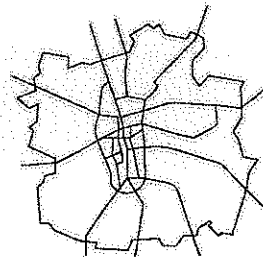


# TEREN

SPÓŁKA Z O.O.

PRZEDSIĘBIORSTWO ZAGOSPODAROWANIA MIAST I OSIEDLI  
URBAN DEVELOPMENT ENTERPRISE LTD



90-105 ŁÓDŹ, ul. PIOTRKOWSKA 56, POLAND, tel./fax 632-02-83, 633-56-58, 632-75-53, e-mail: teren@mm.com.pl

RADA MIEJSKA w HALINOWIE  
05-074 Halinów, ul. Spółdzielcza 1  
woj. mazowieckie

**Zleceniodawca:** Burmistrz Halinowa

**Jednostka projektowa:** Przedsiębiorstwo Zagospodarowania Miast i Osiedli  
„TEREN” sp.z.o.o. Łódź ul. Piotrkowska 56

**Umowa:** Nr 180.2011 z dnia 29.06.2011 r.

**Zespół Autorski:**

mgr inż. arch Ewa Krakowska - uprawnienia urbanistyczne nr 1099/90  
- członek Okręgowej Izby Urbanistów WA-095

mgr inż. arch Małgorzata Grodzicka-Kowalczyk  
- członek Okręgowej Izby Urbanistów WA-415

Łódź, czerwiec 2013

UCHWAŁA NR XXXVII.324.2013  
RADY MIEJSKIEJ W HALINOWIE  
z dnia 27 czerwca 2013 r.

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
miejscowości Okuniew, gmina Halinów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951 i 1445 oraz z 2013 r. poz. 21 i 405) w związku z Uchwałą Nr VIII.60.2011 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 31 marca 2011 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Okuniew, gmina Halinów, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów uchwalonego Uchwałą Nr XXXVIII/333/10 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 11 marca 2010 roku Rada Miejska w Halinowie uchwała, co następuje:

Rozdział 1

**Zakres spraw regulowanych uchwałą i objaśnienie użytych w uchwale określeń**

§1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Okuniew, gmina Halinów, w granicach administracyjnych sołectwa Okuniew, zwany dalej planem wraz z:

- 1) rysunkiem planu stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały, będącym integralną częścią planu;
- 2) rozstrzygnięciem dotyczącym sposobu rozpatrywania uwag zgłoszonych do projektu planu stanowiącym załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięciem o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowiącym załącznik Nr 3 do uchwały.

§2. Granice obszaru objętego planem oznaczone są na rysunku planu w skali 1:1000.

§3. 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 kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w ustawie.

§4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **dojeździe nie oznaczonym** - należy przez to rozumieć nie oznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi drogę wewnętrzną o szerokości wynoszącej co najmniej 5 m, niezbędną dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu;
- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować budynek;
- 5) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć takie ogrodzenie wykonane z przęsł i słupów, w którym w każdym przęśle co najmniej 30% całej powierzchni rzutu poziomego stanowi przeswit;
- 6) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia i rysunek planu, będące przedmiotem uchwały, określone w §1 uchwały;
- 7) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 8) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutów wszystkich budynków na danej działce budowlanej lub terenie mierzonych po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnych;
- 9) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które dominuje na danej działce i jest realizowane w pierwszej kolejności;
- 10) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które uzupełnia jego przeznaczenie podstawowe i nie jest z nim sprzeczne;
- 11) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu, sporządzony na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
- 12) **reklamie** – należy przez to rozumieć grafikę umieszczoną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą przekaz informacyjny o charakterze komercyjnym;

- 13) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 14) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Halinowie;
- 15) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych do całkowitej powierzchni działki budowlanej lub terenu;
- 16) **usługach uciążliwych** – należy przez to rozumieć rodzaje działalności zakwalifikowane na podstawie obowiązujących przepisów odrębnych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, których prowadzenie może powodować poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny przekroczenie obowiązujących dla tych terenów standardów środowiska – w tym norm dotyczących hałasu, wibracji, czystości powietrza, wód, ziemi;
- 17) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu – wg naturalnej warstwy - przy najniższym położonym wejściu do budynku znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do rzędnej kalenicy lub innego najwyższego punktu budynku ( bez elementów budynku takich jak maszty, anteny, kominy itp.).

**§5.** 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów;
- 5) przebieg dróg publicznych i ich klasy;
- 6) przebieg dróg wewnętrznych.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu – inne niż wymienione w ust 1. mają charakter informacyjny.

**§6.** Ustala się następujące formy przeznaczenia i zasady zagospodarowania terenów oraz odpowiadające im oznaczenia użyte w uchwale:

- 1) od **1.MN** do **65.MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) od **1.MNU** do **22.MNU** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 3) od **1.U** do **13.U** - tereny zabudowy usługowej;
- 4) od **1.UO** do **2.UO** - tereny zabudowy usługowej – usług oświaty;
- 5) **UK** - teren zabudowy usługowej – usług sakralnych;
- 6) od **1.PU** do **9.PU** - tereny zabudowy produkcyjno-usługowej;
- 7) **R** - tereny rolnicze;
- 8) **ZL** - tereny lasów;

- |     |                               |                                                           |
|-----|-------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| 9)  | <b>ZLZ</b>                    | - tereny zalesień;                                        |
| 10) | <b>ZN</b>                     | - tereny zieleni naturalnej;                              |
| 11) | od <b>1.ZP</b> do <b>5.ZP</b> | - tereny zieleni urządzonej;                              |
| 12) | od <b>1.ZD</b> do <b>2.ZD</b> | - tereny ogrodów działkowych;                             |
| 13) | od <b>1.ZC</b> do <b>2.ZC</b> | - tereny cmentarza;                                       |
| 14) | <b>WS</b>                     | - tereny wód powierzchniowych ( rzeki );                  |
| 15) | <b>KD</b>                     | - tereny dróg publicznych:                                |
|     | a)                            | 1.KDGP – teren drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego, |
|     | b)                            | od 1.KDZ do 4.KDZ – tereny dróg klasy zbiorczej,          |
|     | c)                            | od 1.KDL do 5.KDL – tereny dróg klasy lokalnej,           |
|     | d)                            | od 1.KDD do 73.KDD – tereny dróg klasy dojazdowej;        |
| 16) | <b>KDW</b>                    | - tereny istniejących dróg wewnętrznych;                  |
| 17) | <b>KDW*</b>                   | - tereny projektowanych dróg wewnętrznych;                |
| 18) | <b>KS</b>                     | - teren parkingu;                                         |
| 19) | <b>W</b>                      | - teren infrastruktury technicznej – ujęcia wody;         |
| 20) | od <b>1.OT</b> do <b>2.OT</b> | - tereny technicznej obsługi gminy.                       |

## Rozdział 2

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego w tym podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych**

**§7.** W obszarze oddziaływania cmentarza wyznaczonym wzdłuż jego granic w odległości do 50 m, oznaczonym na rysunku planu - na podstawie przepisów odrębnych - obowiązuje zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe, studzien a w odległości od 50 do 150 m w/w zakaz obowiązuje w stosunku do obiektów na terenach nie posiadających sieci wodociągowej.

**§8.** Na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji:

- 1) przedsięwzięć polegających na składowaniu, przetwarzaniu, odzysku i gospodarce odpadami,
- 2) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem wodnych zbiorników retencyjnych;
- 3) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem:
  - a) infrastruktury technicznej,
  - b) zabudowy produkcyjno-usługowej w terenach oznaczonych od 1.PU do 8.PU,
  - c) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
  - d) dróg publicznych,
  - e) melioracji.

**§9.** 1. Zgodnie z regulacjami wynikającymi z przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska ustala się obowiązek zachowania określonego w przepisach dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku:

- 1) dla terenów oznaczonych od 1.MN do 65.MN - jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 2) dla terenów oznaczonych od 1.ZP do 5.ZP oraz od 1.ZD do 2.ZD – jak na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 3) dla terenów oznaczonych – od 1.MNU do 22.MNU – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 4) dla terenów oznaczonych od 1.UO do 2.UO – jak pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

2. Pozostałe tereny, nie wymienione w ust 1, nie należą do grupy terenów, dla których – na podstawie przepisów odrębnych - należy określić dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

**§10.** Przy zagospodarowaniu części obszaru położonego w oznaczonych na rysunku planu granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – obowiązują zakazy w zakresie sposobu zagospodarowania wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych dotyczących tego obszaru.

**§11.** 1. Dla terenów położonych w zasięgu zalewu bezpośredniego wodą o prawdopodobieństwie 1% uwzględnienie przepisów odrębnych w zakresie zasad zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

2. Podczas prowadzenia inwestycji w terenach o których mowa w ust 1 należy uwzględnić przepisy odrębne z zakresu ochrony przeciwpowodziowej.

3. Na terenach, o których mowa w ust 1 zakaz realizacji kondygnacji podziemnych.

**§12.** 1. Ustala się zachowanie i ochronę znajdujących się na obszarze objętym planem pomników przyrody według wykazu:

- 1) dąb szypułkowy (Aleksander) – nr w rejestrze 551, wiek: 200, obwód 285, wysokość 22;
- 2) dąb szypułkowy – nr w rejestrze 578, obwód: 340, wysokość: 17, topola kandyjska – nr w rejestrze 1295, obwód: 130, 615, wysokość: 24;
- 3) topola biała – nr w rejestrze 625, obwód: 400, wysokość: 30;
- 4) lipa drobnolistna – nr w rejestrze 1297, obwód 290, wysokość 19;
- 5) wiąz szypułkowy – nr w rejestrze 1296, obwód 380, wysokość 23;
- 6) klon pospolity – nr w rejestrze 1255, obwód 350, wysokość 22;
- 7) dęby szypułkowe – nr w rejestrze 624, obwód 130-305 i 285, wysokość 20 i 18.

2. Dla drzew stanowiących pomniki przyrody wymienionych w ust 1 ustala się:

- 1) zakaz wycinania, niszczenia i uszkodzania;
- 2) zakaz umieszczania na drzewach tablic ( za wyjątkiem związanych z ochroną przyrody );
- 3) zakaz wznoszenia jakichkolwiek obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 15 m od drzewa stanowiącego pomnik przyrody.

**§13.** Z uwagi na brak na obszarze objętym planem terenów górniczych – plan nie zawiera ustaleń w tym zakresie.

## Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§14. 1. Na obszarze objętym planem wskazuje się obiekty objęte ochroną konserwatorską wpisane do rejestru zabytków oznaczone na rysunku planu:

- 1) kościół parafialny p.w. św. Stanisława Kostki (I poł. XIX w, nr rej.: 1070/148 z 08.12.1958) wraz z plebanią (XIX w, nr rej.: 1070/148 z 08.12.1958);
- 2) kaplica cmentarna na cmentarzu rzym.-kat. (I poł XIX w, nr rej.:1071/156 z 08.12.1958);
- 3) cmentarz żydowski (2 poł XIX w, nr rej.: 1393 z 02.02.1991);
- 4) zespół pałacowy (I poł XIX w, nr rej.: 1071-A z 07.04.1977 i z 22.11.2004).

2. Przy prowadzeniu robót budowlanych i prac konserwatorskich w obiektach wymienionych w ust 1 obowiązują przepisy odrębne.

§15. W strefie „A” ścisłej ochrony historycznej struktury przestrzennej oznaczonej na rysunku planu ustala się:

- 1) zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, zwłaszcza utrzymanie istniejącej sieci dróg, alei, szpalerów roślinności wysokiej, osi widokowych i kompozycyjnych, układu stawów i cieków wodnych;
- 2) obowiązek prowadzenia działań inwestycyjnych przy uwzględnieniu wymogów określonych w przepisach odrębnych.

§16. W strefie „B” ochrony zachowanych elementów zabytkowych oznaczonej na rysunku planu ustala się:

- 1) zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, zwłaszcza utrzymania istniejącej sieci dróg, alei, szpalerów, osi widokowych i kompozycyjnych;
- 2) możliwość realizacji nowej zabudowy uzupełniającej funkcje historyczne z wymogiem dostosowania jej do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły zabudowy, przy jednoczesnym założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej;
- 3) obowiązek prowadzenia działań inwestycyjnych przy uwzględnieniu wymogów określonych w przepisach odrębnych.

§17. W strefie „K” ochrony krajobrazu oznaczonej na rysunku planu ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego drzewostanu;
- 2) utrzymanie istniejącego użytkowania;
- 3) zakaz wprowadzania zwartych nasadzeń wysoką roślinnością;
- 4) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych;
- 5) obowiązek prowadzenia działań inwestycyjnych przy uwzględnieniu wymogów określonych w przepisach odrębnych.

§18. Przy realizacji inwestycji w częściach terenów objętych strefą archeologicznej ochrony konserwatorskiej – jak oznaczono na rysunku planu - ustala się:

- 1) obowiązek prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przy uwzględnieniu wymogów określonych w przepisach odrębnych;
- 2) prowadzenie inwestycji w obrębie stanowisk archeologicznych po poprzedzeniu ich ratowniczymi badaniami wykopaliskowymi;
- 3) prowadzenie inwestycji w strefach ochrony stanowisk archeologicznych pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim;

- 4) przeprowadzenie ratowniczych badań wykopaliskowych w przypadku odkrycia nowych stanowisk archeologicznych.

#### Rozdział 4

### Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

**§19.** 1. Jako tereny przestrzeni publicznych wskazuje się na obszarze objętym planem tereny zieleni parkowej oznaczone od 1.ZP do 2.ZP oraz tereny dróg publicznych oznaczone od 1.KDZ do 4.KDZ, od 1. KDL do 5.KDL oraz od 1.KDD do 73.KDD.

2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) w terenach o których mowa w ust 1 zharmonizowanie w zakresie kolorystyki i użytych materiałów powtarzalnych elementów zagospodarowania – w obrębie poszczególnych grup jak ławki, latarnie, nawierzchnie chodników itd.;
- 2) zagospodarowanie w sposób umożliwiający korzystanie z terenów osobom niepełnosprawnym ruchowo;
- 3) w zakresie zasad lokalizacji reklam – zachowanie ustaleń §23 uchwały.

#### Rozdział 5

### Ogólne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

**§20.** O ile ustalenia Rozdziału 8 uchwały nie stanowią inaczej – w zakresie zasad zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) w zakresie zasad lokalizowania budynków względem dróg:
  - a) lokalizowanie budynków z uwzględnieniem oznaczonych na rysunku planu linii zabudowy,
  - b) w przypadku realizacji dróg wewnętrznych – lokalizowanie budynków w odległości wynoszącej co najmniej 5 m od linii rozgraniczających tych dróg;
- 2) dla terenów realizacji zabudowy mieszkaniowej – zakaz realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 3) na niezainwestowanych działkach budowlanych - zakaz realizacji wolnostojących budynków gospodarczych jako frontowych;
- 4) zakaz podwyższania terenu;
- 5) w ramach lokali użytkowych wydzielanych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych na mocy przepisów odrębnych – realizacja lokali drobnego handlu oraz lokali typu pracownia, studio, kancelaria;
- 6) jako przeznaczenie uzupełniające dla terenów przeznaczonych pod zabudowę utrzymanie istniejących i realizację nowych:
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) układów komunikacji wewnętrznej,
  - c) zieleni urządzonej.

**§21.** 1. O ile ustalenia Rozdziału 8 uchwały nie stanowią inaczej – w zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się:



- 1) przy realizacji elewacji budynków mieszkalnych i usługowych:
  - a) zakaz stosowania materiałów takich jak okładzina z tworzyw sztucznych, blacha trapezowa, stuczka szklana itp.,
  - b) stosowanie materiałów wykończeniowych w barwach ziemi (rozumianych jako odcienie beżu, bieli i zieleni) oraz pastelowych;
- 2) przy realizacji połaci dachowych budynków stosowanie kąta nachylenia połaci wynoszącego:
  - a) dla budynków mieszkalnych: od 10° do 45°,
  - b) dla budynków usługowych, produkcyjnych i magazynowych: do 45°,
  - c) dla budynków garażowych, gospodarczych: do 45°;
- 3) w zakresie kształtowania zabudowy gospodarczej i garażowej w terenach realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - realizację budynków gospodarczych i garażowych jako budynków parterowych o formach i materiałach nawiązujących do budynku mieszkalnego zlokalizowanego na danej działce budowlanej.

2. O ile z treści przepisu nie wynika inaczej - ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy zawarte w ust 1 oraz ustalenia Rozdziału 8 uchwały dotyczą realizacji zabudowy nowej a także odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania zabudowy istniejącej.

**§22.** W zakresie zasad realizacji ogrodzeń na granicy z terenami dróg publicznych ustala się:

- 1) wysokość ogrodzenia nie przekraczającą:
  - a) dla terenów oznaczonych od 1.MN do 66.MN, od 1.MNU do 22.MNU, od 1.U do 13.U: 1,80 m,
  - b) dla terenów oznaczonych od 1.PU do 9.PU: 2,00 m,
  - c) dla terenów oznaczonych 1.ZC i 2.ZC: od 1,5 do 1,8 m ( jednakową na całym odcinku);
- 2) stosowanie ogrodzeń ażurowych o przeszłach kutyh, drewnianych lub wykonanych siatki z zakazem stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych przeszł betonowych, ogrodzeń z tworzyw sztucznych oraz innych w rażący sposób nieskomponowanych z otoczeniem;
- 3) możliwość lokalizowania w linii ogrodzeń szafek związanych z obsługą indywidualnych podłączeń do sieci infrastruktury;
- 4) lokalizację ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg z możliwością ich miejscowego wycofania w głąb działki w miejscach sytuowania bram wjazdowych a także w miejscach istniejących przeszkód takich jak drzewa, obiekty infrastruktury technicznej itp.

**§23.** W zakresie zasad sytuowania reklam ustala się:

- 1) możliwość lokalizowania reklam wolnostojących:
  - a) w terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej - o powierzchni nie przekraczającej 3m<sup>2</sup>,
  - b) w terenach zabudowy usługowej i przemysłowej - o powierzchni nie przekraczającej 5m<sup>2</sup>;
- 2) możliwość lokalizowania reklam na elewacjach budynków jako wkomponowanych w elewację, o powierzchni nie przekraczającej 20% rzutu poziomego tej elewacji;
- 3) w liniach rozgraniczających dróg możliwość lokalizowania reklam w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

**§24.** Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych (w tym garażowych lub postojowych) dla nowych inwestycji w następujących ilościach:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej – co najmniej 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny;
- 2) dla obiektów gastronomicznych – co najmniej 2 miejsca na każde 10 m<sup>2</sup> powierzchni konsumpcyjnej każdego obiektu;
- 3) dla obiektów oświaty – co najmniej 2 miejsca na 1 pomieszczenie do nauczania;
- 4) dla obiektów handlowych – co najmniej 1 miejsca na każde 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 5) dla obiektów administracyjnych – co najmniej 1 miejsce na każde 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 6) dla obiektów kultury i sportu – co najmniej 1 miejsce na 3 użytkowników;
- 7) dla obiektów usługowych pozostałych – co najmniej 2 miejsca na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu;
- 8) dla obiektów produkcyjnych - co najmniej 1 miejsce na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 9) ilość miejsc parkingowych dla samochodów ciężarowych i autokarów należy ustalić w sposób indywidualny, dostosowany do programu zamierzenia inwestycyjnego;
- 10) dla obiektów usługowych – ilość miejsc postojowych dla rowerów odpowiadająca ilości miejsc parkingowych dla samochodów

przy czym miejsca parkingowe należy lokalizować w granicach nieruchomości, na której realizowana jest inwestycja.

## Rozdział 6

### **Zasady dokonywania podziału na nowe działki budowlane**

**§25.** W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) brak wskazania nieruchomości objętych obowiązkiem przeprowadzenia scalenia i podziału;
- 2) możliwość przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości – z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych, przy zachowaniu parametrów nowo powstałych działek jak dla działek budowlanych powstałych w wyniku podziałów, na warunkach o których mowa w niniejszym Rozdziale oraz Rozdziale 8 uchwały zawierającym ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów.

**§26.** 1. Ustala się możliwość zagospodarowania działek powstałych przed wejściem w życie planu jeśli ich cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z przepisów odrębnych.

2. Ustala się sposób zagospodarowania działek, o których mowa w ust 1 zgodny z ustaleniami planu oraz regulacjami wynikającymi z przepisów odrębnych.

**§27.** 1. Warunkiem wydzielenia nowych działek budowlanych jest zapewnienie im dostępu

do drogi publicznej ( w rozumieniu przepisów odrębnych ) oraz możliwości obsługi infrastrukturą techniczną na warunkach określonych niniejszym planem.

2. Projektowane do wydzielenia działki budowlane muszą spełniać wymogi dla ustalonych w planie funkcji i przeznaczenia z uwzględnieniem przepisów odrębnych w zakresie gospodarki nieruchomościami oraz określonych w planie zasad obsługi komunikacyjnej.

3. Ustala się możliwość dokonywania odstępstw od ustalonych w Rozdziale 8 uchwały minimalnych parametrów nowych działek budowlanych o nie więcej niż 5% ich wartości w przypadkach, kiedy z uwagi na istniejące uwarunkowania wydzielenie działek o takich parametrach nie jest możliwe.

4. Dla dokonywania podziałów na nowe działki budowlane ustala się przebieg linii podziału sięgających linii rozgraniczających dróg jako prostopadły z możliwością odchylenia do 20° z uwagi na istniejące uwarunkowania.

5. W przypadku dokonywania podziałów na nowe działki budowlane pod realizację zabudowy bliźniaczej ustala się taki sposób dokonywanie podziału, w wyniku którego powstaje parzysta liczba działek budowlanych.

6. W przypadku dokonywania podziałów zabudowanych działek budowlanych ustala się następujące zasady wyznaczania nowych granic działek:

- 1) przebieg granic w odległości wynoszącej co najmniej 4 m od ściany budynku – w przypadku budynku zwróconego w stronę tej granicy ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi,
- 2) przebieg granic w odległości wynoszącej co najmniej 3 m od ściany budynku – w przypadku budynku zwróconego w stronę tej granicy ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych przy czym powyższe zapisy nie dotyczą podziałów, w wyniku których następuje podział budynku.

7. Ustalenia niniejszego rozdziału oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów w zakresie parametrów nowych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej oraz wyznaczania linii rozgraniczających dróg.

## Rozdział 7

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

**§28.** 1. Podstawowa obsługa komunikacyjna obszaru odbywa się za pośrednictwem dróg klasy zbiorczej (Z), natomiast bezpośrednią obsługę zapewniają: droga klasy lokalnej (L), sieć dróg dojazdowych (D) oraz drogi wewnętrzne.

2. Jako główny element uzupełniający istniejący układ komunikacyjny wskazuje się

projektowaną obwodnicę Okuniewa - drogę klasy głównej ruchu przyspieszonego (GP).

3. Rezerwuje się teren pod budowę drogi o znaczeniu ponadlokalnym, relacji Wołomin-Duchnow, z zachowaniem do czasu budowy dotychczasowego sposobu użytkowania terenu.

§ 29. 1. Dla dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu ustala się następujące warunki funkcjonalno-techniczne:

l.p.	oznaczenie odcinka drogi (wg rysunku planu)	nazwa ulicy lub odcinka	szerokość w liniach rozgraniczających (wg rysunku planu)	informacje dodatkowe
1)	<b>1.KDGP</b>	projektowana obwodnica miejscowości Okuniew	od 35 m do 48 m	a) poszerzenia w rejonie zjazdów i skrzyżowań, b) dostępność drogi ograniczona - wyłącznie poprzez skrzyżowania, c) zakaz bezpośrednich zjazdów, d) droga serwisowa przy granicy z terenami rolnymi, e) droga lokalna ( ul. 1-go Maja ) na odcinku przy granicy z terenami 8.U, 65.MN, 66.MN, f) miejscowe przewężenia do 21 m z uwagi na istniejące uwarunkowania; g) ścieżka rowerowa;
2)	<b>1.KDZ</b>	Stanisławowska / Warszawska	od 13 m do 22 m	a) poszerzenia w rejonie skrzyżowań, b) do czasu budowy obwodnicy miejscowości Okuniew stanowi przebieg drogi wojewódzkiej DW637, c) odcinkowe przewężenia z uwagi na uwarunkowania;
3)	<b>2.KDZ</b>	Długa	20 m	poszerzenia w rejonie skrzyżowań;
4)	<b>3.KDZ</b>	Długa	20 m	poszerzenie w rejonie skrzyżowania;
5)	<b>4.KDZ</b>	Zabraniecka	20 m	poszerzenia w rejonie skrzyżowań;
6)	<b>1.KDL</b>	1 Maja	od 10 m do 18 m	poszerzenia w rejonie skrzyżowań,
7)	<b>2.KDL</b>	Ogrodowa	12 m	poszerzenia w rejonie skrzyżowań,
8)	<b>3.KDL</b>	-	12 m	poszerzenia w rejonie skrzyżowań,

l.p.	oznaczenie odcinka drogi (wg rysunku planu)	nazwa ulicy lub odcinka	szerokość w liniach rozgraniczających (wg rysunku planu)	informacje dodatkowe
9)	4.KDL	Szkolna	12 m	poszerzenia w rejonie skrzyżowań,
10)	5.KDL	-	12 m	poszerzenia w rejonie skrzyżowań,
11)	1.KDD	-	10 m	poszerzenia w rejonie skrzyżowań,
12)	2.KDD	-	10 m	poszerzenia w rejonie skrzyżowań,
13)	3.KDD	-	od 10 m do 11 m	poszerzenia w rejonie skrzyżowania,
14)	4.KDD	-	10 m	poszerzenia w rejonie skrzyżowań,
15)	5.KDD	Poligonowa	10 m	poszerzenie w rejonie skrzyżowania;
16)	6.KDD	Wiklinowa	10 m	poszerzenia w rejonie skrzyżowań;
17)	7.KDD	-	10 m	poszerzenia w rejonie skrzyżowań;
18)	8.KDD	-	10 m	poszerzenia wynikające z uwarunkowań;
19)	9.KDD	Kwiatowa	10 m	poszerzenie w rejonie skrzyżowania;
20)	10.KDD	-	od 12 m do 14 m	poszerzenie w rejonie skrzyżowania;
21)	11.KDD	Łąkowa	10 m	poszerzenia w rejonie skrzyżowań,
22)	12.KDD	Polna	10 m	a) zwężenia z uwagi na istniejące zainwestowanie b) poszerzenia w rejonie skrzyżowań;
23)	13.KDD	Leśna	od 7 m do 10 m	a) zwężenia z uwagi na istniejące zainwestowanie, b) poszerzenia w rejonach skrzyżowań;
24)	14.KDD	Pułtуска	od 9 m do 10 m	a) zwężenia z uwagi na istniejące zainwestowanie, b) poszerzenia w rejonach skrzyżowań;
25)	15.KDD	Zduńska	10 m	-
26)	16.KDD	Kościelna	od 7 m do 30 m	a) poszerzenia w rejonie skrzyżowań, b) zwężenia z uwagi na istniejące zainwestowanie;
27)	17.KDD	Rynek	11 m	-
28)	18.KDD	Rynek	od 9 m do 11 m	-
29)	19.KDD	Poligonowa	10 m	poszerzenie w rejonie skrzyżowania;
30)	20.KDD	-	od 10 m do 13 m	poszerzenia w rejonie skrzyżowań,
31)	21.KDD	Rattanowa	10 m	a) zakończona placem do zawracania, b) poszerzenie w rejonie

Lp.	oznaczenie odcinka drogi (wg rysunku planu)	nazwa ulicy lub odcinka	szerokość w liniach rozgraniczających (wg rysunku planu)	informacje dodatkowe
				skrzyżowania;
32)	22.KDD	Zielna	8 m	-
33)	23.KDD	Koszykowa	10 m	poszerzenie w rejonie skrzyżowania,
34)	24.KDD	Rattanowa	9 m	-
35)	25.KDD	Cmentarna	10 m	poszerzenia w rejonie skrzyżowań,
36)	26.KDD	Cmentarna	10 m	-
37)	27.KDD	Sadowa	10 m	poszerzenie w rejonie skrzyżowania,
38)	28.KDD	Akacjowa	od 10 m do 14 m	poszerzenia w rejonach skrzyżowań;
39)	29.KDD	Wesoła	8 m	a) poszerzenie w rejonie skrzyżowania, b) zakończona placem do zawracania;
40)	30.KDD	-	10 m	-
41)	31.KDD	Lipowa	10 m	-
42)	32.KDD	Lipowa	10 m	zakończona placem do zawracania;
43)	33.KDD	Parkowa	10 m	poszerzenia w rejonach skrzyżowań,
44)	34.KDD	Szkolna	od 8 m do 14 m	zweżenia wynikające z uwarunkowań;
45)	35.KDD	Konopnickiej	od 10 m do 20 m	poszerzenia w rejonach skrzyżowań;
46)	36.KDD	Szkolna	od 8 m do 10 m	a) zakończona placem do zawracania, b) poszerzenia w rejonach skrzyżowań;
47)	37.KDD	-	10 m	zakończona placami do zawracania;
49)	38.KDD	Konopnickiej	11 m	zakończona placem do zawracania;
50)	39.KDD	Karowa	10 m	a) poszerzenia w rejonach skrzyżowań, b) zakończona placami do zawracania;
51)	40.KDD	Kozacka	10 m	poszerzenia w rejonach skrzyżowań;
52)	41.KDD	Ułańska	10 m	poszerzenia w rejonie skrzyżowań;
53)	42.KDD	Zacisze	10 m	poszerzenie w rejonach skrzyżowań;
54)	43.KDD	Husarii	10 m	-
55)	44.KDD	Jeździecka	10 m	-
56)	45.KDD	-	10 m	-
57)	46.KDD	Słoneczna / Banachowska / Wiklinowa	od 10 m do 12 m	a) poszerzenia w rejonie skrzyżowań, b) zweżenia z uwagi na istniejące

I.p.	oznaczenie odcinka drogi (wg rysunku planu)	nazwa ulicy lub odcinka	szerokość w liniach rozgraniczających (wg rysunku planu)	informacje dodatkowe
				zainwestowanie;
58)	47.KDD	-	10 m	-
59)	48.KDD	-	10 m	-
60)	49.KDD	-	10 m	-
61)	50.KDD	-	10 m	poszerzenie w rejonach skrzyżowań;
62)	51.KDD	-	10 m	zakończona placem do zawracania;
63)	52.KDD	-	15 m	poszerzenie w rejonie skrzyżowania;
64)	53.KDD	-	10 m	a) zakończona placem do zawracania, b) poszerzenia w rejonach skrzyżowań;
65)	54.KDD	-	10 m	-
66)	55.KDD	Szkołna	10 m	poszerzenia w rejonie skrzyżowań;
67)	56.KDD	-	10 m	poszerzenie w rejonie skrzyżowania;
68)	57.KDD	-	10 m	poszerzenie w rejonie skrzyżowania;
69)	58.KDD	-	10 m	-
70)	59.KDD	-	10 m	poszerzenie w rejonie skrzyżowania;
71)	60.KDD	-	10 m	poszerzenia w rejonach skrzyżowań;
72)	61.KDD	-	10 m	poszerzenie w rejonie skrzyżowania;
73)	62.KDD	-	10 m	poszerzenie w rejonie skrzyżowania;
74)	63.KDD	-	10 m	poszerzenia w rejonie skrzyżowań;
75)	64.KDD	-	10 m	-
76)	65.KDD	Południowa	10 m	poszerzenia w rejonie skrzyżowań;
77)	66.KDD	Południowa	10 m	poszerzenia w rejonie skrzyżowań;
78)	67.KDD	Cmentarna	15 m	poszerzenia w rejonie skrzyżowań;
79)	68.KDD	-	12 m	zakończona placem do zawracania;
80)	69.KDD	-	12 m	-
81)	70.KDD	-	od 10 do 12 m	poszerzenie w rejonie skrzyżowania;
82)	71.KDD	-	od 10 do 12 m	poszerzenie w rejonie skrzyżowania;
83)	72.KDD	-	10 m	zakończona placem do zawracania;
84)	73.KDD	-	10 m	poszerzenie w rejonie skrzyżowania;
85)	Rezerwa terenu pod budowę drogi o znaczeniu ponadlokalnym:			

l.p.	oznaczenie odcinka drogi (wg rysunku planu)	nazwa ulicy lub odcinka	szerokość w liniach rozgraniczających (wg rysunku planu)	informacje dodatkowe
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- droga klasy G relacji Wołomin-Duchnow,</li> <li>- na granicy z terenami: 1.PU a 3.PU oraz 2.PU a 4.PU i 2.OT szerokość pasa terenu rezerwowanego pod drogę wraz z przyległymi drogami dojazdowymi wynosząca: 55 m,</li> <li>- szerokość drogi w pozostałych odcinkach – do uściślenia na etapie projektu wykonawczego,</li> <li>- dostępność drogi ograniczona - wyłącznie poprzez skrzyżowania.</li> </ul>			

2. W ramach zagospodarowania terenów wymienionych w ust 1 ustala się dodatkowo:

- 1) zagospodarowanie z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych w zakresie realizacji dróg publicznych;
- 2) realizację chodników co najmniej jednostronnie;
- 3) realizację ścieżek rowerowych w terenach dróg oznaczonych 1.KDGP oraz od 1.KDZ do 4.KDZ z możliwością realizacji ścieżek rowerowych również w terenach dróg pozostałych;
- 4) możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg poza pasami jezdni, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 5) możliwość lokalizowania w liniach rozgraniczających dróg przystanków komunikacji zbiorowej, zieleni urządzonej oraz obiektów małej architektury takich jak: wiaty przystankowe, tablice ogłoszeniowe, kosze na śmieci, ławki itp..

3. Ustala się prowadzenie prac w terenach dróg publicznych – w tym włączenia dróg niepublicznych - po uzgodnieniu z ich zarządcą.

**§ 31.** Dla dróg niepublicznych ustala się:

- 1) zagospodarowanie dróg wewnętrznych istniejących oznaczonych **KDW** oraz projektowanych oznaczonych **KDW\*** w formie ciągów komunikacyjnych obsługujących tereny przyległe;
- 2) zachowanie istniejących dojazdów nie oznaczonych na rysunku planu; pod warunkiem, że ma on szerokość min. 5 m w liniach rozgraniczających
- 3) możliwość realizacji nowych dróg wewnętrznych o szerokości wynoszącej co najmniej:
  - a) 6 m – dla obsługi do 4 działek włącznie,
  - b) 8 m - dla obsługi powyżej 4 działek;
- 4) realizację dróg, o których mowa w pkt 3 jako włączonych do istniejącego układu dróg publicznych a w przypadku, gdy z uwagi na istniejące uwarunkowania włączenie obustronne nie jest możliwe – jako zakończonych placem do zawracania o wymiarach wynoszących co najmniej 12,5 x 12,5 m dla dróg obsługujących tereny zabudowy mieszkaniowej i co najmniej 15 x 15 m dla dróg obsługujących tereny zabudowy usługowej i przemysłowej;
- 5) przy realizacji nowych dróg wewnętrznych zapewnienie narożnych ścieżek nie mniejszych niż 3 m x 3 m.



**§ 32.** Dla terenu parkingu oznaczonego **KS** ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
  - a) przeznaczenie: teren parkingu związanego z funkcjonowaniem cmentarza,
  - b) możliwość lokalizowania zabudowy związanej z funkcjonowaniem parkingu lub cmentarza tj. obiektów dozoru, obiektów handlu i administracyjnych;
- 2) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu - dla części terenu znajdującej się w obszarze oddziaływania cmentarza – uwzględnienie ustaleń Rozdziału 2 uchwały w tym zakresie;
- 3) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni terenu,
  - b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 5% powierzchni terenu,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1,
  - d) oświetlenie terenu w sposób umożliwiający jego prawidłowe funkcjonowanie;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość budynków nie przekraczającą 5 m,
  - b) kąta nachylenia połaci dachowych wynoszący do 45°;
- 5) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - uwzględnienie ustaleń Rozdziału 5 uchwały;
- 6) zakaz dokonywania podziału na nowe działki budowlane;
- 7) w zakresie komunikacji – obsługa z przyległych dróg – jak oznaczono na rysunku planu;
- 8) w zakresie zasad obsługi infrastrukturą techniczną – uwzględnienie ustaleń Rozdziału 7 uchwały w tym zakresie.

**§ 33.** W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie z sieci energetycznej napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia przy rozbudowie sieci istniejącej i realizacji nowych stacji transformatorowych;
- 2) prowadzenie nowych linii średniego i niskiego napięcia oraz oświetlenia ulicznego w ciągach drogowych;
- 3) prowadzenie linii średniego i niskiego napięcia w oddzielnych trasach;
- 4) szerokość stref oddziaływania dla linii napowietrznych: 15 kV – po 7,5 m w obie strony od osi linii,
- 5) w strefach oddziaływania obowiązuje:
  - a) zakaz lokalizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi,
  - b) zakaz realizacji nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m,
  - c) nakaz przycinania drzew i krzewów pod liniami,
  - d) możliwość zagospodarowania terenu objętego strefą w przypadku przebudowy lub likwidacji linii średniego napięcia,
  - e) prowadzenie prac w uzgodnieniu z zarządcą sieci.

**§ 34.** W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) rozbudowę gminnej sieci wodociągowej w dostosowaniu do potrzeb rozwojowych, jako zasilającą nowe tereny inwestycyjne z adaptacją sieci istniejącej;
- 2) zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych, produkcyjnych i przeciwpożarowych

- z gminnej sieci wodociągowej z ujęciem w Okuniewie;
- 3) dostawy wody do poszczególnych odbiorców za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
  - 4) w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej możliwość korzystania z indywidualnych ujęć wody do czasu zapewnienia dostaw wody z gminnej sieci wodociągowej;
  - 5) możliwość budowy i eksploatacji indywidualnych ujęć wody w terenach przemysłowych i usługowych.

**§ 35.** W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

- 1) rozbudowę gminnej sieci kanalizacji w dostosowaniu do potrzeb rozwojowych, jako zapewniającej obsługę nowych terenów inwestycyjnych, z adaptacją sieci istniejącej;
- 2) odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych do gminnej oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji gminnej;
- 3) dla terenów przemysłowych i usługowych - obowiązek podczyszczania ścieków technologicznych przed odprowadzeniem ich do sieci kanalizacji gminnej;
- 4) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych oraz do gruntu;
- 5) do czasu przyłączenia do sieci kanalizacji - odprowadzanie ścieków do atestowanych zbiorników bezodpływowych a następnie wywóz przez specjalistyczny zakład oczyszczania – z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych w tym zakresie;
- 6) zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków.

**§36.** W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) możliwość powierzchniowego odprowadzania wód opadowych z terenów zabudowy mieszkaniowej do czasu zapewnienia możliwości odprowadzenia wód do sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) odprowadzanie wód z terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz parkingów po uprzednim ich oczyszczeniu zgodnie z regulacjami zawartymi w przepisach odrębnych;
- 3) zakaz kształtowania terenów działek w sposób umożliwiający naturalny spływ wód opadowych na działki sąsiednie;
- 4) zakaz wyprowadzania wód opadowych z terenów działek na działki sąsiednie.

**§ 37.** W zakresie zasilania w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie terenów zabudowy w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych w oparciu o rozbudowaną sieć niskiego i średniego ciśnienia;
- 2) realizację linii ogrodzeń w odległości co najmniej 0,5 m od gazociągu;
- 3) w terenach zabudowy mieszkaniowej – lokalizowanie szafek gazowych otwieranych na zewnątrz od strony ulicy w linii ogrodzeń, w pozostałych terenach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią.

**§ 38.** W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:

- 1) zaopatrzenie dla celów grzewczych, technologicznych i ciepłej wody użytkowej realizowane z indywidualnych źródeł ciepła opartych na energii elektrycznej, odnawialnych źródłach ciepła oraz paleniskach zapewniających niską emisję spalin;

- 2) możliwość poboru znajdujących się na obszarze miejscowości wód geotermalnych i wykorzystania ich do celów grzewczych.

**§ 39.** W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) zakaz tworzenia składowisk odpadów w obszarze objętym planem;
- 2) obowiązek gromadzenia i segregacji odpadów komunalnych w miejscu ich powstawania a następnie wywóz na składowisko odpadów przez uprawniony podmiot.

**§ 40. 1.** W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) obsługę z sieci istniejącej i projektowanej;
- 2) obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez operatora sieci.

2. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli takie inwestycje są zgodne z przepisami odrębnymi – obowiązująca linia zabudowy i nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

**§41.** W zakresie melioracji ustala się:

- 1) w przypadku prowadzenia prac, których wynikiem jest zmiana sposobu użytkowania terenów zmeliorowanych – przebudowę (po wcześniejszym uzgodnieniu z właściwym organem w sprawach ochrony melioracji wodnych w sposób umożliwiający funkcjonowanie sieci na terenach sąsiednich) jak również wystąpienie o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych;
- 2) w celu zapewnienia dostępu do rowów melioracyjnych oraz rzek:
  - a) zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż 5 m od górnej krawędzi rowu melioracyjnego i mniejszej niż 20 m od górnej krawędzi rzeki,
  - b) zakaz realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od górnej krawędzi rowu melioracyjnego i mniejszej niż 5 m od górnej krawędzi rzeki;
- 3) w przypadku istniejącej zabudowy - jeśli dotychczasowe zagospodarowanie nie pozwala na zapewnienie dostępu, o jakim mowa w pkt 2, tereny przylegające do powierzchniowych wód publicznych należy zagospodarować zgodnie z przepisami dotyczącymi wód publicznych, a w szczególności należy zachować odpowiednie odległości ogrodzenia od tych wód;
- 4) przywrócenie ciągłości rowów, których fragmenty zostały uprzednio zlikwidowane;
- 5) uzgadnianie wszelkich prac dotyczących urządzeń melioracyjnych z organem właściwym w sprawie ewidencjonowania i zarządzania urządzeniami melioracji wodnych.

## Rozdział 8

### Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

**§ 42.** Dla terenów oznaczonych od 1.MN do 22.MN ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenów - przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - w formie wolnostojącej i bliźniaczej;
- 2) możliwość realizacji nowych dróg z uwzględnieniem ustaleń §31 uchwały;

- 3) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki budowlanej,
  - b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźniki intensywności zabudowy: minimalny: 0,1, maksymalny: 0,7,
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość budynków mieszkalnych nie przekraczającą 12,5 m (do trzech kondygnacji nadziemnych),
  - b) wysokość budynków gospodarczych i garażowych nie przekraczającą 5 m;
- 4) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - uwzględnienie ustaleń Rozdziału 5 uchwały;
- 5) możliwość wydzielenia nowych działek budowlanych o następujących parametrach:
  - a) dla działek pod zabudowę wolnostojącą:
    - minimalna szerokość frontu: 18 m,
    - minimalna powierzchnia: 800 m<sup>2</sup>,
  - b) dla działek pod zabudowę bliźniaczą:
    - minimalna szerokość frontu: 11 m,
    - minimalna powierzchnia: 600 m<sup>2</sup>przy czym powyższe nie dotyczy istniejących podziałów geodezyjnych;
- 6) w zakresie komunikacji – obsługa z przyległych dróg – jak oznaczono na rysunku planu z uwzględnieniem ustaleń Rozdziału 7 uchwały;
- 7) w zakresie zasad obsługi infrastrukturą techniczną – uwzględnienie ustaleń Rozdziału 7 uchwały.

§ 43. Dla terenów oznaczonych od 23.MN do 65.MN ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenów – przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - w formie wolnostojącej i bliźniaczej;
- 2) możliwość zachowania istniejących oraz realizacji nowych dróg z uwzględnieniem ustaleń §31 uchwały;
- 3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu – z uwagi na lokalizację w terenie oznaczonym 52.MN pomnika przyrody (jak oznaczono na rysunku planu) – uwzględnienie ustaleń Rozdziału 2 w tym zakresie;
- 4) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
  - a) w związku z objęciem terenów strefami ochrony konserwatorskiej – jak oznaczono na rysunku planu – uwzględnienie ustaleń Rozdziału 3 uchwały w tym zakresie,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 55% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,
  - d) wskaźniki intensywności zabudowy: minimalny: 0,1, maksymalny: 0,8,
- 5) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość budynków mieszkalnych nie przekraczającą 12,5 m ( do trzech kondygnacji nadziemnych),

- b) wysokość budynków gospodarczych i garażowych nie przekraczającą 5 m;
  - 5) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - uwzględnienie ustaleń Rozdziału 5 uchwały;
  - 6) dla terenu 45.MN – możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z zabudową garażową z zachowaniem następujących parametrów:
    - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
    - c) wskaźniki intensywności zabudowy: minimalny 0,01, maksymalny 1,5,
    - d) wysokość budynków mieszkalnych nie przekraczającą 14,5 m,
    - e) wysokość budynków garażowych nie przekraczającą 5 m,
    - f) dachy o kącie nachylenia do 45°;
  - 7) możliwość wydzielenia nowych działek budowlanych o następujących parametrach:
    - a) dla działek pod zabudowę wolnostojącą:
      - minimalna szerokość frontu: 18 m,
      - minimalna powierzchnia: 800 m<sup>2</sup>,
    - b) dla działek pod zabudowę bliźniaczą:
      - minimalna szerokość frontu: 11 m,
      - minimalna powierzchnia: 600 m<sup>2</sup>
    - c) dla działek pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną:
      - minimalna szerokość frontu: 25 m,
      - minimalna powierzchnia: 1200 m<sup>2</sup>
- przy czym powyższe nie dotyczy istniejących podziałów geodezyjnych;
- 7) w zakresie komunikacji – obsługa z przyległych dróg – jak oznaczono na rysunku planu z uwzględnieniem ustaleń Rozdziału 7 uchwały w tym za pośrednictwem dojazdów nie oznaczonych,
- 8) w zakresie zasad obsługi infrastrukturą techniczną – uwzględnienie ustaleń Rozdziału 7 uchwały.

**§ 44.** Dla terenów oznaczonych od 1.MNU do 3.MNU ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenów - przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej - w formie wolnostojącej i bliźniaczej;
- 2) możliwość realizacji nowych dróg z uwzględnieniem ustaleń §31 uchwały;
- 3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:
  - a) zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>,
  - b) zakaz realizacji usług uciążliwych,
  - c) zakaz realizacji usług handlu hurtowego, handlu materiałami budowlanymi i surowcami opałowymi, usług lakierniczych, blacharskich, transportowych, motoryzacyjnych, drukarskich, baz i składów, magazynów rzemiosła produkcyjnego, skupu złomu, segregacji odpadów, stolarstwa, przetwórstwa tworzyw sztucznych, przetwórstwa mięsnego i warzywno-owocowego;

- 4) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,
  - b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźniki intensywności zabudowy: minimalny: 0,01, maksymalny: 0,8,
- 5) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych nie przekraczającą 12,5 m (do trzech kondygnacji nadziemnych),
  - b) wysokość budynków gospodarczych i garażowych nie przekraczającą 5 m;
- 6) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - uwzględnienie ustaleń Rozdziału 5 uchwały;
- 7) możliwość wydzielenia nowych działek budowlanych o następujących parametrach:
  - a) dla działek pod zabudowę wolnostojącą:
    - minimalna szerokość frontu: 18 m,
    - minimalna powierzchnia: 800 m<sup>2</sup>,
  - b) dla działek pod zabudowę bliźniaczą:
    - minimalna szerokość frontu: 11 m,
    - minimalna powierzchnia: 600 m<sup>2</sup>

przy czym powyższe nie dotyczy istniejących podziałów geodezyjnych;
- 8) w zakresie komunikacji – obsługa z przyległych dróg – jak oznaczono na rysunku planu z uwzględnieniem ustaleń Rozdziału 7 uchwały;
- 9) w zakresie zasad obsługi infrastrukturą techniczną – uwzględnienie ustaleń Rozdziału 7 uchwały.

**§ 45.** Dla terenów oznaczonych od 4.MNU do 22.MNU ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenów - przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej - w formie wolnostojącej i bliźniaczej;
- 2) możliwość zachowania istniejących oraz realizacji nowych dróg z uwzględnieniem ustaleń §31 uchwały;
- 3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:
  - a) w związku z objęciem terenów strefami ochrony konserwatorskiej – jak oznaczono na rysunku planu – uwzględnienie ustaleń Rozdziału 3 uchwały w tym zakresie,
  - b) zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>,
  - c) zakaz realizacji usług uciążliwych,
  - d) zakaz realizacji usług handlu hurtowego, handlu materiałami budowlanymi i surowcami opalowymi, usług lakierniczych, blacharskich, transportowych, motoryzacyjnych, drukarskich, baz i składów, magazynów rzemiosła produkcyjnego, skupu złomu, segregacji odpadów, stolarstwa, przetwórstwa tworzyw sztucznych, przetwórstwa mięsnego i warzywno-owocowego;
- 4) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej, za wyjątkiem terenów oznaczonych 14.MNU i 16.MNU, dla których

ustala się: 10% oraz 13.MNU i 20.MNU, dla których ustala się 20%

- b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej, za wyjątkiem terenów oznaczonych 14.MNU i 16.MNU, dla których ustala się: 80%, oraz 13.MNU i 20.MNU, dla których ustala się 70%,
- c) wskaźniki intensywności zabudowy: minimalny: 0,01, maksymalny: 0,8, za wyjątkiem terenów oznaczonych 14.MNU, 16.MNU i 20.MNU dla których ustala się wskaźnik maksymalny: 1,5

przy czym w przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie nie pozwala na zastosowanie powyższych wskaźników dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy oraz wskaźnika intensywności zabudowy o nie więcej niż 20% w stosunku do stanu istniejącego a także zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej o nie więcej niż 20% w stosunku do stanu istniejącego;

- 5) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
    - a) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych nie przekraczającą 12,5 m (do trzech kondygnacji nadziemnych),
    - b) wysokość budynków gospodarczych i garażowych nie przekraczającą 5 m;
  - 6) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - uwzględnienie ustaleń Rozdziału 5 uchwały;
  - 7) możliwość wydzielenia nowych działek budowlanych o następujących parametrach:
    - a) dla działek pod zabudowę wolnostojącą:
      - minimalna szerokość frontu: 18 m,
      - minimalna powierzchnia: 800 m<sup>2</sup>,
    - b) dla działek pod zabudowę bliźniaczą:
      - minimalna szerokość frontu: 11 m,
      - minimalna powierzchnia: 600 m<sup>2</sup>
- przy czym powyższe nie dotyczy istniejących podziałów geodezyjnych;
- 8) w zakresie komunikacji – obsługa z przyległych dróg – jak oznaczono na rysunku planu z uwzględnieniem ustaleń Rozdziału 7 uchwały;
  - 9) w zakresie zasad obsługi infrastrukturą techniczną – uwzględnienie ustaleń Rozdziału 7 w tym zakresie.

**§ 46.** Dla terenów oznaczonych 1.U i 2.U ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenów:
  - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej ( usług związanych z funkcjonowaniem obiektu usług sakralnych w terenie oznaczonym UK a także usług kultury, edukacji itp.),
  - b) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa,
  - c) dla budynku plebanii– jako wpisanego do rejestru zabytków – zagospodarowanie z uwzględnieniem ustaleń Rozdziału 3 uchwały;
- 2) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu:
  - a) w związku z objęciem terenów strefami ochrony konserwatorskiej – jak oznaczono na rysunku planu – uwzględnienie ustaleń Rozdziału 3 uchwały w tym zakresie,

- b) w związku z lokalizacją w terenie oznaczonym 1.U pomnika przyrody – jak oznaczono na rysunku planu – uwzględnienie ustaleń Rozdziału 2 uchwały w tym zakresie,
  - c) zakaz realizacji usług uciążliwych,
  - d) zakaz realizacji usług handlu hurtowego, handlu materiałami budowlanymi i surowcami opałowymi, usług lakierniczych, blacharskich, transportowych, motoryzacyjnych, drukarskich, baz i składów, magazynów rzemiosła produkcyjnego, skupu złomu, segregacji odpadów, stolarstwa, przetwórstwa tworzyw sztucznych, przetwórstwa mięsnego i warzywno-owocowego;
- 3) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,
  - b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźniki intensywności zabudowy: minimalny: 0,01, maksymalny: 1,0;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
- a) wysokość budynków usługowych i mieszkalnych nie przekraczającą 12,5 m ( do trzech kondygnacji nadziemnych ),
  - b) wysokość budynków gospodarczych i garażowych nie przekraczającą 5 m;
- 5) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - uwzględnienie ustaleń Rozdziału 5 uchwały;
- 6) zakaz dokonywania podziałów na nowe działki budowlane;
- 7) w zakresie komunikacji – obsługa z przyległych dróg – jak oznaczono na rysunku planu z uwzględnieniem ustaleń Rozdziału 7 uchwały;
- 8) w zakresie zasad obsługi infrastrukturą techniczną – uwzględnienie ustaleń Rozdziału 7 uchwały.

**§ 47. Dla terenów oznaczonych od 3.U do 9.U ustala się:**

- 1) w zakresie przeznaczenia terenów:
- a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej;
  - b) możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy wolnostojącej – związanej z funkcjonowaniem zabudowy usługowej,
  - c) możliwość lokalizowania urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) możliwość zachowania istniejących oraz realizacji nowych dróg z uwzględnieniem ustaleń §31 uchwały;
- 3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu:
- a) w związku z objęciem terenów strefami ochrony konserwatorskiej – jak oznaczono na rysunku planu – uwzględnienie ustaleń Rozdziału 3 uchwały w tym zakresie,
  - b) zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>,
  - c) zakaz realizacji usług uciążliwych,
  - d) zakaz realizacji usług handlu hurtowego, handlu materiałami budowlanymi i surowcami opałowymi, usług lakierniczych, blacharskich, transportowych, motoryzacyjnych, drukarskich, baz i składów, magazynów rzemiosła produkcyjnego, skupu złomu, segregacji odpadów, stolarstwa, przetwórstwa tworzyw sztucznych,



przetwórstwa mięsnego i warzywno-owocowego;

- 4) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,
  - b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźniki intensywności zabudowy: minimalny: 0,01, maksymalny: 1,0;
- 5) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy usługowej nie przekraczającą 15 m,
  - b) wysokość zabudowy mieszkaniowej nie przekraczającą 12 m ( do trzech kondygnacji nadziemnych ),
  - c) możliwość realizacji w budynkach usługowych mieszkania ( w ilości 1 mieszkanie na 1 budynek );
- 6) w zakresie w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - uwzględnienie ustaleń Rozdziału 5 uchwały;
- 7) możliwość wydzielenia nowych działek budowlanych o następujących parametrach:
  - a) minimalnej szerokości frontu: 30 m,
  - b) minimalnej powierzchni: 1000 m<sup>2</sup>przy czym powyższe nie dotyczy istniejących podziałów geodezyjnych;
- 8) w zakresie komunikacji – obsługa z przyległych dróg – jak oznaczono na rysunku planu z uwzględnieniem ustaleń Rozdziału 7 uchwały;
- 9) w zakresie zasad obsługi infrastrukturą techniczną – uwzględnienie ustaleń Rozdziału 7 uchwały.

**§ 48.** Dla terenów oznaczonych od 10.U do 13.U ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenów - przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;
- 2) możliwość zachowania istniejących oraz realizacji nowych dróg z uwzględnieniem ustaleń §31 uchwały;
- 3) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25% powierzchni działki budowlanej,
  - b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 65% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźniki intensywności zabudowy: minimalny: 0,01, maksymalny: 1,0;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy nie przekraczającą 15 m,
  - b) możliwość realizacji w budynkach usługowych mieszkania ( w ilości 1 mieszkanie na 1 budynek );
- 5) w zakresie w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - uwzględnienie ustaleń Rozdziału 5 uchwały;
- 6) możliwość wydzielenia nowych działek budowlanych o następujących parametrach:
  - a) minimalnej szerokości frontu: 30 m,
  - b) minimalnej powierzchni: 1500 m<sup>2</sup>przy czym powyższe nie dotyczy istniejących podziałów geodezyjnych;

- 7) w zakresie komunikacji – obsługa z przyległych dróg – jak oznaczono na rysunku planu z uwzględnieniem ustaleń Rozdziału 7 uchwały;
- 8) w zakresie zasad obsługi infrastrukturą techniczną – uwzględnienie ustaleń Rozdziału 7 uchwały.

**§ 49.** Dla terenów oznaczonych od 1.UO do 2.UO ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenów:
  - a) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej – usług oświaty,
  - b) możliwość lokalizowania budynków gospodarczych i garażowych stanowiących zaplecze zabudowy usług oświaty;
- 2) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu - zagospodarowanie części terenu w formie przestrzeni sportowo-rekreacyjnej związanej z funkcjonowaniem obiektów usług oświaty;
- 3) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej,
  - b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźniki intensywności zabudowy: minimalny: 0,01, maksymalny: 1,5 ;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość budynków nie przekraczającą 15 m,
  - b) wysokość budynków gospodarczych i garażowych nie przekraczającą 5 m;
- 5) w zakresie w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - uwzględnienie ustaleń Rozdziału 5 uchwały;
- 6) zakaz dokonywania podziałów na nowe działki budowlane;
- 7) utrzymanie istniejących podziałów na działki budowlane;
- 8) w zakresie komunikacji – obsługa z przyległych dróg – jak oznaczono na rysunku planu z uwzględnieniem ustaleń Rozdziału 7 uchwały;
- 9) w zakresie zasad obsługi infrastrukturą techniczną – uwzględnienie ustaleń Rozdziału 7 uchwały.

**§ 50.** Dla terenu oznaczonego UK ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
  - a) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej – usług sakralnych,
  - b) dla budynku kościoła – jako wpisanego do rejestru zabytków – uwzględnienie ustaleń Rozdziału 3 uchwały;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
  - a) w związku z objęciem terenów strefami ochrony konserwatorskiej – jak oznaczono na rysunku planu – uwzględnienie ustaleń Rozdziału 3 uchwały w tym zakresie,
  - b) zagospodarowanie części terenu w formie placu związanego z funkcjonowaniem kościoła,
  - c) zagospodarowanie terenu z udziałem obiektów małej architektury, z możliwością lokalizowania ich również poza obszarem wyznaczonym na rysunku planu linią zabudowy – w tym obiektów kultu religijnego (jak krzyże, figury, kapliczki itp.) oraz

- użytkowych (jak latarnie, ławki itp.),
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
  - f) wskaźniki intensywności zabudowy: minimalny: 0,01, maksymalny: 1,0;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
- a) formę i charakter zabudowy wynikające z jej funkcji,
  - b) wysokość budynków nie przekraczającą wysokości istniejącego obiektu usług sakralnych o więcej niż 20%,
  - c) wysokość wież, dzwonnicy i innych punktowych elementów wysokościowych nie przekraczającą 35,00 metrów;
- 4) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - uwzględnienie ustaleń Rozdziału 5 uchwały;
- 5) zakaz dokonywania podziałów na nowe działki budowlane;
- 6) w zakresie komunikacji – obsługa z przyległych dróg – jak oznaczono na rysunku planu z uwzględnieniem ustaleń Rozdziału 7 uchwały;
- 7) w zakresie zasad obsługi infrastrukturą techniczną – uwzględnienie ustaleń Rozdziału 7 uchwały.

**§ 51.** Dla terenów oznaczonych od 1.PU do 9.PU ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenów:
- a) jako przeznaczenie - tereny zabudowy produkcyjno-usługowej,
  - b) możliwość lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej – w tym obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem gospodarki wodnej i ściekowej;
- 2) możliwość zachowania istniejących oraz realizacji nowych dróg z uwzględnieniem ustaleń §31 uchwały;
- 3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu - możliwość przeznaczenia części terenów 1.PU, 2.PU, 3.PU oraz 4.PU na poszerzenie terenu dróg oznaczonych 68.KDD i 69.KDD;
- 4) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25% powierzchni działki budowlanej,
  - b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 65% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźniki intensywności zabudowy: minimalny: 0,01, maksymalny: 1,5;
- 5) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
- a) wysokość zabudowy produkcyjnej i usługowej nie przekraczającą 15 m (za wyjątkiem masztów, kominów oraz innych elementów konstrukcyjnych wynikających z technologii produkcji, dla których ustala się wysokość nie przekraczającą 25 m),
  - b) możliwość realizacji w budynkach produkcyjnych i usługowych mieszkania ( w ilości 1 mieszkanie na 1 budynek);
- 6) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - uwzględnienie ustaleń Rozdziału 5 uchwały;
- 7) możliwość wydzielenia nowych działek budowlanych o następujących parametrach:

- a) minimalnej szerokości frontu: 30 m,
  - b) minimalnej powierzchni: 5000 m<sup>2</sup>
- przy czym powyższe nie dotyczy istniejących podziałów geodezyjnych;
- 8) w zakresie komunikacji – obsługa z przyległych dróg – jak oznaczono na rysunku planu z uwzględnieniem ustaleń Rozdziału 7 uchwały;
  - 9) w zakresie zasad obsługi infrastrukturą techniczną – uwzględnienie ustaleń Rozdziału 7 uchwały.

**§ 52.** Dla terenów oznaczonych **R** ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenów:
  - a) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze,
  - b) możliwość lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:
  - a) zakaz zabudowy – z zastrzeżeniem ustaleń lit b,
  - b) możliwość przeznaczenia części terenów pod realizację zbiornika retencyjnego (zasięg zbiornika do uszczegółowienia w projekcie specjalistycznym) – jak oznaczono na rysunku planu - przy tymczasowym przeznaczeniu terenu jak określono w ust 1 lit a,
  - c) dla części terenów znajdujących się w obszarach zmeliorowanych – uwzględnienie ustaleń Rozdziału 7 uchwały w tym zakresie;
- 3) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
  - a) zachowanie istniejących oraz możliwość realizacji nowych zadrzewień śródpolnych,
  - b) zachowanie śródpolnych torfowisk, zabagnień oraz podmokłości,
  - c) możliwość realizacji zbiorników, oczek wodnych itp.,

przy czym zasady te nie dotyczą docelowego przeznaczenia części terenu pod realizację zbiornika retencyjnego;
- 4) w zakresie komunikacji – zachowanie istniejącej obsługi komunikacyjnej z możliwością przeznaczenia części gruntów rolnych na poszerzenie dróg istniejących lub realizację nowych.

**§ 53.** Dla terenów oznaczonych **ZL** ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenów:
  - a) przeznaczenie: lasy,
  - b) zakaz zabudowy – z zastrzeżeniem ustaleń lit c,
  - c) możliwość lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:
  - a) zakaz realizacji ogrodzeń, za wyjątkiem granic tych lasów, które stanowią części nieruchomości, na których plan ustala realizację zabudowy, w granicach tych nieruchomości;
  - b) dla terenów jako znajdujących się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – uwzględnienie regulacji wynikających z przepisów odrębnych dotyczących tego obszaru;

- 3) w zakresie zasad zagospodarowania terenów - możliwość wykorzystania lasów dla celów rekreacyjno-edukacyjnych poprzez realizację obiektów małej architektury o charakterze użytkowym takich jak ławki, śmietniki, zadaszenia, tablice informacyjne itp. - w miejscach nie wymagających wycinki drzewostanu;
- 4) w zakresie komunikacji – zachowanie istniejącej obsługi komunikacyjnej z uwzględnieniem ustaleń Rozdziału 7 uchwały.

**§ 54.** Dla terenów oznaczonych **ZLZ** ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenów:
  - a) przeznaczenie: tereny zalesień,
  - b) możliwość lokalizowania urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:
  - a) zakaz lokalizowania budynków,
  - b) zakaz realizacji ogrodzeń,
  - c) możliwość lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej,
  - d) zakaz nasadzania zielenią wysoką w granicach strefy oddziaływania linii elektroenergetycznej 15kV;
- 3) w zakresie zasad zagospodarowania terenów - możliwość wykorzystania lasów dla celów rekreacyjno-edukacyjnych poprzez realizację obiektów małej architektury o charakterze użytkowym takich jak ławki, śmietniki, zadaszenia, tablice informacyjne itp. - w miejscach nie wymagających wycinki drzewostanu;
- 4) w zakresie komunikacji – zachowanie istniejącej obsługi komunikacyjnej z uwzględnieniem ustaleń Rozdziału 7 uchwały.

**§ 55.** Dla terenów oznaczonych **ZN** ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenów:
  - a) przeznaczenie: tereny zieleni o charakterze naturalnym,
  - b) możliwość lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:
  - a) zachowanie istniejącej zieleni,
  - b) zakaz realizacji ogrodzeń,
  - c) zakaz realizacji działań mogących uniemożliwić wykonywanie robót konserwacyjnych związanych z brzegami, wałami przeciwpowodziowymi i nurtem rzeki,
  - d) zakaz realizacji miejsc postojowych dla samochodów,
- 3) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
  - a) możliwość zagospodarowania terenów z udziałem ciągów komunikacyjnych o charakterze ścieżek pieszo-rowerowych umożliwiających połączenie komunikacyjne terenów zieleni naturalnej oraz terenów przyległych,
  - b) w bezpośrednim sąsiedztwie terenów rzeki oznaczonych WS – możliwość realizacji obiektów budowlanych służących prawidłowemu funkcjonowaniu rzeki oraz mających na celu prawidłowe i zgodne z przeznaczeniem jej zagospodarowanie - w

- tym związane z realizacją urządzeń wodnych na rzece – z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych,
- c) zachowanie naturalnych formacji roślinnych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów rzeki oznaczonych WS,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 95% powierzchni terenu;
- 4) w zakresie komunikacji – obsługa z przyległych dróg – jak oznaczono na rysunku planu z uwzględnieniem ustaleń Rozdziału 7 uchwały;
  - 5) w zakresie zasad obsługi infrastrukturą techniczną – uwzględnienie ustaleń Rozdziału 7 uchwały w tym zakresie.

**§ 56. Dla terenu oznaczonego 1.ZP ustala się:**

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej ( park miejski),
  - b) przeznaczenie uzupełniające: miejsca parkingowe;
- 2) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:
  - a) w związku z objęciem terenów strefami ochrony konserwatorskiej – jak oznaczono na rysunku planu – uwzględnienie ustaleń Rozdziału 3 uchwały w tym zakresie,
  - b) zakaz realizacji ogrodzeń;
- 3) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
  - a) urządzenie terenów zielenią niską i wysoką o charakterze parkowym z zachowaniem zieleni istniejącej,
  - b) zagospodarowanie terenu z udziałem ciągów komunikacyjnych (alejek parkowych) oraz miejsc parkingowych zlokalizowanych wzdłuż dróg oznaczonych 17.KDD i 18.KDD,
  - c) zagospodarowanie terenu z udziałem obiektów małej architektury takich jak ławki, stoły piknikowe, latarnie, urządzenia placów zabaw itp.,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 75% powierzchni terenu;
- 4) w zakresie komunikacji – obsługa z przyległych dróg – jak oznaczono na rysunku planu z uwzględnieniem ustaleń Rozdziału 7 uchwały;
- 5) w zakresie zasad obsługi infrastrukturą techniczną – uwzględnienie ustaleń Rozdziału 7 uchwały w tym zakresie.

**§ 57. Dla terenu oznaczonego 2.ZP ustala się:**

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
  - a) przeznaczenie: tereny zieleni urządzonej ( park miejski ),
  - b) dla terenu – jako wpisanego do rejestru zabytków – zagospodarowanie z uwzględnieniem ustaleń Rozdziału 3 uchwały,
  - c) możliwość realizacji zabudowy usługowej – polegającej zarówno na odbudowie zabudowy historycznej jak i realizacji nowej – w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 2) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- a) w związku z objęciem terenów strefami ochrony konserwatorskiej – jak oznaczono na rysunku planu – uwzględnienie ustaleń Rozdziału 3 uchwały w tym zakresie,
  - b) z uwagi na lokalizację w terenie pomników przyrody (jak oznaczono na rysunku planu) – uwzględnienie ustaleń Rozdziału 2 w tym zakresie;
- 3) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
- a) urządzenie terenów zielenią niską i wysoką o charakterze parkowym z zachowaniem zieleni istniejącej,
  - b) zagospodarowanie terenu z udziałem ciągów komunikacyjnych – alejek parkowych,
  - c) zagospodarowanie terenu z udziałem obiektów małej architektury takich jak ławki, , latarnie itp.,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 75% powierzchni terenu,
  - e) maksymalną powierzchnię zabudowy: 25% powierzchni terenu,
  - f) wskaźniki intensywności zabudowy: minimalny: 0,01, maksymalny: 0,7;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
- a) dla zabudowy historycznej - wysokość oraz forma zabudowy wynikające z projektu historycznego,
  - b) dla zabudowy nowej – wysokość nie przekraczająca 12 m;
- 5) zakaz dokonywania podziałów na nowe działki budowlane;
- 6) w zakresie komunikacji – obsługa z przyległych dróg – jak oznaczono na rysunku planu z uwzględnieniem ustaleń Rozdziału 7 uchwały;
- 7) w zakresie zasad obsługi infrastrukturą techniczną – uwzględnienie ustaleń Rozdziału 7 uchwały w tym zakresie.

**§ 58.** Dla terenów oznaczonych od **3.ZP** do **5.ZP** ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenów:
- a) przeznaczenie: tereny zieleni urządzonej,
  - b) możliwość realizacji zabudowy usługowej;
- 2) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu - możliwość przeznaczenia części terenów 4.ZP i 5.ZP na powiększenie (na podstawie projektu specjalistycznego) terenu realizacji zbiornika retencyjnego oznaczonego na rysunku planu;
- 3) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
- a) urządzenie terenów zielenią niską i wysoką o charakterze parkowym z zachowaniem zieleni istniejącej,
  - b) zagospodarowanie terenu z udziałem ciągów komunikacyjnych – alejek parkowych,
  - c) zagospodarowanie terenu z udziałem obiektów małej architektury takich jak ławki, , latarnie itp.,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 75% powierzchni terenu,
  - e) maksymalną powierzchnię zabudowy: 15% powierzchni terenu,
  - f) wskaźniki intensywności zabudowy: minimalny: 0,01, maksymalny: 0,3;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy - wysokość nie przekraczająca 5 m;

- 5) w zakresie komunikacji – obsługa z przyległych dróg – jak oznaczono na rysunku planu z uwzględnieniem ustaleń Rozdziału 7 uchwały;
- 6) w zakresie zasad obsługi infrastrukturą techniczną – uwzględnienie ustaleń Rozdziału 7 uchwały w tym zakresie.

§ 59. Dla terenów oznaczonych od **1.ZD** do **2.ZD** ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenów: tereny ogrodów działkowych;
- 2) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu - zagospodarowanie z uwzględnieniem przepisów odrębnych w zakresie istnienia i rozwoju rodzinnych ogrodów działkowych;
- 3) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
  - a) zagospodarowanie terenów jak terenów zielonych z udziałem obiektów budowlanych wynikających ich funkcjonowania jako ogrodów działkowych takich jak altany i obiekty gospodarcze,
  - b) zagospodarowanie terenów z udziałem ciągów komunikacyjnych – pieszych oraz umożliwiających ruch pojazdów,
  - c) zagospodarowanie terenu z udziałem obiektów małej architektury takich jak ławki, , latarnie itp.,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70% powierzchni terenu,
  - e) maksymalną powierzchnię zabudowy: 20% powierzchni terenu,
  - f) wskaźniki intensywności zabudowy: minimalny: 0,01, maksymalny: 0,2,
  - g) możliwość zachowania i remontu obiektów znajdujących się przed wyznaczoną planem nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość nie przekraczającą 5,00 m przy dachach stromych i 4,00 przy dachach płaskich,
  - b) dachy o kącie nachylenia połaci wynoszącym do 40°;
- 5) w zakresie komunikacji - obsługa z przyległych dróg – jak oznaczono na rysunku planu z uwzględnieniem ustaleń Rozdziału 7 uchwały;
- 6) w zakresie zasad obsługi infrastrukturą techniczną – uwzględnienie ustaleń Rozdziału 7 uchwały w tym zakresie.

§ 60. Dla terenu oznaczonego symbolami **1.ZC** i **2.ZC** ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenów:
  - a) przeznaczenie: tereny cmentarza - miejsc pochówku (1.ZC – cmentarza istniejącego, 2.ZC – teren na powiększenie cmentarza),
  - b) zachowanie istniejącej w terenie 1.ZC kaplicy cmentarnej – polegające na przebudowie, rozbudowie – w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
  - c) w terenie 2.ZC - możliwość realizacji nowej zabudowy usługowej związanej z funkcjonowaniem cmentarza,
  - d) dla obiektu kaplicy cmentarnej w terenie 1.ZC oraz części terenu 2.ZC – jako wpisanych do rejestru zabytków – uwzględnienie ustaleń Rozdziału 3 uchwały;
- 2) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu - zagospodarowanie terenów z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych w zakresie realizacji cmentarzy;



- 3) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
  - a) urządzenie terenów zielenią niską i wysoką o charakterze parkowym z zachowaniem zieleni istniejącej,
  - b) zagospodarowanie terenu z udziałem ciągów komunikacyjnych – alejek parkowych,
  - c) zagospodarowanie terenu z udziałem obiektów małej architektury takich jak ławki, , latarnie itp.,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni terenu,
  - e) maksymalną powierzchnię zabudowy: 20% powierzchni terenu,
  - f) wskaźniki intensywności zabudowy: minimalny: 0,01, maksymalny: 0,2;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
  - a) dla zabudowy historycznej wpisanej do ewidencji zabytków- wysokość oraz forma zabudowy wynikające z projektu historycznego,
  - b) dla zabudowy nowej – wysokość nie przekraczająca 5 m;
- 5) w zakresie komunikacji – obsługa z przyległych dróg – jak oznaczono na rysunku planu z uwzględnieniem ustaleń Rozdziału 7 uchwały;
- 6) w zakresie zasad obsługi infrastrukturą techniczną – uwzględnienie ustaleń Rozdziału 7 uchwały w tym zakresie.

**§ 61.** Dla terenów oznaczonych **WS** ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenów - przeznaczenie: tereny wód powierzchniowych (rzeki Długa i Zonza);
- 2) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:
  - a) zakaz realizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem związanych z podstawowym przeznaczeniem terenów oraz służących ich ochronie, prawidłowemu funkcjonowaniu oraz mających na celu prawidłowe i zgodne z przeznaczeniem zagospodarowanie rzeki - w tym związane z realizacją urządzeń wodnych na rzece, stosownie do przepisów odrębnych,
  - b) zachowanie naturalnych formacji roślinnych,
  - c) prowadzenie prac regulacyjnych i utrzymaniowych rzek tylko w zakresie niezbędnym dla ochrony przeciwpowodziowej po uzgodnieniu z właściwym zarządcą,
  - d) zakaz realizacji inwestycji mogących uniemożliwić wykonywanie robót konserwacyjnych związanych z brzegami i nurtem rzeki.

**§ 62.** Dla terenu oznaczonego **W** ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu – przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej – ujęcia wody;
- 2) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:
  - a) zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych – w tym w zakresie zachowania strefy ochrony ujęć wody,
  - b) strefa bezpośrednia ujęcia wody w granicach terenu;
- 3) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni terenu,

- b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni terenu,
  - c) wskaźniki intensywności zabudowy: minimalny: 0,1, maksymalny 0,4;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy - wysokość zabudowy nie przekraczającą 7 m;
  - 5) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - uwzględnienie ustaleń Rozdziału 5 uchwały;
  - 6) w zakresie komunikacji – obsługa z przyległych dróg – jak oznaczono na rysunku planu z uwzględnieniem ustaleń Rozdziału 7 uchwały;
  - 7) w zakresie zasad obsługi infrastrukturą techniczną – uwzględnienie ustaleń Rozdziału 7 uchwały w tym zakresie.

§ 63. Dla terenów oznaczonych od 1.OT do 2.OT ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenów – przeznaczenie: tereny technicznej obsługi gminy;
- 2) możliwość zachowania istniejących oraz realizacji nowych dróg z uwzględnieniem ustaleń §31 uchwały;
- 3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu - zagospodarowanie terenów z uwzględnieniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej,
  - b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźniki intensywności zabudowy: minimalny: 0,1, maksymalny: 0,4;
- 5) w zakresie zasad kształtowania zabudowy - wysokość zabudowy nie przekraczającą 9 m;
- 6) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - uwzględnienie ustaleń Rozdziału 5 uchwały;
- 7) możliwość wydzielenia nowych działek budowlanych o następujących parametrach:
  - a) minimalnej szerokości frontu: 30 m,
  - b) minimalnej powierzchni: 2000 m<sup>2</sup>przy czym powyższe nie dotyczy istniejących podziałów geodezyjnych;
- 8) w zakresie komunikacji – obsługa z przyległych dróg – jak oznaczono na rysunku planu z uwzględnieniem ustaleń Rozdziału 7 uchwały a dla terenu oznaczonego 2.OT również z drogi 67.KDD za pośrednictwem drogi wewnętrznej oznaczonej KDW (wjazd bramowy);
- 9) w zakresie zasad obsługi infrastrukturą techniczną – uwzględnienie ustaleń Rozdziału 7 uchwały w tym zakresie.

## Ustalenia dotyczące zasad lokalizacji urządzeń obrony cywilnej

§ 64. W zakresie lokalizacji urządzeń obrony cywilnej ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji na obszarze objętym planem urządzeń sygnalizacji alarmowej obrony cywilnej;
- 2) uwzględnienie wymogów obrony cywilnej zgodnych z przepisami odrębnymi przy projektowaniu i realizacji nowej zabudowy.

### Rozdział 10


#### Przepisy końcowe

§ 65. Określa się następujące wysokości stawek procentowych służących naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu:

- 1) dla terenów oznaczonych MN, MNU: 20%;
- 2) dla terenów oznaczonych U, PU: 30%;
- 3) dla terenów realizacji celów publicznych 0%.

§66. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego Okuniew w gminie Halinów uchwalonego Uchwałą Nr X/ 81/03 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 27 czerwca 2003 roku ( ze zmianami).

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

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Halinowie  
  
Marcin Pietrusiński

RADA MIEJSKA W HALINOWIE  
05-074 Halinów, ul. Spółdzielcza 1  
woj. mazowieckie

Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr XXXVII.324.2013  
Rady Miejskiej w Halinowie  
z dnia 27 czerwca 2013 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Halinowie w sprawie rozpatrzenia nieuwzględnionych i częściowo nieuwzględnionych uwag wniesionych do wykładanego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Okuniew, gmina Halinów**

Listę uwag nieuwzględnionych i nieuwzględnionych częściowo zawiera poniższa tabela:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Treść uwag	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy wniosek	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	
1.	13.02.2013	3	4 Dopuszczenie realizacji zabudowy usługowej w formie zabudowy wolnostojącej w terenie oznaczonym w projekcie planu 56.MN w sposób umożliwiający prowadzenie szybkich napraw samochodowych oraz wulkanizacji.	5 dz.nr 629/6	6 -	7 nieuwzględniona	8 -	9 nieuwzględniona	10 Plan przewiduje prowadzenie w terenie oznaczonym 56.MN jedynie usług wbudowanych w budynek mieszkalny jednorodzinny.
2.	13.02.2013	-	Ustalenia planu dla działki w terenie o nr 22.MNU w sposób umożliwiający rozpoczęcie działalności polegającej na wymianie opon oraz szybkiej mechanice.	dz.nr 1908	-	nieuwzględniona	-	nieuwzględniona	Plan przewiduje prowadzenie w terenie oznaczonym 22.MNU jedynie usług nieuciążliwych.
3.	14.03.2013	-	[A] Zmiana przeznaczenia działek z rolnego na mieszkaniowe lub mieszkaniowo-usługowe.	dz.nr 1343, 1347, 1348, 1288, 1290, 1301, 1305, 1307, 1199, 1201, 1212, 1216, 1218,	-	nieuwzględniona	-	nieuwzględniona	Przeznaczenie terenu na cele zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej stanowiłoby naruszenie ustaleń obowiązującego studium.

			<p>[B] Poszerzenie istniejących dróg na tym terenie i zaprojektowanie nowych.</p>	<p>1157, 1159, 1170, 1174, 1175, 1177</p>		nieuwzględniona	nieuwzględniona	<p>Poszerzenie i projektowanie nowych dróg w tym terenie jest nieuzasadnione z uwagi na przeznaczenie terenów – tereny rolne.</p>
4	14.03.2013		<p>[C] Rozważenie możliwości przedłużenia drogi oznaczonej 72.KDD i połączenie jej z drogą 1.KDD a następnie ulica Lisia w Zagórzu ( brakujący odcinek to zaledwie kilkadziesiąt metrów drogi).</p>	dz.nr. 1661, 1663, 1664, 1665	nieuwzględniona	nieuwzględniona	nieuwzględniona	<p>Przedłużenie drogi oznaczonej symbolem 72.KDD do granic obszaru objętego planem, było szcegółowo analizowane. Umieszczenie w m.p.z.p. kontynuacji tej drogi wymaga uzyskania zgody na zmiany przeznaczenia terenów leśnych na cele nieleśne. Z uwagi jednak na fakt, iż teren ten ma obecnie nieuregulowany stan prawny brak jest nawet możliwości złożenia w tej sprawie wniosku, stąd negatywne rozpatrzenie uwagi.</p>
5	14.03.2013		<p>Zmiana przeznaczenia z rolnego na mieszkaniowe lub mieszkaniowo-usługowe.</p>	dz.nr 1631/2	nieuwzględniona	nieuwzględniona	nieuwzględniona	<p>Przeznaczenie terenu na cele zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej stanowiłoby naruszenie ustaleń obowiązującego studium.</p>
6	14.03.2013		<p>Zapewnienie drogi dojazdowej do działki oraz zmiana przeznaczenia w części nie zarezerwowanej pod drogę Wołomin-Duchnow na teren produkcyjno-usługowy PU.</p>	dz nr 299, 307	nieuwzględniona	nieuwzględniona	nieuwzględniona	<p>Przeznaczenie terenu na cele zabudowy produkcyjno-usługowej stanowiłoby naruszenie ustaleń obowiązującego studium. Projektowanie drogi dojazdowej w tym terenie jest nieuzasadnione z uwagi na przeznaczenie terenów – tereny rolne.</p>
			<p>[A] Zapewnienie drogi dojazdowej do działek 299 i 307, skorygowanie linii zabudowy w stronę rzeki o 18-20 metrów.</p>		nieuwzględniona	nieuwzględniona	nieuwzględniona	<p>Zachowanie pasa wolnego od zabudowy wzdłuż rzeki poddyktowane jest bezpieczeństwem powodziowym. Plan zachowuje korytarz wolny od zabudowy rezerwowany już w uprzednio obowiązujących dokumentach</p>



10	18.03.2013	Likwidacja planowanej obwodnicy Okuniewa oznaczonej na rysunku planu 1.KDGP (przeprowadzenie jej przez teren poligonu omijając Okuniew).	dz. 1706/5/4/3/2/1	-	nieuwzględniona	-	nieuwzględniona	Przebieg drogi 1.KDGP wynika z ustaleń obowiązującego studium.
11	17.03.2013	Likwidacja planowanej obwodnicy Okuniewa oznaczonej na rysunku planu 1.KDGP (przeprowadzenie jej przez teren poligonu omijając Okuniew).	obszar objęty planem	-	nieuwzględniona	-	nieuwzględniona	Przebieg drogi 1.KDGP wynika z ustaleń obowiązującego studium.
12	14.03.2013	Rozszerzenie terenów zabudowy mieszkaniowej wzdłuż drogi 3.KDZ do rzeki (WS)	dz. 1339,1297	-	nieuwzględniona	-	nieuwzględniona	Przeznaczenie terenów ściśle wynika z ustaleń obowiązującego studium.
13	22.03.2013	Brak zgody na zaprojektowanie ul. Połnej oznaczonej 12.KDD i poszerzenie jej do 10 m (dot. cz. północnej drogi) – zaprojektowanie drogi zgodnie z podziałem zatwierdzonym w 2009 r.	dz. 2318	uwzględniona (w części)	nieuwzględniona (w części)	uwzględniona (w części)	nieuwzględniona (w części)	Pozostawiono szerokość drogi z uwzględnieniem istniejących warunków z poszerzeniami, względem stanu istniejącego, w miejscach, gdzie nie narusza to istniejącego stanu zainwestowania.
14	25.03.2013	Brak zgody na przebieg drogi 12.KDD przedstawiony w planie i przesunięcie granic nieruchomości (2318) jako niezgodne z Prawem Budowlanym.	dz. 2318	uwzględniona (w części)	nieuwzględniona (w części)	uwzględniona (w części)	nieuwzględniona (w części)	Pozostawiono szerokość drogi z uwzględnieniem istniejących warunków z poszerzeniami, względem stanu istniejącego w miejscach, gdzie nie narusza to istniejącego stanu zainwestowania.
15	25.03.2013	Utrzymanie dotychczasowej funkcji – zachowanie obecnie prowadzonej działalności (firma asenizacyjna).	dz. 1778	-	nieuwzględniona	-	nieuwzględniona	Z uwagi na lokalizację terenu i znaczną uciążliwość wynikającą z prowadzonej działalności – w terenie nie dopuszcza się możliwości prowadzenia przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
16	22.03.2013	Zlikwidowanie projektowanej obwodnicy Okuniewa 1.KDGP i poprowadzenie drogi z Sulejówka do Okuniewa przez teren poligonu.	obszar objęty planem	-	nieuwzględniona	-	nieuwzględniona	Przebieg drogi 1.KDGP wynika z ustaleń obowiązującego studium.
17	22.03.2013	[A] Zmiany ustaleń dla terenu oznaczonego 20.MJNU. Możliwość	dz. 1681	-	nieuwzględniona	-	nieuwzględniona	Ustalenie rodzaju materiału użytego do realizacji





20	22.02.2013									nieuwzględniona	nieuwzględniona	Przeznaczenie terenów (ZN) – teren z zakazem zabudowy i realizacji ogrodzeń) wynika z ustaleń obowiązującego studium.
21	28.02.2013									nieuwzględniona	nieuwzględniona	Przeznaczenie terenu na cele zabudowy mieszkaniowej stanowiłoby naruszenie ustaleń obowiązującego studium.
22	22.03.2013									nieuwzględniona	nieuwzględniona	Zakaz dokonywania podziałów na nowe działki budowlane wynika z faktu objęcia terenu strefami ochrony konserwatorskiej.
23	25.03.2013									nieuwzględniona	nieuwzględniona	Zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej wynika z ustaleń obowiązującego studium.
24	26.03.2013									uwzględniona (w części)	nieuwzględniona (w części)	Pozostawiono szerokość drogi z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań z poszerzeniami względem stanu istniejącego w miejscach, gdzie nie narusza to istniejącego stanu zainwestowania.
										uwzględniona (w części)	nieuwzględniona (w części)	Pozostawiono szerokość drogi z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań z poszerzeniami względem stanu istniejącego w miejscach, gdzie nie narusza to istniejącego stanu zainwestowania.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Halnowie

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Halnowie  
Marcin Pietrusiński

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Okuniew, gmina Halinów inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, 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 (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951 i 1445 oraz z 2013 r. poz. 21, 155 i 405), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. Nr 97 poz. 954), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009 r. (Dz. U. z 2009 r. Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.) Rada Miejska w Halinowie – rozstrzyga, co następuje:

W oparciu o „Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego” ustala się:

1. Zakres inwestycji:

1.1 Wykup gruntów pod budowę dróg	1.360.000 PLN
1.2 Budowa nowych ulic:	59.177.965 PLN
1.3 Budowa kanałów sanitarnych:	14.301.271 PLN
1.4 Budowa sieci wodociągowej:	4.916.940 PLN
1.5 Budowa sieci kanalizacji deszczowej:	8.077.830 PLN

Łącznie: 87.834.006 PLN

2. Źródła finansowania:

- budżet gminy z możliwością wykorzystania środków pomocowych i funduszy strukturalnych

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Halinowie  
  
Marcin Pietrusiński