

UCHWAŁA NR
RADY GMINY W SIENNICY
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Siennica, dla obszaru w granicach administracyjnych miejscowości: Bestwiny, Lasomin, Kąty, Dłużew, Wólka Dłużewska, Majdan, Nowy Starogród, Starogród

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zmianami) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą Nr IV.0007.32.2015 Rady Gminy w Siennicy z dnia 26 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Siennica, dla obszaru w granicach administracyjnych miejscowości: Bestwiny, Lasomin, Kąty, Dłużew, Wólka Dłużewska, Majdan, Nowy Starogród, Starogród - stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siennica, uchwalonego uchwałą Nr XXXIII.0007.266.2014, z dnia 26 czerwca 2014 r. – Rady Gminy w Siennicy uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Zakres spraw regulowanych uchwałą i objaśnienie użytych w uchwale określeń

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Siennica, dla obszaru w granicach administracyjnych miejscowości: Bestwiny, Lasomin, Kąty, Dłużew, Wólka Dłużewska, Majdan, Nowy Starogród, Starogród, zwany dalej planem wraz z:

- 1) rysunkiem planu stanowiącym Załącznik nr 1 do uchwały – będący integralną częścią planu;
- 2) rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia uwag 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 o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiącym Załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu w skali 1:2000.

§ 3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) określenie przeznaczenia terenów oraz ustalenie zasad ich zabudowy i zagospodarowania;
- 2) kształtowanie ładu przestrzennego;
- 3) tworzenie warunków sprzyjających wielofunkcyjnemu rozwojowi gminy z uwzględnieniem zasady zrównoważonego rozwoju;
- 4) ochrona wartości środowiska przyrodniczego oraz dziedzictwa historyczno-kulturowego;
- 5) stworzenie podstaw materialno-prawnych do wydawania decyzji administracyjnych;

§ 4. 1. 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;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, usytuowanych na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

2. W planie nie określa się ze względu na niewystępowanie:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 5. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia i rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonany w skali 1:2000 określony w § 1 niniejszej uchwały, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonym symbolem literowym i cyfrowym;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które dominuje na danym terenie;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe i nie jest z nim sprzeczne, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu uzupełniającym nie może być wyższa niż 40 % powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym - nie większa niż 40 % powierzchni działki budowlanej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 7) **zabudowie istniejącej** - należy przez to rozumieć obiekty budowlane istniejące na dzień uchwalenia planu;
- 8) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć ustalone niniejszym planem granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu terenu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą możliwość swobodnego sytuowania obiektów budowlanych w granicach działki, bez prawa przekroczenia tej linii, za wyjątkiem budowli oraz części nadziemnych budynków takich jak: balkony, loggie, niezabudowane ganki, daszki nad furtkami, schody do budynku, z zastrzeżeniem ustaleń § 8 pkt 1) lit. b);

- 10) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące na dzień uchwalenia planu przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia cyfrowe i literowe dotyczące przeznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obszarowe tereny ochrony przyrody;
- 6) pomniki przyrody;
- 7) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 8) obiekty i obszary wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 9) strefy ochrony konserwatorskiej;
- 10) stanowiska archeologiczne (OW) ze strefami ochrony stanowisk archeologicznych (OWD) oraz strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (W);
- 11) granice obszaru oddziaływania od cmentarza.

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

- 1) granica gminy;
- 2) granice sołectw;
- 3) obszary występowania złóż kruszywa naturalnego;
- 4) granica terenu górniczego „Starogród V” (zniesiony);
- 5) linia elektroenergetyczna 110 kV wraz ze strefą oddziaływania;
- 6) maszt telefonii komórkowej.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§ 7. Ustala się tereny oznaczone następującymi symbolami określającymi w planie podstawowe formy ich przeznaczenia i zasady zagospodarowania:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) RM – tereny zabudowy zagrodowej;
- 3) ML – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej;
- 4) U – tereny zabudowy usługowej;
- 5) UO – tereny zabudowy usługowej – usługi oświaty;
- 6) UK – teren zabudowy usługowej – usługi sakralne
- 7) P – tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowej, składowej i logistycznej oraz przetwórstwa;
- 8) PE – teren powierzchniowej eksploatacji kruszywa naturalnego;
- 9) ZL – tereny lasów i zadrzewień;
- 10) ZLZ – tereny zalesień;
- 11) ZPU – tereny zieleni urządzonej – zespoły parkowo-dworskie;
- 12) ZC – teren cmentarza;
- 13) R – tereny upraw polowych;
- 14) RŁ – tereny łąk i pastwisk;
- 15) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 16) KDZ – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 17) KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 18) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

19) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

§ 8. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, ustala się:

- 1) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
 - a) przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla obiektów budowlanych lub ich fragmentów znajdujących się w pasie między drogą publiczną a linią zabudowy – możliwość remontu, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy bez zbliżania się do drogi publicznej z zachowaniem ustaleń niniejszego planu dotyczących zasad kształtowania zabudowy w danym terenie,
 - c) w terenach zabudowy mieszkaniowej – dopuszczenie lokalizacji nowych i utrzymanie istniejących budynków gospodarczych w granicach działek budowlanych,
 - d) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z niniejszym planem dopuszcza się ich wykorzystanie w sposób dotychczasowy,
 - e) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych w celu umożliwienia dostępu do dróg publicznych, o szerokości nie mniejszej niż 5 m;
- 2) w zakresie kolorystyki i materiałów wykończeniowych budynków mieszkalnych:
 - a) przy realizacji elewacji budynków zakaz stosowania substandardowych materiałów wykończeniowych takich jak: siding, stłuczka szklana, z zakazem stosowania kolorów intensywnych i kontrastujących z otoczeniem,
 - b) obowiązuje użycie jednolitej kolorystyki dla wszystkich połączeń dachowych danego budynku;
- 3) w zakresie realizacji ogrodzeń:
 - a) stosowanie ogrodzeń ażurowych o prześwicie minimum 50 % od strony dróg, placów i innych miejsc publicznych oraz dróg wewnętrznych,
 - b) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanymi przęsłami betonowymi oraz z tworzyw sztucznych od strony terenów publicznych,
 - c) zakaz grodzienia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar;
- 4) w zakresie lokalizacji urządzeń obrony cywilnej ustala się:
 - a) możliwość lokalizacji urządzeń sygnalizacji alarmowej obrony cywilnej,
 - b) przy projektowaniu i realizacji nowej zabudowy – uwzględnienie wymogów obrony cywilnej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 5) dla obiektów o wysokości 50 m n.p.t. i większej, przed wydaniem pozwolenia na budowę, ustala się konieczność zgłoszenia celem uzgodnienia lokalizacji i sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, podjętych w trybie przepisów odrębnych, ustala się:

- 1) minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 100°.

§ 10. W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody ustala się:

- 1) w obrębie Specjalnego obszaru ochrony siedlisk Dolina Środkowego Świdra PHL140025 obowiązują ustalenia Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 13 kwietnia 2010 r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszaru kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszary Natura 2000 (Dz. U. Nr 77, poz. 510) oraz

- przepisy zawarte w art. 33 ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia (Dz. U. z 2015 r., poz. 1651 ze zm.);
- 2) w obrębie Rezerwatu „Świder” obowiązują ustalenia Zarządzenia Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 16 stycznia 1978 r. w sprawie uznania za rezerwaty przyrody (M. P. Nr 4/20 z 1978 r.) oraz przepisy zawarte w art. 15 ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia (Dz. U. z 2015 r., poz. 1651 ze zm.);
 - 3) w obrębie Rezerwatu przyrody „Wólczańska Góra” obowiązują ustalenia Zarządzenia Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 16 stycznia 1978 r. w sprawie uznania za rezerwaty przyrody (M. P. Nr 4/20 z 1978 r.) oraz przepisy zawarte w art. 15 ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia (Dz. U. z 2015 r., poz. 1651 ze zm.);
 - 4) w obrębie Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują ustalenia Rozporządzenia Nr 68 Wojewody Mazowieckiego z dnia 23 czerwca 2005 r. w sprawie Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, położonego na terenie powiatów: garwolińskiego mińskiego i otwockiego (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 164, poz. 5193);
 - 5) obszary szczególnego zagrożenia powodzią pokazano na rysunku planu; obowiązują ustalenia „Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej – Etap I dla rzeki Świder”, które zachowuje ważność do dnia sporządzenia mapy zagrożenia powodziowego. Na tych terenach obowiązują przepisy art. 88l ust 1 ustawy Prawo wodne;
 - 6) ochronę systemu rowów melioracyjnych, poprzez wprowadzenie zakazu odległości mniejszej niż 5m od górnej krawędzi rowu;
 - 7) w przypadku zmiany sposobu użytkowania terenów, na których występują urządzenia drenarskie, nakaz przebudowy lub likwidacji w sposób umożliwiający prawidłowe funkcjonowanie systemu melioracyjnego poza obszarem zagospodarowania, natomiast w przypadku rowów melioracyjnych istnieje możliwość przebudowy w sposób zapewniający prawidłowe ich funkcjonowanie;
 - 8) zakaz wprowadzenia nieoczyszczonych ścieków komunalnych i przemysłowych do ziemi i wód;
 - 9) zakaz lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenu związanego z gospodarką odpadami, o ile ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 5 uchwały nie stanowią inaczej;
 - 10) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięcia polegającego na wydobywaniu kopaliny ze złoża;
 - 11) na terenach zabudowy mieszkaniowej (MN, RM, ML) - zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji; zakaz dotyczy również rozbudowy obiektów istniejących;
 - 12) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej i zakładów stwarzających zagrożenie dla życia zdrowia i ludzi;
 - 13) utrzymanie podlegających ochronie pomników przyrody:
 - a) 5 jesionów wyniosłych i 6 jesionów na terenie zabytkowego parku podworskiego w Kątach (teren Domu Pomocy Społecznej dla Dzieci),
 - b) 2 klony pospolite w zabytkowym parku podworskiego w Dłużewie (Akademia Sztuk Pięknych w Warszawie);
 - 14) działalność wydobywcza nie może powodować skażenia wód powierzchniowych i gruntów ściekami bądź wodami zanieczyszczonymi pochodzącymi z procesów technologicznych;
 - 15) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi dla następujących rodzajów, oznaczonych:
 - a) MN – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
 - b) UO – jak dla terenu związanego ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

- c) RM i ML – jak dla terenów zabudowy zagrodowej i rekreacyjno - wypoczynkowych,
 - d) 1ZPU – jak dla terenu domu opieki społecznej,
 - e) R – w przypadku wystąpienia zabudowy mieszkaniowej – jak dla zabudowy zagrodowej;
- 16) na obszarze objętym planem nie stwierdzono terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 17) w obszarze oddziaływania cmentarza, wyznaczonym wzdłuż jego granic w odległości do 150 m, a do 50 m po wyposażeniu w wodociąg zbiorczy, oznaczonym na rysunku planu – na podstawie przepisów odrębnych – obowiązuje zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe, studzien.

§ 11. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, ustala się:

- 1) obiekty wpisane do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w zakresie pokazanym na rysunku planu:
- a) Bestwiny:
 - kapliczka – murowana, 1915 r.,
 - dom nr 20 – drewniany, lata 30 XX w.;
 - b) Dłużew:
 - zespół dworski (dwór, murowany, 1901-1902, proj. Jan Heurich, wpis do rejestru nr A-384/86 z 25.02.1986 r., park o charakterze krajobrazowym, koniec XIX w. wpis do rejestru nr A-384/86 z 25.02.1986 r.),
 - aleja brukowana prowadząca z Lasomina do Dłużewa – pocz. XIX w.;
 - c) Kąty:
 - kaplica, murowana, 1938 r.,
 - zespół dworski (dwór, murowany, 2 połowa XIX w., przebudowany lata 50 XX w., wpis do rejestru nr A-419/93 z 14.04.1993 r., park o charakterze krajobrazowym, około połowy XIX w., wpis do rejestru nr A-419/93 z 14.04.1993 r.),
 - dom nr 3, drewniany, lata 20 XX w.,
 - dom nr 7, murowany, lata 20 XX w.;
 - d) Lasomin:
 - miejsce pamięci w postaci kamienia pamiątkowego, lata 30-te XX w.,
 - kapliczka na cokole, murowana, 1839 r.;
 - e) Starogród:
 - układ urbanistyczny XVI-XIX w.,
 - kapliczka, murowana 1903 r.,
 - kapliczka, murowana 1928 r.,
 - krzyż przydrożny 1916 r.,
 - park dworski, koniec XIX w., wpis do rejestru nr 450 z dnia 15.07.1996 r.,
 - cmentarz parafialny;
 - f) Wola Dłużewska:
 - dom nr 20, drewniany, początek XX w.,
 - dom nr 26, drewniany, XIX/XX w.,
 - mogiła żołnierska polskiego partyzanta poległego w walce z Niemcami, lata 30-te XX w.;
- 2) prace budowlane w obrębie obiektów wymienionych w pkt 1) wymagają pozwolenia w zakresie określonym w przepisach odrębnych;

- 3) strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, pokazaną na rysunku planu, obejmującą zespoły dworsko-parkowe w miejscowościach: Dłużew, Kąty i Starogród, w której obowiązuje:
 - a) zasada działania w oparciu o przepisy odrębne dla prac inwestycyjnych, w tym również zmiany funkcji,
 - b) nakaz ochrony drzewostanu, stanowiącego elementy pierwotnego zagospodarowania parków, dopuszcza się wycinkę drzew ze względów sanitarnych oraz związanych z bezpieczeństwem ludzi i mienia;
- 4) strefę „B” ochrony zachowanych elementów zabytkowych, pokazaną na rysunku planu, służącą ochronie wartości przestrzennych i krajobrazowych, obejmujących aleję między Dłużewem i Lasominem, układ przestrzenny wsi Starogród, cmentarz parafialny oraz kapliczkę upamiętniającą 10-lecie odzyskania niepodległości przy cmentarzu w Starogrodzie, miejsce pamięci, upamiętniające walki w 1920 r. w Lasominie, mogiłę partyzancką, w której obowiązuje:
 - a) zasada działania w oparciu o przepisy odrębne dla prac inwestycyjnych, w tym również zmiany funkcji,
 - b) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy wyłącznie: w sposób uwzględniający jej dostosowanie do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie usytuowania budynków, ich skali i bryły do lokalnej tradycji architektonicznej;
- 5) strefę „E” ochrony ekspozycji zespołu zabytkowego, pokazaną na rysunku planu – widok na dom plenerowy Akademii Sztuk Pięknych w Warszawie w miejscowości Dłużew, w której obowiązuje:
 - a) zakaz nasadzania zieleni wysokiej,
 - b) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy wyłącznie: w sposób uwzględniający jej dostosowanie do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie usytuowania budynków, ich skali i bryły do lokalnej tradycji architektonicznej;
- 6) strefę „K” ochrony krajobrazu, pokazaną na rysunku planu, obejmującą tyny na północ od zespołów parków dworskich w Starogrodzie i Kątach oraz na południe i zachód od zespołu dworsko-parkowego w Dłużewie, w której obowiązuje:
 - a) zachowanie wglądów i powiązań widokowych w krajobrazie,
 - b) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy wyłącznie: w sposób uwzględniający jej dostosowanie do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie usytuowania budynków, ich skali i bryły do lokalnej tradycji architektonicznej;
- 7) strefę „OW” udokumentowanych stanowisk archeologicznych, pokazaną na rysunku planu, w której obowiązuje zasada przeprowadzenia na warunkach określonych w przepisach odrębnych, archeologicznych badań ratowniczych, wyprzedzających zamierzone inwestycje i obejmujących inwestorski nadzór archeologiczny przy wszystkich robotach ziemnych związanych z inwestycją;
- 8) strefę „W” ścisłej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, pokazaną na rysunku planu, obejmującą stanowisko nr AZP 61-72/22 - grodzisko wczesnośredniowieczne i stanowisko AZP 61-72/105 – ziemne umocnienia obronne, w której obowiązuje:
 - a) zakaz eksploatacji kruszywa budowlanego,
 - b) zasady sprawowania nadzoru archeologiczno – konserwatorskiego podczas prac inwestycyjnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - c) zakaz zabudowy, zalesiania oraz zmiany ukształtowania terenu;
- 9) strefa ochrony stanowisk archeologicznych „OWD”, pokazaną na rysunku planu, w której obowiązuje zasada sprawowania nadzoru archeologiczno-konserwatorskiego podczas prac inwestycyjnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 10) wykaz udokumentowanych stanowisk archeologicznych:

Lp.	Miejscowość	Stanowisko w miejscowości	Rodzaj stanowiska	Chronologia stanowiska	Obszar AZP
1.	Bestwiny	33	śląd osadnictwa osada	epoka kamienia okres wpływów rzymskich	60-72/33
2.	Bestwiny	28	osada śląd osadnictwa	okres wpływów rzymskich późne średniowiecze	60-72/28
3.	Bestwiny	34	śląd osadnictwa	późne średniowiecze	60-72/34
4.	Bestwiny	35	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	późne średniowiecze okres nowożytny	60-72/35
5.	Bestwiny	36	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	epoka kamienia późne średniowiecze	60-72/36
6.	Bestwiny	37	osada	okres nowożytny	60-72/37
7.	Lasomin	48	śląd osadnictwa	późne średniowiecze	60-72/48
8.	Bestwiny	61	śląd osadnictwa śląd osadnictwa śląd osadnictwa	epoka kamienia starożytność okres nowożytny	60-72/61
9.	Lasomin	38	osada osada śląd osadnictwa	okres wpływów rzymskich wczesne średniowiecze okres nowożytny	60-72/38
10.	Bestwiny	65	śląd osadnictwa	późne średniowiecze	60-72/65
11.	Bestwiny	63	śląd osadnictwa	wczesne średniowiecze	60-72/63
12.	Bestwiny	61	śląd osadnictwa śląd osadnictwa śląd osadnictwa	epoka kamienia starożytność okres nowożytny	60-72/61
13.	Dłużew	66	śląd osadnictwa	okres nowożytny	60-72/66
14.	Dłużew	67	śląd osadnictwa	starożytność	60-72/67
15.	Dłużew	68	śląd osadnictwa	okres nowożytny	60-72/68
16.	Dłużew	69	śląd osadnictwa	okres nowożytny	60-72/69
17.	Dłużew	39	osada osada	okres wpływów rzymskich późne średniowiecze	60-72/39
18.	Dłużew	40	śląd osadnictwa	późne średniowiecze	60-72/40
19.	Dłużew	41	śląd osadnictwa śląd osadnictwa osada	epoka kamienia starożytność okres nowożytny	60-72/41
20.	Dłużew	42	śląd osadnictwa śląd osadnictwa śląd osadnictwa	epoka kamienia wczesne średniowiecze późne średniowiecze	60-72/42
21.	Dłużew	43	śląd osadnictwa śląd osadnictwa śląd osadnictwa	okres wpływów rzymskich późne średniowiecze okres nowożytny	60-72/43
22.	Kąty	64	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	starożytność okres nowożytny	60-72/64
23.	Kąty	62	śląd osadnictwa	późne średniowiecze	60-72/62
24.	Kąty	71	śląd osadnictwa	okres nowożytny	60-72/71
25.	Majdan	105	urządzenia obronne	nowożytność	61-72/105
26.	Majdan	97	śląd osadnictwa	epoka brązu	61-72/97
27.	Huta Radachowa	98	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	mezolit chronologia pradziejowa	61-72/98
28.	Majdan	96	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	mezolit - epoka brązu chronologia pradziejowa	61-72/96
29.	Nowy	18	osada	neolit	61-72/18

	Starogród				
30.	Majdan	13	-	nieokreślony	61-72/13
31.	Wólka Dłużewska	60	śląd osadnictwa	wczesna epoka żelaza	61-72/60
32.	Wólka Dłużewska	63	śląd osadnictwa	chronologia pradziejowa	61-72/63
33.	Wólka Dłużewska	64	śląd osadnictwa	mezolit	61-72/64
34.	Wólka Dłużewska	65	śląd osadnictwa	mezolit - epoka brązu	61-72/65
35.	Wólka Dłużewska	62	osada	wczesna epoka żelaza	61-72/62
36.	Wólka Dłużewska	57	osada śląd osadnictwa	chronologia pradziejowa późna faza wczesnego średniowiecza	61-72/57
37.	Wólka Dłużewska	61	obozowisko osada osada	mezolit - epoka brązu wczesna epoka żelaza średniowiecze	61-72/61
38.	Wólka Dłużewska	59	śląd osadnictwa	mezolit - epoka brązu	61-72/59
39.	Wólka Dłużewska	58	obozowisko osada śląd osadnictwa	mezolit - epoka brązu chronologia pradziejowa późne średniowiecze, nowożytność	61-72/58
40.	Wólka Dłużewska	66	obozowisko osada	mezolit - epoka brązu późne średniowiecze, nowożytność	61-72/66
41.	Starogród	67	obozowisko osada śląd osadnictwa	mezolit - epoka brązu epoka brązu chronologia pradziejowa	61-72/67
42.	Starogród	51	śląd osadnictwa	późne średniowiecze, nowożytność	61-72/51
43.	Starogród	52	śląd osadnictwa	neolit	61-72/52
44.	Ptaki	56	śląd osadnictwa	chronologia pradziejowa	61-72/56
45.	Starogród	104	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	mezolit - epoka brązu średniowiecze	61-72/104
46.	Starogród	38	cmentarzysko ciałopalne znalezisko luźne	okres lateński nowożytność	61-72/38
47.	Starogród	95	obozowisko	mezolit - epoka brązu	61-72/95
48.	Starogród	53	śląd osadnictwa	średniowiecze	61-72/53
49.	Starogród	34	osada osada śląd osadnictwa osada	epoka brązu okres wpływów rzymskich chronologia pradziejowa wczesne średniowiecze	61-72/34
50.	Starogród	50	obozowisko osada	mezolit - epoka brązu osada	61-72/50
51.	Starogród	22	grodzisko	średniowiecze, XII-XVI w.	61-72/22
52.	Starogród	94	śląd osadnictwa osada osada	mezolit - epoka brązu wczesne średniowiecze późne średniowiecze	61-72/94
53.	Starogród	39	śląd osadnictwa śląd osadnictwa osada	mezolit wczesne średniowiecze okres wczesno nowożytny	61-72/39

54.	Nowy Starogród	93	obozowisko śląd osadnictwa	mezolit chronologia pradziejowa	61-72/93
55.	Nowy Starogród	91	śląd osadnictwa	mezolit - epoka brązu	61-72/91
56.	Nowy Starogród	92	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	chronologia pradziejowa wczesne średniowiecze	61-72/92
57.	Starogród	85	śląd osadnictwa	chronologia pradziejowa	61-72/85
58.	Pieciówka	79	śląd osadnictwa	mezolit - epoka brązu	61-72/79
59.	Pieciówka	78	śląd osadnictwa osada osada	epoka brązu, wczesna epoka żelaza okres wpływów rzymskich wczesne średniowiecze	61-72/78

§ 12. Jako tereny przestrzeni publicznych wskazuje się tereny dróg publicznych, których zagospodarowanie określają przepisy odrębne.

Rozdział 3 Ustalenia dotyczące komunikacji

§ 13. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów, o których mowa w Rozdziale 5 uchwały z przylegających ulic: zbiorczych, lokalnych, dojazdowych i dróg wewnętrznych.

§ 14. 1. Dla terenów przeznaczonych na realizację celów komunikacji, ustala się następujące warunki funkcjonalno-techniczne:

Lp.	Symbol odcinka drogi (zgodnie z oznaczeniem na rys. planu)	Klasa drogi	Szerokość w liniach rozgraniczających	Informacje, ustalenia dodatkowe
Drogi zbiorcze				
1.	1KDZ	Z – zbiorcza	20,0 m	droga powiatowa nr 2246W
2.	2KDZ	Z – zbiorcza	20,0 m	droga powiatowa nr 2236W
3.	3KDZ	Z – zbiorcza	20,0 m	droga powiatowa nr 2739W
Drogi lokalne				
4.	1KDL	L – lokalna	12,0 m	droga gminna nr 221116W
5.	2KDL	L – lokalna	12,0 m	droga gminna nr 221117W
6.	3KDL	L – lokalna	12,0 m	droga gminna nr 221125W
7.	4KDL	L – lokalna	12,0 m	droga gminna nr 221107W
8.	5KDL	L – lokalna	12,0 m	droga gminna
Drogi dojazdowe				
9.	1KDD	D – dojazdowa	10,0 m	istniejąca
10.	2KDD	D – dojazdowa	10,0 m	istniejąca
11.	3KDD	D – dojazdowa	10,0 m – 11,0 m	istniejąca
12.	4KDD	D – dojazdowa	10,0 m	istniejąca
13.	5KDD	D – dojazdowa	10,0 m	istniejąca

14.	6KDD	D – dojazdowa	10,0 m	istniejąca
15.	7KDD	D – dojazdowa	10,0 m	istniejąca
16.	8KDD	D – dojazdowa	10,0 m	istniejąca
17.	9KDD	D – dojazdowa	10,0 m	istniejąca
18.	10KDD	D – dojazdowa	10,0 m	istniejąca
19.	11KDD	D – dojazdowa	10,0 m	istniejąca
20.	12KDD	D – dojazdowa	10,0 m	istniejąca
21.	13KDD	D – dojazdowa	10,0 m	projektowana
22.	14KDD	D – dojazdowa	10,0 m	istniejąca
23.	15KDD	D – dojazdowa	12,0 m	Istniejąca, w liniach rozgraniczających drogi znajdują się obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków (kapliczka z 1903 r., krzyż przydrożny z 1916 r. w Starogrodzie), pokazanych na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 11 uchwały
24.	16KDD	D – dojazdowa	10,0 m – 15,0 m	istniejąca (lokalne poszerzenia)
25.	17KDD	D – dojazdowa	12,0 m	istniejąca
Drogi wewnętrzne				
26.	1KDW	W – wewnętrzna	5,0 m	istniejąca
27.	2KDW	W – wewnętrzna	6,0 m	istniejąca
28.	3KDW	W – wewnętrzna	5,0 m – 9,0 m	istniejąca
29.	4KDW	W – wewnętrzna	6,0 m	istniejąca
30.	5KDW	W – wewnętrzna	6,0 m	istniejąca
31.	6KDW	W – wewnętrzna	7,0 m	istniejąca
32.	7KDW	W – wewnętrzna	7,0 m	istniejąca
33.	8KDW	W – wewnętrzna	6,0 m	istniejąca
34.	9KDW	W – wewnętrzna	5,0 m - 7,0 m	istniejąca
35.	10KDW	W – wewnętrzna	5,0 m	istniejąca, projektowana
36.	11KDW	W – wewnętrzna	5,0 m	istniejąca
37.	12KDW	W – wewnętrzna	5,0 m	istniejąca
38.	13KDW	W – wewnętrzna	5,0 m	istniejąca
39.	14KDW	W – wewnętrzna	5,0 m - 6,0 m	istniejąca
40.	15KDW	W – wewnętrzna	5,0 m	istniejąca, projektowana
41.	16KDW	W – wewnętrzna	5,0 m	istniejąca
42.	17KDW	W – wewnętrzna	5,0 m	istniejąca
43.	18KDW	W – wewnętrzna	9,0 m	istniejąca
44.	19KDW	W – wewnętrzna	6,0 m	istniejąca

2. Dla terenów przeznaczonych pod realizację dróg publicznych ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) realizację jednej jezdni z dwoma pasami ruchu;
- 2) możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację zieleni przy zachowaniu pola wymaganej widoczności;

- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, w tym obiektów obsługi ruchu zbiorowego, parkingów i sygnalizacji drogowej przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 5) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych w terenach dróg oznaczonych symbolami: KDZ, KDL, z możliwością sytuowania w terenach dróg pozostałych;
- 6) zagospodarowanie w sposób umożliwiający dostęp osobom niepełnosprawnym ruchowo.

§ 15. 1. Przy realizacji nowych inwestycji ustala się konieczność zapewnienia miejsc parkingowych (w tym postojowych i garażowych) w następujących ilościach:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej minimum 1 stanowisko na każde mieszkanie;
- 2) dla obiektów usługowych przy zabudowie mieszkaniowej – minimum 1 stanowisko na każdy obiekt;
- 3) dla obiektów usługowych i handlowych – minimum 3 stanowiska na 100 m² powierzchni użytkowej każdego obiektu;
- 4) dla obiektów produkcyjnych – minimum 10 stanowisk na 100 osób zatrudnionych w obiekcie oraz dodatkowe stanowiska dla samochodów ciężarowych w ilości związanej z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 5) dla lokali gastronomicznych – minimum 1 stanowisko na 4 miejsca konsumpcyjne i 1 stanowisko na 10 zatrudnionych;
- 6) dla terenów usług sportowych – 5 stanowisk na 100 użytkowników.

2. Dla terenów wymienionych w pkt. 2, 3 i 5 ustala się obowiązek lokalizacji minimum 1 stanowiska dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową; sposób realizacji w ramach przeznaczenia podstawowego.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej

§ 16. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) wymóg modernizacji, rozbudowy i budowy nowych odcinków sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) rozbudowę prowadzoną na bazie istniejących układów i systemów;
- 3) pasy dróg i ulic wyznaczonych w planie w liniach rozgraniczających jako podstawowy układ korytarzy dla prowadzenia sieci lokalnych;
- 4) inny przebieg dla projektowanych sieci uzbrojenia technicznego dopuszcza się jedynie ze względów technologicznych lub technicznych.

§ 17. W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:

- 1) objęcie wszystkich mieszkańców zorganizowanymi systemami zaopatrzenia w wodę, za pośrednictwem wodociągu zbiorczego;
- 2) dla posesji oddalonych od głównych koncentracji zabudowy, do czasu objęcia ich siecią wodociągową, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych, przy spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych;
- 3) w zabudowie o charakterze przemysłowym dopuszcza się własne systemy zaopatrzenia w wodę.

§ 18. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków bytowych oraz przemysłowych podczyszczonych do parametrów, zgodnych z przepisami odrębnymi, do kanalizacji sanitarnej;

- 2) dopuszcza się zastosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych, za wyjątkiem terenów położonych w odległości 150 m od cmentarza, na których obowiązuje zaopatrzenie z sieci wodociągowej;
- 3) wody opadowe, roztopowe odprowadzane będą przez spływ powierzchniowy (rowy przydrożne, rowy melioracyjne, cieki wodne) oraz infiltracje do gruntu, przy czym:
 - a) ciągi kanalizacji deszczowej mogą występować przy zabudowie zwartej i przemysłowej,
 - b) wymóg podczyszczenia ścieków deszczowych z zanieczyszczeniami z powierzchni szczelnej terenów przemysłowych, składowisk, baz transportowych oraz parkingów powyżej 0,1 ha,
 - c) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny teren z retencjonowaniem do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych.

§ 19. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) obowiązek urządzenia na każdej posesji miejsca do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z obowiązkiem segregacji;
- 2) wywóz odpadów oraz postępowanie z różnego rodzaju odpadami zgodnie z przyjętymi przez Radę Gminy aktami prawa lokalnego.

§ 20. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zasilenie poprzez indywidualne przyłącza w oparciu o sieć gazową średniego ciśnienia;
- 2) rozbudowę sieci gazowej średniego ciśnienia w dostosowaniu do zainwestowania nowych terenów i potrzeb odbiorców;
- 3) odległość między gazociągiem, a linią ogrodzeń minimum 0,5 m;
- 4) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z butli lub zbiorników zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) zaopatrzenie z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła;
- 2) wprowadzenie wymogu stosowania urządzeń o niskoemisyjnych technologiach spalania.

§ 22. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia oraz budowę niezbędnych stacji transformatorowo-rozdzielczych 15/0,4 kV dla zaopatrzenia w energię elektryczną terenów planowanych pod zabudowę i komunikację;
- 2) linie kablowe średniego i niskiego napięcia oraz linie oświetlenia ulicznego lokalizować w pasach drogowych;
- 3) strefy oddziaływania dla przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych, w których obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji budynków na pobyt ludzi,
 - b) zakaz nasadzeń pod liniami roślinności, której wysokość może przekraczać 3 m,
 - c) nakaz przycinania drzew i krzewów rosnących pod liniami,
 - d) ewentualne odstępstwa możliwe przy spełnieniu przepisów odrębnych,
- 4) szerokości stref oddziaływania wynoszą:
 - a) dla LN 110 kV- 19 m od osi linii w każdą stronę,
 - b) dla LN 15 kV- 5 m od skrajnej linii w każdą stronę.

§ 23. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) obsługę z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych z rozszerzeniem świadczonych usług z dopuszczeniem wszystkich operatorów,
- 2) dopuszcza się lokalizację naziemnych obiektów kubaturowych, urządzeń telekomunikacyjnych;
- 3) możliwość realizacji sieci telekomunikacyjnych poza liniami rozgraniczającymi dróg.

§ 24. W zakresie melioracji ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej sieci rowów, cieków wodnych i znajdujących się na nich budowli oraz ich ochrony i konserwacji;
- 2) możliwość przebudowy fragmentów systemu melioracyjnego bez naruszania jego sprawnego działania na terenach przyległych.

Rozdział 5

Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 32MN, 38MN, 39MN, 40MN, 42MN, 43MN, 44MN, 46MN, 48MN, 50MN, 51MN, 59MN, 61MN, 62MN, 63MN, 69MN, 70MN, 74MN, 77MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa i rzemieślnicza wbudowana lub dobudowana do budynku mieszkalnego, z dopuszczeniem budynków gospodarczych i garażowych, obsługa komunikacyjna, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń towarzysząca;
- 3) zakaz prowadzenia działalności, której oddziaływanie zewnętrzne przekracza normy określone w przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,2 do 0,8,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) realizację ogrodzeń o wysokości nieprzekraczającej 2,0 m, z uwzględnieniem zapisów § 8 pkt 3) uchwały,
 - e) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15 uchwały;
- 5) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej z wyłączeniem budowli, nieprzekraczającą 9,0 m, a zabudowy zagrodowej 11,0 m,
 - b) geometrię dachów – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 21° do 45°, z wyłączeniem budynków gospodarczych i garażowych,
 - c) możliwość lokalizacji garaży i obiektów gospodarczych, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, o wysokości do 6,0 m i dachach ze spadkiem na własną posesję;
- 6) dopuszcza się utrzymanie zabudowy istniejącej, w tym usługowej i inwentarskiej z możliwością jej remontu, nadbudowy, rozbudowy i przebudowy przy zachowaniu parametrów i wskaźników wymienionych w pkt 4) i 5);
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1200 m²;

- 8) obowiązek zachowania obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków w terenie 39MN, pokazanych na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 11 uchwały;
- 9) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, na terenach 59MN, 63MN, 69MN, 70MN, w części pokazanej na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 11 uchwały;
- 10) zapewnienie obsługi komunikacyjnej z dróg publicznych przyległych do terenów na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem dróg wewnętrznych;
- 11) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4 uchwały.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3MN, 4MN, 5MN, 7MN, 8MN, 10MN, 12MN, 13MN, 14MN, 20MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 31MN, 36MN, 37MN, 41MN, 45MN, 47MN, 49MN, 52MN, 53MN, 54MN, 55MN, 56MN, 57MN, 58MN, 64MN, 68MN, 71MN, 72MN, 73MN, 76MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa i rzemieślnicza wbudowana lub dobudowana do budynku mieszkalnego z dopuszczeniem budynków gospodarczych i garażowych, obsługa komunikacyjna, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń towarzysząca;
- 3) zakaz prowadzenia działalności, której oddziaływanie zewnętrzne przekracza normy określone w przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,2 do 0,8,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) realizację ogrodzeń o wysokości nieprzekraczającej 2,0 m, z uwzględnieniem zapisów § 8 pkt 3) uchwały,
 - e) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15 uchwały;
- 5) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy z wyłączeniem budowli, nieprzekraczającą 9,0 m,
 - b) geometrię dachów – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 21° do 45°, z wyłączeniem budynków gospodarczych i garażowych,
 - c) możliwość lokalizacji garaży, obiektów gospodarczych o wysokości do 6,0 m i dachach ze spadkiem na własną posesję;
- 6) dla obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków w terenie 10MN, pokazanego na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 11 uchwały;
- 7) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, na terenach 53MN, 58MN, 64MN, 68MN w części pokazanej na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 11 uchwały;
- 8) dopuszcza się utrzymanie zabudowy istniejącej, w tym usługowej i rzemieślniczej z możliwością jej remontu, nadbudowy, rozbudowy i przebudowy przy zachowaniu parametrów i wskaźników wymienionych w pkt 4) i 5);
- 9) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 800 m², a przy zabudowie bliźniaczej powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej minimum 500 m²;
- 10) zapewnienie obsługi komunikacyjnej z dróg publicznych przyległych do terenów na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem dróg wewnętrznych;
- 11) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4 uchwały.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **6MN, 9MN, 11MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 21MN, 22MN, 29MN, 30MN, 33MN, 34MN, 35MN, 60MN, 65MN, 66MN, 67MN, 75MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa i rzemieślnicza wbudowana lub dobudowana do budynku mieszkalnego, obsługa komunikacyjna, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń towarzysząca;
- 3) zakaz prowadzenia działalności, której oddziaływanie zewnętrzne przekracza normy określone w przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,2 do 0,8,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - d) realizację ogrodzeń o wysokości nieprzekraczającej 2,0 m, z uwzględnieniem zapisów § 8 pkt 3) uchwały,
 - e) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15 uchwały;
- 5) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej z wyłączeniem budowli, nieprzekraczającą 9,0 m, a zabudowy zagrodowej 11,0 m,
 - b) geometrię dachów – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 21° do 45°, z wyłączeniem budynków gospodarczych i garażowych
 - c) możliwość lokalizacji garaży i obiektów gospodarczych, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, o wysokości do 6,0 m i dachach ze spadkiem na własną posesję;
- 6) dopuszcza się utrzymanie zabudowy istniejącej, w tym usługowej i inwentarskiej z możliwością jej remontu, nadbudowy, rozbudowy i przebudowy przy zachowaniu parametrów i wskaźników wymienionych w pkt 4) i 5);
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1000 m²;
- 8) obowiązek zachowania obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków w terenach 17MN i 19MN, pokazanych na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 11 uchwały;
- 9) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, na terenie 66MN, w części pokazanej na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 11 uchwały;
- 10) zapewnienie obsługi komunikacyjnej z dróg publicznych przyległych do terenów na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem dróg wewnętrznych;
- 11) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4 uchwały.

§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1RM** do **68RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty i urządzenia rekreacyjne związane z funkcją agroturystyczną gospodarstwa rolnego, budynki garażowe, urządzenia infrastruktury technicznej, obsługa komunikacyjna, zieleń towarzysząca;
- 3) dopuszcza się przekształcenie istniejącej zabudowy lub jej dopełnienie w granicach działki budowlanej na funkcje agroturystyczne;
- 4) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,2 do 0,8,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40 % powierzchni działki budowlanej,

- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) lokalizacja zabudowy w ramach gospodarstw rolnych, przyjmując zasadę lokalizacji budynków mieszkaniowych od strony drogi, budynków gospodarczych w głębi działki,
 - e) realizację ogrodzeń o wysokości nieprzekraczającej 2 m z uwzględnieniem zapisów § 8 pkt 3) uchwały,
 - f) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15 uchwały;
- 5) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej nieprzekraczającą 9,0 m,
 - b) wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej i obiektów rekreacyjnych z wyłączeniem budowli, nieprzekraczająca 12,0 m,
 - c) geometrię dachów – dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 21° do 45°;
 - 6) dopuszcza się utrzymanie zabudowy istniejącej z możliwością jej remontu, nadbudowy, rozbudowy i przebudowy przy zachowaniu parametrów i wskaźników wymienionych w pkt 4) i 5);
 - 7) na terenach oznaczonych symbolami 14RM, 15RM, 18RM, 19RM, 20RM, 21RM, 22RM, 23RM, 27RM, 38RM, 39RM, 41RM, 45RM, 47RM, 54RM dopuszcza się zabudowę w granicach wyznaczonego terenu;
 - 8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1500 m²;
 - 9) obowiązek zachowania obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków w terenach 1RM i 12RM, pokazanych na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 11 uchwały;
 - 10) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, na terenach 6RM, 13RM, 35RM, 46RM, 56RM, 57RM w części pokazanej na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 11 uchwały;
 - 11) zapewnienie obsługi komunikacyjnej z dróg publicznych przyległych do terenów na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem dróg wewnętrznych;
 - 12) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4 uchwały.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1ML** od **30ML** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – budynki gospodarcze i garażowe, obsługa komunikacyjna, urządzenia infrastruktury technicznej i zieleń towarzysząca;
- 3) zakaz prowadzenia działalności, której oddziaływanie zewnętrzne przekracza normy określone w przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,2 do 0,5,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy – 20 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) realizację ogrodzeń o wysokości nieprzekraczającej 1,8 m z uwzględnieniem zapisów § 8 pkt 3) uchwały,
 - e) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15 uchwały;
- 5) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy, nieprzekraczająca 9,0 m,

- b) geometrię dachów – dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°, z wyłączeniem budynków gospodarczych i garażowych;
- 6) możliwość lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych o wysokości nie przekraczającej 5,0 m i dachach ze spadkiem na własną posesję;
 - 7) dopuszcza się utrzymanie zabudowy istniejącej w tym również mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością jej remontu, nadbudowy, rozbudowy i przebudowy przy zachowaniu parametrów i wskaźników wymienionych w pkt 4) i 5);
 - 8) dopuszcza się realizację budynków rekreacji indywidualnej jako całorocznych;
 - 9) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1000 m²;
 - 10) zapewnienie obsługi komunikacyjnej z dróg publicznych przyległych do terenów na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem dróg wewnętrznych;
 - 11) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4 uchwały;
 - 12) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 2ML i 22ML występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia § 10 pkt 5) uchwały;
 - 13) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, na terenach 19ML, 27ML, w części pokazanej na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 11 uchwały.

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – obsługa komunikacyjna, urządzenia infrastruktury technicznej, budynki gospodarcze i garażowe, zielen towarzysząca;
- 3) zakaz prowadzenia działalności, której oddziaływanie zewnętrzne przekracza normy określone w przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,3 do 1,5,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy – 60 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) realizację ogrodzeń o wysokości nieprzekraczającej 2,0 m z uwzględnieniem zapisów § 8 pkt 3) uchwały,
 - e) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15 uchwały;
- 5) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy z wyłączeniem budowli, nieprzekraczająca 12,0 m,
 - b) geometrię dachów – dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°;
 - c) możliwość lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych o wysokości nie przekraczającej 6m;
- 6) dopuszcza się utrzymanie zabudowy istniejącej z możliwością jej remontu, nadbudowy, rozbudowy i przebudowy, przy zachowaniu parametrów i wskaźników wymienionych w pkt 4) i 5);
- 7) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, na terenie 6U, w części pokazanej na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 11 uchwały;
- 8) zapewnienie obsługi komunikacyjnej z dróg publicznych przyległych do terenów na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem dróg wewnętrznych;
- 9) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4 uchwały.

§ 31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UO** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług oświaty;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe, niekolidujące z funkcją podstawową, parkingi, urządzenia sportowe oraz obiekty małej architektury, obsługa komunikacyjna, urządzenia infrastruktury technicznej i zieleń towarzysząca;
- 3) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, przy czym nie obowiązują one w stosunku do urządzeń sportowych,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,3 do 0,8,
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40 % powierzchni terenu,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50 % powierzchni terenu,
 - e) realizację ogrodzeń o wysokości nieprzekraczającej 2,0m z uwzględnieniem zapisów § 8 pkt 3) uchwały,
 - f) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15 uchwały;
 - g) obowiązek wprowadzenia nasadzeń zieleni wzdłuż granicy z terenami o przeznaczeniu mieszkaniowym;
- 4) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy z wyłączeniem budowli, nieprzekraczająca 15,0 m,
 - b) geometrię dachów – dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 35°;
- 5) dopuszcza się utrzymanie zabudowy istniejącej z możliwością jej remontu, nadbudowy, rozbudowy i przebudowy, przy zachowaniu parametrów i wskaźników wymienionych w pkt 3) i 4);
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 800 m²;
- 7) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, na terenie 1UO, w części pokazanej na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 11 uchwały;
- 8) zapewnienie obsługi komunikacyjnej z dróg publicznych przyległych do terenu na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem dróg wewnętrznych;
- 9) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4 uchwały.

§ 32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UK** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej – usługi sakralne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – plebania, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń towarzysząca;
- 3) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,2 do 0,4,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40 % powierzchni działki,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 % powierzchni działki,
 - d) realizacja ogrodzeń o wysokości nieprzekraczającej 2,0 m, z uwzględnieniem zapisów § 8 pkt 3) uchwały;
- 4) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy oraz przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy - nieprzekraczająca 14.0 m, przy czym nie dotyczy to elementów stanowiących akcenty wysokościowe, tj. dzwonnica, jednak nie więcej niż 30,0 m,
 - b) geometria dachów – dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 60°;
- 5) zapewnienie obsługi komunikacyjnej z dróg przyległych do terenu, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem dróg wewnętrznych;

- 6) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4 uchwały;
- 7) zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

§ 33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1P, 2P, 3P** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy produkcyjnej;
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające – obiekty magazynowe, składy, obiekty przetwórczo-usługowe, obsługa komunikacyjna, urządzenia infrastruktury technicznej i zieleń towarzysząca;
- 3) możliwość wprowadzenia funkcji mieszkaniowej wynikającej z charakteru prowadzonej działalności lub z potrzeb dozoru i nadzoru;
- 4) zakaz prowadzenia działalności, której oddziaływanie zewnętrzne przekracza normy określone w przepisach odrębnych;
- 5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 6) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,3 do 1,2,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy – 60 % powierzchni terenu,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10 % powierzchni terenu,
 - d) realizację ogrodzeń o wysokości nieprzekraczającej 2,0m z uwzględnieniem zapisów § 8 pkt 3) uchwały,
 - e) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15 uchwały;
- 7) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy nieprzekraczającą 18,0 m z wyłączeniem budowli i urządzeń technicznych, których wysokość wynika bezpośrednio z wymogów technologicznych,
 - b) geometrię dachów – dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 35°;
- 8) na terenie oznaczonym symbolem 1P dopuszcza się utrzymanie zabudowy istniejącej z możliwością jej remontu, nadbudowy, rozbudowy i przebudowy, przy zachowaniu parametrów i wskaźników wymienionych w pkt 6) i 7);
- 9) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1500 m²;
- 10) zapewnienie obsługi komunikacyjnej z dróg publicznych przyległych do terenów na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem dróg wewnętrznych;
- 11) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4 uchwały.

§ 34. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.PE** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – powierzchniowa eksploatacja kruszywa naturalnego;
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające:
 - a) drogi technologiczne, sieci i urządzenia infrastruktury,
 - b) urządzenia związane z górnictwem odkrywkowym, do czasu trwania eksploatacji,
 - c) zieleń izolacyjna, urządzenia izolacyjne, wały, skarpy;
- 3) teren wymaga uzyskania koncesji w zakresie wydobywania kopalin ze złóż;
- 4) parametry eksploatacji regulowane będą na bieżąco, według warunków określonych w projekcie zagospodarowania złoża oraz planie ruchu zakładu górnictwa, w oparciu o przepisy odrębne;
- 5) zakaz zabudowy, za wyjątkiem infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych technologicznych;
- 6) oddziaływanie górnictwa nie może wykroczyć poza wyznaczone granice obszaru i terenu górnictwa;

- 7) po zakończeniu wydobycia, rekultywację wyrobiska w kierunku rolnym, wodnym lub leśnym;
- 8) obsługę komunikacyjną z dróg przyległych do terenów;
- 9) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej – teren nie wymaga zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną.

§ 35. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZPU, 2ZPU, 3ZPU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej – zespoły parkowo-dworskie;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa, urządzenia rekreacji, obiekty małej architektury, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) obowiązuje zachowanie istniejących zespołów parkowo-dworskich w granicach wpisanych do rejestru zabytków oraz układów kompozycyjno-przestrzennych terenów parkowych, dla zespołu parkowo-dworskiego w Dłużewie (wpis do rejestru zabytków A-384/86 z dnia 25.02.1986 r.), w Kątach (wpis do rejestru zabytków A-419/93 z dnia 14.04.1993 r.) oraz parku w Starogrodzie (wpis do rejestru zabytków A-419/93 z dnia 14.04.1993 r.), obowiązują ustalenia § 11 uchwały;
- 4) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 0,3,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy – 20 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) realizację ogrodzeń o wysokości nieprzekraczającej 2,0 m, z uwzględnieniem zapisów § 8 pkt 3) uchwały,
 - e) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15 uchwały;
- 5) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy, z wyłączeniem budowli, nieprzekraczająca 12,0 m,
 - b) geometrię dachów – dachów dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połąci do 45°,
 - c) możliwość lokalizacji garaży wolnostojących i obiektów gospodarczych w wysokości nie przekraczającej 6 m;
- 6) dopuszcza się utrzymanie zabudowy istniejącej z możliwością jej rozbudowy i przebudowy, przy zachowaniu parametrów i wskaźników wymienionych w pkt 4) i 5);
- 7) zapewnienie obsługi komunikacyjnej z dróg publicznych przyległych do terenów, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4 uchwały;
- 9) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2ZPU występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia § 10 pkt 5) uchwały.

§ 36. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1ZL do 90ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny lasów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty i urządzenia związane z gospodarką leśną;
- 3) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 29ZL, 33ZL, 37ZL, 59ZL, 60ZL, 61ZL, 62ZL, 68ZL i 74ZL występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia § 10 pkt 5) uchwały;
- 4) obowiązek zachowania obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków w terenie 40ZL, pokazanego na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 11 uchwały;

- 5) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, na terenach 37ZL, 38ZL, 44ZL, 52ZL, 53ZL, 69ZL, 83ZL, w części pokazanej na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 11 uchwały.

§ 37. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZC** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – cmentarz;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa obsługująca przeznaczenie podstawowe, sieci infrastruktury technicznej;
- 3) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu dla obiektów kubaturowych:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 0,2,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy – 10 % powierzchni terenu,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 % powierzchni terenu,
 - d) wysokość zabudowy nieprzekraczająca 9,0 m,
 - e) geometrię dachów – dachy dowolne,
 - f) realizację ogrodzeń o wysokości nieprzekraczającej 2,0 m z uwzględnieniem zapisów § 8 pkt 3) uchwały;
- 4) obowiązek zachowania obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, pokazanego na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 11 uchwały;
- 5) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, w części pokazanej na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 11 uchwały;
- 6) zapewnienie obsługi komunikacyjnej z dróg publicznych przyległych do terenu na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 38. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1R** do **66R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny upraw polowych;
- 2) dopuszcza się inwestycje w zakresie infrastruktury technicznej, w tym budowy urządzeń fotowoltaicznych na terenach gruntów V i VI klasy bonitacyjnej;
- 3) możliwość lokalizacji stawów hodowlanych oraz zbiorników retencyjnych;
- 4) możliwość lokalizacji zabudowy zagrodowej związanej z gospodarstwem rolnym o powierzchni przekraczającej średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w gminie Siennica, pod warunkiem, że działka posiadająca ustalony dojazd wiążący się z układem dróg publicznych;
- 5) dla zabudowy zagrodowej obowiązują zasady zagospodarowania określone w § 28 pkt 4) i 5) uchwały;
- 6) w obszarze oddziaływania cmentarza dla terenu 47R obowiązują ustalenia § 10 pkt 17) uchwały;
- 7) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 45R występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia § 10 pkt 5) uchwały;
- 8) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, na terenach 3R, 7R, 9R, 11R, 13R, 15R, 17R, 18R, 26R, 27R, 32R, 36R, 39R, 40R, 43R, 45R, 46R, 47R, 50R, 51R, 58R, 60R, w części pokazanej na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 11 uchwały.

§ 39. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1ZLZ** do **25ZLZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zalesień;
- 2) przy zalesianiu gruntów obowiązuje ochrona istniejących zalesień naturalnych;
- 3) zakaz zabudowy za wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie sieci infrastruktury technicznej;

- 4) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, na terenach 5ZLZ, 12ZLZ, 14ZLZ, 15ZLZ, 16ZLZ, w części pokazanej na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 11 uchwały.

§ 40. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1RŁ** do **87RŁ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny łąk i pastwisk;
- 2) zachowanie istniejących cieków wodnych;
- 3) zakaz zabudowy za wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej, niewymagających zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze;
- 4) zachowanie zadrzewień tworzących zwarte grupy;
- 5) możliwość lokalizacji stawów hodowlanych oraz urządzania zbiorników retencyjnych;
- 6) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 38RŁ, 39RŁ, 40RŁ, 41RŁ, 43RŁ, 71RŁ, 72RŁ, 85RŁ i 86RŁ występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia § 10 pkt 5) uchwały;
- 7) obowiązek zachowania obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków w terenie 18RŁ, pokazanego na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 11 uchwały;
- 8) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, na terenach 4RŁ, 11RŁ, 12RŁ, 15RŁ, 16RŁ, 18RŁ, 33RŁ, 38RŁ, 40RŁ, 41RŁ, 43RŁ, 76RŁ, w części pokazanej na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 11 uchwały.

§ 41. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami od **1WS** do **14WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zachowanie koryta rzeki i zbiorników w obecnym użytkowaniu i stanie naturalnym;
- 3) obowiązek zachowania obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków w terenie 7WS, pokazanego na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 11 uchwały;
- 4) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, na terenach 4WS, 6WS, 9WS, 13WS, w części pokazanej na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 11 uchwały.

Rozdział 6

Ustalenia końcowe

§ 42. Ustala się stawkę procentową do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 20 %.

§ 43. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Uzasadnienie

do Uchwały Nr Rady Gminy w Siennicy z dnia
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Siennica,
dla obszaru w granicach administracyjnych miejscowości: Bestwiny, Lasomin, Kąty, Dłużew,
Wólka Dłużewska, Majdan, Nowy Starogród, Starogród

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Siennica, dla obszaru w granicach administracyjnych miejscowości: Bestwiny, Lasomin, Kąty, Dłużew, Wólka Dłużewska, Majdan, Nowy Starogród, Starogród i zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778).

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w Rozdziale 5 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt planu miejscowego w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 10 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, natomiast w Rozdziale 5 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Wyżej wymienione ustalenia zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym walorów architektonicznych i krajobrazowych.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Projekt planu miejscowego w § 10 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, odnosząc się między innymi do gospodarowania wodami, natomiast w § 41 zawarto ustalenia dotyczące terenów wód otwartych. Projekt planu miejscowego w § 36 zawiera ustalenia ochronne dotyczące terenów leśnych, a § 38 i § 40 regulują zasady użytkowania terenów upraw polowych i terenów łąk. Tereny rolne i leśne w części przeznaczonej do zainwestowania zostały ujęte we wniosku o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Projekt planu miejscowego w § 11 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych. W obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej, w związku z czym plan nie ustala wymogów ich ochrony.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Projekt planu miejscowego w § 8 pkt 5 i 6 oraz § 10 pkt 12 zawiera ustalenia odnoszące się między innymi do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały w planie miejscowym uwzględnione poprzez ustalenia § 14 ust. 2 pkt 6).

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie w Rozdziale 5 przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. Z uwagi na fakt, iż w wyniku zmian w przeznaczeniu terenów poszczególne nieruchomości zyskają na wartości, ustalono w projekcie planu w § 42 jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 20 %.

7) Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, w maksymalnie możliwy sposób szanuje prawa własności terenów i granice poszczególnych nieruchomości. Przy ustalaniu przeznaczenia terenów uwzględniono wnioski do planu złożone przez właścicieli, za wyjątkiem tych, gdzie brak było zgodności ze studium.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Projekt planu miejscowego w § 8 zawiera ustalenia w zakresie zapewnienia wymogów bezpieczeństwa i obronności państwa.

9) Potrzeby interesu publicznego

Projekt planu w § 12 jako przestrzenie publiczne wskazuje tereny dróg publicznych. Niezależnie, plan zabezpiecza interes publiczny poprzez koncentrację zabudowy i jej powiązanie z istniejącym układem drogowym oraz ochronę terenów rolnych i leśnych w maksymalnie możliwym zakresie zgodnie z zapisami studium. Interes publiczny zabezpieczają zapisy planu dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego (§ 11) oraz środowiska naturalnego i przyrody (§ 10).

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej

Projekt planu w Rozdziale 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzanie ścieków, gospodarki odpadami, zaopatrzenia w gaz, energię elektryczną i telekomunikacji.

11) Udział społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

W ramach sporządzania planu miejscowego podjęto i przeprowadzono następujące czynności:

- ogłoszono w prasie lokalnej, BIP oraz w sposób zwyczajowo przyjęty o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
- zawiadomiono na piśmie instytucje i organy o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
- rozpatrzono wnioski do planu miejscowego instytucji i organów,
- sporządzono opracowanie ekofizjograficzne,
- sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,

Wykonano czynności wynikające z ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, tj.:

- podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, oraz o możliwości składania uwag i wniosków,
- wystąpiono do Powiatowego Państwowego Inspektora Sanitarnego w Mińsku Mazowieckim oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie o zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko przed jej sporządzeniem,
- poddano projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko opiniowaniu przez ww. organy,

Prowadzona jest dalsza procedura sporządzania planu.

Prace nad projektem planu prowadzone są z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

12) Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu w § 17 ustala objęcie wszystkich mieszkańców zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę za pośrednictwem wodociągu zbiorczego, co zapewnia właściwą ilość i wysoką jakość wody.

13) Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i sposobu jego zagospodarowania, organ sporządzający projekt planu ważył interes publiczny i interesy prywatne. Powyższe znalazło swoje odbicie między innymi przy rozpatrywaniu wniosków złożonych do planu, które rozstrzygane były przy uwzględnieniu interesu publicznego, wyrażonego w polityce ochrony gminy, tak w odniesieniu do środowiska, zabytków, terenów leśnych czy terenów rolnych wysokich klas bonitacyjnych. Rozpatrzenie wniosków oraz projekt planu uwzględniły zarówno zapisy studium jak i stan dotychczasowych zobowiązań planistycznych.

14) Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Tereny przeznaczone do sytuowania nowej zabudowy wyznaczone zostały w nawiązaniu do istniejących koncentracji w poszczególnych wsiach objętych planem. Nowe tereny pod zabudowę, wyznaczone jako rozwinięcie terenów objętych dotychczas obowiązującym planem miejscowym, są zgodne z zapisami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siennica, przyjętego Uchwałą Nr XXXIII.0007.266.2014 z dnia 26 czerwca 2014 r., w ramach którego rozstrzygnięto złożone wnioski o nowe tereny budowlane. Powiązanie nowej zabudowy z istniejącym układem drogowym oraz sieciami infrastruktury technicznej wykorzystuje walory ekonomiczne tych przestrzeni. Zwraca się uwagę na łatwą dostępność z tych terenów do usług zlokalizowanych na terenie gminy.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art.32 ust. 1 wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

W oparciu o art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zmianami) w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych, Wójt Gminy Siennica dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Siennica.

Analizie poddano studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siennica oraz pięć zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy oraz wydaną w 2013 roku decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a także złożone wnioski w sprawie zmiany planu miejscowego.

Stosownie do zapisów art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przeprowadzona Analiza przedstawiona została Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej Gminy Siennica, która na posiedzeniu w dniu 11 lutego 2015 r. pozytywnie zaopiniowania przedłożony dokument.

Zgodnie z przedłożoną Analizą – stwierdzono, że:

- obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siennica jest aktualne i zgodne zarówno z przepisami ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak i z przepisami odrębnymi,
- obowiązujące na terenie gminy zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są nieaktualne i wymagają aktualizacji zarówno w odniesieniu do potrzeb inwestycyjnych (między innymi właścicieli nieruchomości), jak też w odniesieniu do obowiązujących przepisów.

Po zapoznaniu się z przedłożoną przez Wójta Gminy Siennica „Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym” Rada Gminy w Siennicy podjęła Uchwałę Nr III.0007.21.2015 z dnia 26 lutego 2015 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siennica oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Siennica.

W konsekwencji stwierdzenia braku aktualności obowiązujących planów miejscowych Rada Gminy w Siennicy podjęła Uchwałę Nr IV.0007.32.2015 z dnia 26 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Siennica, dla obszaru w granicach administracyjnych miejscowości: Bestwiny, Lasomin, Kąty, Dłużew, Wólka Dłużewska, Majdan, Nowy Starogród, Starogród.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne został wykazany w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykazane w prognozie dochody wiążą się głównie z wpływami z opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości oraz z podatku od nieruchomości, którego wysokość ustalono przy uwzględnieniu zapisów w ewidencji gruntów, oraz rocznych stawek podatku określanych w stosownej uchwale rady gminy. Wydatki wykazane w prognozie obejmują koszty wykupu gruntów pod drogi oraz koszt budowy dróg publicznych zaliczonych do dróg gminnych, oraz koszt budowy infrastruktury technicznej, której realizacja stanowi zadania własne Gminy.