktura techniczna, wg par. 13;

5) nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

Rozdział 15.
Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości

§ 40. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, odpowiednio:

1) dla terenów: zieleni urządzonej ZP, zieleni naturalnej ZN, wód powierzchniowych WS oraz lasów i zadrzewień ZL – 0,1%;

2) dla terenów: komunikacji publicznej KD oraz parkingów KDP – 0,1%;

3) dla terenów zabudowy: usług publicznych UP, usług sportu i rekreacji US, usług oświaty UO, usług kultu religijnego UK – 0,1%;

4) dla terenów infrastruktury technicznej I – 0,1%;

5) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, MNE– 15%;

6) dla terenów zabudowy zagrodowej RM– 15%;

7) dla terenów MN/U – 20%;

8) dla pozostałych terenów, niewymienionych w pkt. 1 -7 – 25%.

Rozdział 16.
Ustalenia końcowe

§ 41. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Celestynów.

§ 42. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wymaga publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Celestynów.

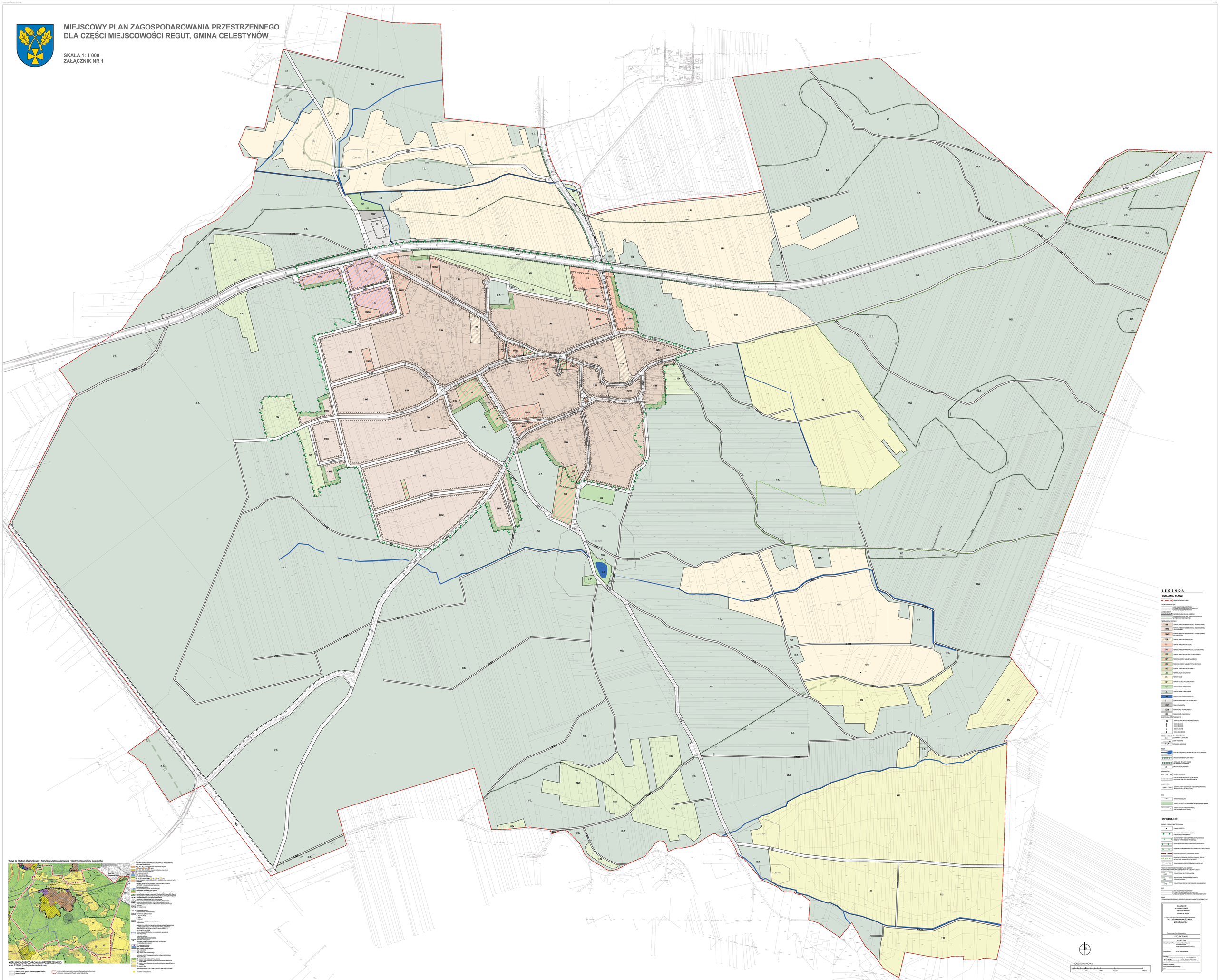
§ 43. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy Celestynów

Romuald Ziętala

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI REGUT, GMINA CELESTYNÓW

SKALA 1: 1 000
ZAŁĄCZNIK NR 1



Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Celestynów

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
skala 1:20 000 (zmniejszenie mechaniczne)

OBSZARY:
Obszary, gdzie zmiana zasad zabudowy dopuszczalna
Obszaru zwartej

granica miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Do części miejscowości Regut, gmina Celestynów

KIERUNKI RozWOJU STRUKTURY PLANIZACJNEJ I PRZESTRZENNEJ:
STRUKTURA OSADNICZA:
MU, MU 1B, 2B - mieszkaniowo-usługowa
MN, MN 1B, 2B, 3B, 4B, 5B - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
U - usługowa publiczna
P - usługowa parkowa
ZL - zieleń lasów - zalesień
ZN, ZN 1B, 2B, 3B, 4B, 5B, 6B, 7B, 8B, 9B, 10B, 11B, 12B, 13B, 14B, 15B, 16B, 17B, 18B, 19B, 20B, 21B, 22B, 23B, 24B, 25B, 26B, 27B, 28B, 29B, 30B, 31B, 32B, 33B, 34B, 35B, 36B, 37B, 38B, 39B, 40B,

Załącznik Nr 2

do Uchwały Nr 406/22

Rady Gminy Celestynów
z dnia 29.09.2022 r.

LISTA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG

dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Regut

wniesionych na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Kolumna 1 – nr (nr) – numer porządkowy, w nawiasie numer porządkowy z tabeli rozstrzygnięcia Wójta Gminy Celestynów w sprawie rozpatrzenia uwag.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Celestynów w sprawie rozpatrzenia uwagi	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Celestynów do uchwały nr ……. z dnia……		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
1. (1)	14.06. 2022	Osoba fizyczna	Wniosek o zmniejszenie minimalnej powierzchni działki do ok. 1000m^2. Uzasadnienie: Uwaga dotyczy działki 768, która znajduje się w strefie 7MNE. Zgodnie z propozycją projektanta działki budowlane w tej strefie powinny mieć min. powierzchnie 1500m2.	Nr działki 768	7 MNE	Nieuwzględniona			Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Celestynów, dla obszarów ME (do których zalicza się również wyznaczony w projekcie planu teren 7 MNE) minimalna powierzchnia działek powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, letniskowej oraz zagrodowej (z wyłączeniem

			Zdaniem Wnioskodawcy jest to zbyt duża powierzchnia, ponieważ działki się tam znajdujące mają przeważnie ok. 2000m2 lub powyżej i nie będzie możliwości ich podziału na trochę mniejsze, co jest znacznie praktyczniejsze, ponieważ działki ok. 1000m2 łatwiej zagospodarować. Działka 768 ma powierzchnię 0,3151 ha i Wnioskodawca chciałby ją podzielić na 3 mniejsze działki do 1000m2. Dodatkowo z działki będzie wytyczana droga dojazdowa do każdej działki.						ogrodów działkowych) powinna wynosić 1500-2500 m2. W projekcie planu dla terenów MNE przyjęto zatem najmniejszą, dopuszczoną w Studium powierzchnię działki budowlanej – 1500m2.
2. (2)	04.07.2022	Osoba fizyczna	Uwagi, zastrzeżenia i wnioski w sprawie zapisów projektu planu: I. Zacytowano par. 1 ust. 4 pkt. 1, 2, 7, 14 oraz par. 4 ust. 1 i ust. 2 pkt 1-4. W rozdziale 13 Ustalenia szczegółowe dla terenów par. 19.1 a, b na obszarze oznaczonym na mapie jako 5 MN jako przeznaczenie terenu wskazano zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Na tym obszarze nieruchomości mieszkalne stanowią 99,9% wszystkich nieruchomości. Niejasnym jest więc wydzielenie jednej nieruchomości 2 RM (nr ew. 592/1) jako terenu przeznaczonego pod zabudowę zagrodową, dopuszczając działalność hodowlaną. Z definicji zawartej w ustawie o organizacji i rozrodzie zwierząt gospodarczych hodowla to ich zorganizowany chów i rozmnażanie. Wyłączając tą nieruchomość ze „strefy mieszkalnej" doprowadza się do sytuacji, w której najbliższe nieruchomości oraz ich mieszkańcy zostaną narażeni na immisje, poprzez oddziaływanie bezpośrednie „zapachów" oraz insektów (much oborowych) a więc znacznie zakłóci to możliwości korzystania z sąsiednich nieruchomości w ramach ich społeczno – gospodarczego przeznaczenia. Dodam, że kilka lat wstecz na tej nieruchomości nie była prowadzona jakakolwiek hodowla, obecnie z roku na rok jest	Nr działki 592/1	2 RM 5 MN	Nieuwzględniona w części			Nieuwzględniona w części dotyczącej zmiany przeznaczenia terenu 2 RM na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Uwzględniona w części dotyczącej zakazu lokalizowania obiektów i urządzeń, które mogą powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska (norm określonych w przepisach prawa) poza działką budowlaną, na której są zlokalizowane. Projekt planu jest sporządzany w oparciu o liczne analizy stanu istniejącego. Analizowane są również funkcje istniejącej zabudowy oraz rozpatrywane wnioski złożone do projektu planu. Teren wyznaczony w projekcie planu jako 2 RM jest obecnie użytkowany rolniczo. Nie został złożony do projektu planu wniosek o zmianę tej funkcji i przeznaczenie terenu na cele nierolnicze. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Celestynów w ramach obszaru MU1 (w którym znajdują się omawiane tereny), wskazuje zarówno tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jak i tereny

			powiększana o nowe osobniki. Zakłócanie korzystania z okolicznych nieruchomości ponad przeciętną miarę, a są nią czynniki związane z hodowlą zwierząt, doprowadzi do konieczności skorzystania z ochrony gwarantowanej przez przepisy Kodeksu cywilnego. Wobec powyższego należy zmienić przeznaczenie tej nieruchomości zgodnie z planem zagospodarowania całego obszaru.						zabudowy zagrodowej. Nie ma zatem podstaw do ograniczenia korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy (zabudowa zagrodowa) i zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.
			II. W rozdziale 3 ustalono zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Zacytowano ustalenia par. 5 ust. 3 pkt 5 i 6. Ponieważ na wyznaczonych strefach MN w większości występuje gęsta zabudowa mieszkaniowa należy określić jasne zasady lokalizacji zabudowy jak w par 5 pkt 3 ppkt 6 w oparciu o Ustawę Prawo budowlane oraz zakazać zabudowy bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, mając na celu poszanowanie uzasadnionych interesów osób trzecich, występujących w obszarze oddziaływania obiektu oraz w celu uniknięcia chaosu urbanistycznego oraz dalszego zagęszczania zabudowy. W przypadku niewykorzystania na danej nieruchomości maksymalnej powierzchni do zabudowy, istnieje prawdopodobieństwo dalszego jej zabudowywania, a tym również w granicach działek. Budynek mieszkalny o wysokości 10-12 m i szerokości 20 m na terenach oznaczonych MN/U (lub inny budynek bez ograniczania jego szerokości na terenie oznaczonym RM) usytuowany w granicy może mieć wpływ na stosunki sąsiedzkie.		zapisy par. 5 ust. 3 pkt 5 i 6	Nieuwzględniona			Ustalenia projektu planu dostosowano do lokalnych warunków (wąskie działki w zurbanizowanej części miejscowości) i charakteru istniejącej zabudowy. Zasady lokalizacji zabudowy zostały określone zgodnie z Ustawą Prawo budowlane.

			III. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu Par. 6.12 Dotyczy przebudowy dróg publicznych. Ustalenia dotyczą wyłącznie dróg istniejących. W związku ze zbliżającą się dużymi krokami możliwością wybudowania autostrady w niewielkiej odległości na południe od miejscowości Regut a mogącej mieć wpływ na natężenie hałasu oddziałującego na miejscowość, wskazane jest ustalenie rozwiązań technicznych i przestrzennych sprzyjających ograniczaniu powstawania i rozprzestrzeniania się hałasu oraz drgań dla nowych inwestycji drogowych.		zapisy par. 6 ust. 12	Nieuwzględniona			Ustalenia planu mogą dotyczyć wyłącznie terenów wskazanych w projekcie planu. Możliwość budowy autostrady i jej przebieg na terenie miejscowości Regut nie jest na obecną chwilę znany. Ewentualna realizacja tej inwestycji będzie przebiegać na podstawie przepisów odrębnych (specustaw), a więc plan nie może ustalić warunków dla realizacji tej inwestycji.
			IV. Zacytowano ustalenia par. 13 ust. 7 pkt 4 (5 - połączone) i 7. Proszę o zmianę zapisów punktu 7 z „dopuszcza się” na „zaleca się”.		zapisy par. 13 ust. 7 pkt 4 (5) i 7	Nieuwzględniona			W planie miejscowym nie formułuje się zaleceń. Plan miejscowy: ustala, zakazuje lub dopuszcza.

3. (4)	11.07.2022	Osoba fizyczna	Wniosek o: 1. Zmniejszenie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy na całej długości działki ewidencyjnej nr 1083 od drogi 24 KDD do 4 metrów. 2. Zmniejszenie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy na całej długości działki ewidencyjnej nr 1081 do drogi 24 KDD do 4 metrów. Uzasadnienie: Na większości przebiegu drogi 24 KDD nieprzekraczalna linia zabudowy wynosi 4 m. Dopiero w końcowym odcinku na części działki 1083 poszerza się do 6m, a potem do 8m, aby następnie na działce 1081 zmniejszyć się do 6m. Nie ma to swojego uzasadnienia, gdyż w tym miejscu i tak droga jest najszersza – z 5,5m w swoim początkowym biegu osiąga szerokość 10,5 do 15 metrów. Działka 1083 ma kształt trójkąta i po wyznaczeniu nieprzekraczalnej linii zabudowy 8 metrów na około 40% swojego obszaru staje się bezwartościowa.	Nr działek 1083 1081	15 MN	Ad. 1 Nieuwzględniona w części Ad. 2 Nieuwzględniona			Na większości dz. ew. nr 1083 przesunięto linię zabudowy w odległości 4 metrów od drogi publicznej 24 KDD, zaś w południowej części działki przedłużono tę linię do linii zabudowy na dz. ew. nr 1081. Linia zabudowy na dz. ew. nr 1081 stanowi przedłużenie linii zabudowy na terenie usług publicznych 3 UP, dlatego pozostawiono ją bez zmian. Odległości te są i tak znacznie mniejsze niż obecne usytuowanie budynku na dz. ew. nr 1083 (w odległości ponad 12,5 m od linii rozgraniczającej terenu drogi 24 KDD). Usytuowanie linii zabudowy nie zmniejsza wielkości zabudowy na działce, która jest warunkowana innymi wskaźnikami, w tym powierzchnią zabudowy i intensywnością zabudowy.
4. (5)	11.07.2022	Osoba fizyczna	Wniosek: 1. Ul. Chmielna dotychczas szer. 8m w MPZP zwiększona do 12m. 2. Ul. Kąkolowa dotychczas szer. 8m w MPZP zwiększona do 10m. Uzasadnienie: Zmiany szerokości ul. Chmielnej z 8m – 12m oraz ul. Kąkolowej z 8-10m skutkują zmniejszeniem działek o ok. 100m2 lub więcej.	Nr działek: 493 2263	7 KDD 6 KDD 3 PU 12 MN/U	Nieuwzględniona			Zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zasadami wiedzy technicznej dotyczącej projektowania dróg i uzbrojenia terenu, szerokość drogi publicznej, w której będą prowadzone sieci infrastruktury technicznej powinna wynosić min. 10,0m. Szerokość ta umożliwia realizację jezdni i chodnika oraz uzbrojenie w sieci infrastruktury technicznej, które będą służyć przyszłym mieszkańcom działek przylegających do dróg publicznych. Taką szerokość ustalono dla drogi publicznej 6 KDD ul. Kąkolowej. Wschodnia część drogi publicznej 7 KDD została poszerzona do 12,0m na odcinku od 6

			Fakt przekształcenia działek dotychczasowych na działki z możliwością prowadzenia działalności gospodarczej nie jest koniecznością ustanowienia drogi o 12m szerokości, a jeśli jest to dlaczego ul. Jarzębinowa, przy której jest działka z przeznaczeniem do prowadzenia dział. gosp. posiada 10m szerokości. Po 15 latach prowadzenia postępowania scaleniowego w 2018 roku uprawomocniło się postanowienie o jego zakończeniu. Tymczasem już w 2019 roku lub 2020 r. UG poprzez projekt MPZP nowelizuje szerokości ulic o 2 lub 4m oraz ustala nowe drogi, tłumacząc między innymi utworzeniem pasa zieleni i innych mediów, co jest totalnym absurdem . Zieleni w tym obrębie jest b. dużo. Wnioskodawcy nie wyrażają zgody na takie działanie UG, ponieważ czują się pokrzywdzeni, ponieważ zostaną wywłaszczeniu z gruntu ok. 100m2 lub więcej podczas kiedy inni właściciele utracą dużo mniej. Ulica o szer. 12m to autostrada dla takiego osiedla, zaraz zaczną się problemy z szybką jazdą, chociaż to daleka przyszłość, biorąc pod uwagę bierność UG w stosunku do inwestycji drogowych i innych po tej stronie „50”.						KDD do 5 KDD z uwagi na przeznaczenie terenu 3 PU pod zabudowę produkcyjną lub usługową . Ten rodzaj zabudowy często wiąże się z koniecznością obsługi samochodami ciężarowymi, dla których wymagane są większe szerokości manewrowe. Ponadto usługi generują lokalny ruch oraz zatrzymywanie się w ich rejonie . Przy ulicy Jarzębinowej jest zlokalizowana zabudowa mieszkaniowa (MN i MNE), a zabudowa mieszana mieszkaniowo- usługowa (nieuciążliwa, bez produkcji) dopuszczona jest jedynie na jednej działce. Gmina przystępując do realizacji drogi ma obowiązek wykupić grunty pod ten cel według wartości rynkowej gruntów. Do czasu realizacji drogi dopuszcza się użytkowanie gruntów w sposób dotychczasowy.
5. (6)	11.07. 2022	Osoba fizyczna	Działki 661 i 662 to położone w centrum Reguta działki w przeważającej części siedliskowe. Jednakże pewna ich część ma status las. W przypadku działki 661 – 1739m2 to siedlisko, a 1800m2 to las. W przypadku działki 662 – 1866m2 to siedlisko i 1647m2 to las. Obydwie działki, również w tej części, w której stanowią las, mają dostęp do drogi publicznej (ul. Łąkowa), która po przeciwnej stronie drogi ma działki zabudowane. Działki 661 i 662 mają więc bezpośrednie sąsiedztwo działek zabudowanych. Obydwie działki mają więc duży potencjał, aby wykorzystać je pod zabudowę	Nr działek: 661, 662	2 MN 64 ZL	Nieuwzględniona w części			Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Celestynów, północne części działek ew. nr 661 i 662 są położone na obszarze lasów i zadrzewień oznaczonym symbolem ZL, na których dopuszczona jest wyłącznie przebudowa, rozbudowa i odbudowa istniejących obiektów budowlanych. Projekt planu musi być zgodny z zapisami Studium, stąd nie ma możliwości odlesienia i

			jednorodzinną, co nie wiązałoby się wcale z nadmierną wycinką drzew na tych działkach. Wnoszę o przekształcenie części leśnej obydwu działek w całości w działki budowlane. Niezależnie od powyższego wniosku, w wyłożonym projekcie planu zagospodarowania przestrzennego dla Reguta na części działek 661 i 662 (wzdłuż styku części leśnej z siedliskową) została wyznaczona 12 metrowa strefa, która umniejsza dotychczasową części siedliska (a więc obszar pod zabudowę). W obowiązującym Studium linia lasu jest odsunięta od części budowlanej lasu, co daje właśnie taką strefę ochronną, ale nie umniejsza strefy pod zabudowę. Wnoszę więc o przesunięcie tej strefy ochronnej w taki sposób, aby nie ograniczała możliwości korzystania w przyszłości z części tych działek, które mają status siedlisko, pod zabudowę mieszkalną.						dopuszczenia zabudowy na tych częściach działek. W ramach procedury sporządzania niniejszego projektu planu uzyskano dla dz. ew. nr 661 i 662 zgodę na zmianę przeznaczenia części gruntów leśnych o powierzchni łącznej 391 m2 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną 2 MN, powiększając tym samym obszar przeznaczony pod zabudowę. Fragmenty działek, dla których uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia z gruntów leśnych na cele nieleśne w Studium są przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo- usługową (MU1). Nieprzekraczalna linia zabudowy wynikająca z przepisów technicznych, wyznaczona w odległości 12m od granicy lasu, jest wymagana z uwagi na przepisy ochrony przeciwpożarowej. Jednakże w ramach wyznaczonej strefy szczególnych warunków zagospodarowania można ubiegać się o odstępstwo (i zbliżenie zabudowy do granicy lasu), na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Przewodniczący Rady Gminy Celestynów

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr 406/22
Rady Gminy Celestynów
z dnia 29.09.2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Regut, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Celestynów oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), art. 7 ust. 1 pkt 2, 3, 3a, 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. 2022 poz. 559, 583, 1005, 1079, 1561) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1634, 1725, 1747, 1768) Rada Gminy Celestynów określa sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Celestynów oraz o sposobie ich finansowania:

1. Sposób realizacji:

1) realizacja zadań własnych gminy odbywać się będzie poprzez tryb zamówień publicznych. Zadania te powinny być uwzględnione w wieloletnim planie inwestycyjnym i wprowadzone do budżetu gminy;

2) sposób realizacji inwestycji określonych w ppkt 1 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu;

3) realizacja zadań określonych w ppkt 1 powinna nastąpić wyprzedzająco lub równolegle w stosunku do inwestycji budowlanych realizowanych na terenie objętym planem.

2. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Źródłem finansowania zadań będą:

1) dochody własne;

2) środki zewnętrzne;

3) środki pozyskane z funduszu Unii Europejskiej;

4) udział inwestorów w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno - prywatnego.

Przewodniczący Rady Gminy
Celestynów

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 406/22

Rady Gminy Celestynów

z dnia 29 września 2022 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę