

UCHWAŁA Nr XXIX.0007.212.2017  
RADY GMINY W SIENNICY  
z dnia 28 września 2017 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 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 2017 r. poz. 1073) 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, Kały, 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, Kały, 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 połaci dachowych danego budynku;
- 3) w zakresie realizacji ogrodzeń:
  - a) stosowanie ogrodzeń azurowych o prześwicie minimum 50 % od strony dróg, placów i innych miejsc publicznych oraz dróg wewnętrznych,
  - b) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych pręseł betonowych oraz z tworzyw sztucznych od strony terenów publicznych,
  - c) zakaz grodzenia 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 szerokości frontu działki - 20,0 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki - 1500 m<sup>2</sup>, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 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. 881 ust 1 ustawy Prawo wodne;
  - 6) ochronę systemu rowów melioracyjnych, poprzez wprowadzenie zakazu zabudowy w 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 pa 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 jednorodzinną,
    - 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, przy uwzględnieniu 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 tereny 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	ślad 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 Starogród	18	osada	neolit	61-72/18
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
<b>Drogi zbiorcze</b>				
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
<b>Drogi lokalne</b>				
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
<b>Drogi dojazdowe</b>				
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 m<sup>2</sup> 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.
- 5) maksymalna wysokość obiektów infrastruktury technicznej - 20,0 m.

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

- 1) objęcie wszystkich mieszkańców zorganizowanymi systemami zaopatrzenia w wodę, za pośrednictwem wodociągu zbiorczego z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej o przekroju minimum  $\varnothing 90$ ;
- 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 istniejącej i projektowanej kanalizacji sanitarnej o przekroju minimum  $\varnothing 110$ ;
- 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, ciekły wodne) oraz infiltracje do gruntu, przy czym:

- a) ciągi kanalizacji deszczowej mogą występować przy zabudowie mieszkaniowej zwartej i przemysłowej o przekroju minimum  $\varnothing$  150,
- 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 o przekroju minimum  $\varnothing$  32 w dostosowaniu do zainwestowania nowych terenów i potrzeb odbiorców, przy uwzględnieniu warunków technicznych wynikających z przepisów odrębnych;
- 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, 79MN 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, 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 0,05 do 0,8 dla działki budowlanej,
  - 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,
  - b) geometrię dachów - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachów głównych od 21° do 45°, z wyłączeniem budynków gospodarczych i garażowych,
  - c) możliwość lokalizacji garaży i obiektów gospodarczych w granicach działki, o wysokości do 6,0 m i dachach ze spadkiem na własną posesję;
- 6) dopuszcza się utrzymanie zabudowy istniejącej, w tym usługowej i zagrodowej, z możliwością jej remontu, nadbudowy, rozbudowy i przebudowy przy zachowaniu parametrów i wskaźników wymienionych w pkt 4) i 5); dla zabudowy zagrodowej ustala się nieprzekraczalną wysokość 11,0 m;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1200 m<sup>2</sup>;
- 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 39MN, 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 dojazdów i ciągów pieszo-jezdnymi o minimalnej szerokości 5,0 m;



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, 31 MN, 36MN, 37MN, 41MN, 45MN, 47MN, 49MN, 52MN, 53MN, 54MN, 55MN, 56MN, 57MN, 58MN, 64MN, 68MN, 71MN, 72MN, 73MN, 76MN, 78MN, 80MN 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, zieleni 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 0,05 do 0,8 dla działki budowlanej,
  - 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 dachów głównych od 21° do 45°, z wyłączeniem budynków gospodarczych i garażowych,
  - c) możliwość lokalizacji garaży, obiektów gospodarczych w granicach działki, 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 36MN, 53MN, 58MN, 64MN, 68MN w części pokazanej na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 11 uchwały;
- 8) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy, w tym rekreacji indywidualnej, zagrodowej, 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 m<sup>2</sup>, a przy zabudowie bliźniaczej powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej minimum 500 m<sup>2</sup>;
- 10) zapewnienie obsługi komunikacyjnej z dróg publicznych przyległych do terenów na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem dojazdów i ciągów pieszo-jezdnych o minimalnej szerokości 5,0 m;
- 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;

- 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 0,05 do 0,8 dla działki budowlanej,
  - 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,
  - b) geometrię dachów - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachów głównych od 21° do 45°, z wyłączeniem budynków gospodarczych i garażowych
  - c) możliwość lokalizacji garaży i obiektów gospodarczych w granicach działki, o wysokości do 6,0 m i dachach ze spadkiem na własną posesję;
- 6) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy, w tym rekreacji indywidualnej, usługowej i zagrodowej, z możliwością jej remontu, nadbudowy, rozbudowy i przebudowy przy zachowaniu parametrów i wskaźników wymienionych w pkt 4) i 5); dla zabudowy zagrodowej ustala się wysokość nieprzekraczającą 11,0 m;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1000 m<sup>2</sup>;
- 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 dojazdów i ciągów pieszo-jezdnymi o minimalnej szerokości 5,0 m;
- 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 gospodarcze, 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 0,05 do 0,8 dla działki budowlanej,
  - 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 2,0 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 nieprzekraczającą 9,0 m,
    - b) wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej z wyłączeniem budowli, nieprzekraczająca 12,0 m,
    - c) geometrię dachów - dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachów głównych 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, 21 RM, 22RM, 23RM, 27RM, 38RM, 39RM, 41 RM, 45RM, 47RM, 54RM dopuszcza się zabudowę w granicach wyznaczonego terenu;
  - 8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1500 m<sup>2</sup>;
  - 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, 24RM, 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 dojazdów i ciągów pieszo-jezdnych o minimalnej szerokości 5,0 m;
  - 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 **26ML** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - budynki gospodarcze i garażowe, obsługa komunikacyjna, urządzenia infrastruktury technicznej i zieleni 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 0,05 do 0,5 dla działki budowlanej,
  - 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 dachów głównych od 25° do 45°, z wyłączeniem budynków gospodarczych i garażowych;

- 6) możliwość lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych w granicach działki, o wysokości nieprzekraczającej 5,0 m i dachach ze spadkiem na własną posesję;
- 7) dopuszcza się utrzymanie zabudowy istniejącej w tym 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 m<sup>2</sup>;
- 10) zapewnienie obsługi komunikacyjnej z dróg publicznych przyległych do terenów na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem dojazdów i ciągów pieszo-jezdnych o minimalnej szerokości 5,0 m;
- 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 9ML, 19ML, 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 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, obsługa komunikacyjna, urządzenia infrastruktury technicznej, budynki gospodarcze i garażowe, 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 1,5 dla działki budowlanej,
  - 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 w granicach działki, o wysokości nieprzekraczającej 6,0 m;
- 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) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej na 400 m<sup>2</sup>,
- 8) 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;
- 9) zapewnienie obsługi komunikacyjnej z dróg publicznych przyległych do terenów na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem dojazdów i ciągów pieszo-jezdnych o minimalnej szerokości 5,0 m;

- 10) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4 uchwały.

§ 31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IUO** 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 zieleni 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 0,2 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 2,0 m 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) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, w części pokazanej na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 11 uchwały;
- 7) zapewnienie obsługi komunikacyjnej z dróg publicznych przyległych do terenu na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem dojazdów i ciągów pieszo-jezdnych o minimalnej szerokości 5,0 m;
- 8) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4 uchwały.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy usługowej - usługi sakralne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - plebania, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni towarzysząca;
- 3) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,1 do 0,4 dla działki budowlanej,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40 % powierzchni działki budowlanej,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 % powierzchni działki budowlanej,
  - 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 dojazdów i ciągów pieszo-jezdnych o minimalnej szerokości 5,0 m;
- 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 zielen 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 dla działki budowlanej,
  - b) maksymalną powierzchnię zabudowy - 60 % powierzchni działki budowlanej,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10 % powierzchni terenu,
  - 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;
- 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 połąci do 35°;
- 8) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, na terenie 1P, w części pokazanej na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 11 uchwały;
- 9) 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);
- 10) dla terenów oznaczonych symbolami 1P i 2P ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1500 m<sup>2</sup>;
- 11) zapewnienie obsługi komunikacyjnej z dróg publicznych przyległych do terenów na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem dojazdów i ciągów pieszo-jezdnych o minimalnej szerokości 5,0 m;
- 12) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4 uchwały.

§ 34. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1PE** 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) zielen 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 górnicze nie może wykraczać poza wyznaczone granice obszaru i terenu górnictwa;
- 7) po zakończeniu wydobywania, 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 dla działki budowlanej,
  - 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 połaci 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 **91ZL** 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) w terenie oznaczonych symbolem 40ZL utrzymuje się istniejące budynki rekreacji indywidualnej bez prawa do rozbudowy,
- 5) obowiązek zachowania obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków w terenie 40ZL, pokazanego na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 11 uchwały;
- 6) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, na terenach 29ZL, 37ZL, 38ZL, 40ZL, 44ZL, 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 0,05 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 **67R** 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) w obszarze oddziaływania cmentarza dla terenu 47R obowiązują ustalenia § 10 pkt 17) uchwały;
- 6) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 45R występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia § 10 pkt 5) uchwały;
- 7) dla zabudowy wymienionej w pkt 4) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg oznaczonych symbolami 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, pokazanych na rysunku planu,
- 8) dla zabudowy zagrodowej obowiązują zasady zagospodarowania określone w § 28 pkt 4) i 5) uchwały;
- 9) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, na terenach 3R, 7R, 8R, 9R, 11R, 13R, 14R, 15R, 17R, 18R, 26R, 27R,



32R, 36R, 39R, 40R, 43R, 45R, 46R, 47R, 50R, 51R, 58R, 60R, 67R 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, 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, 7WS, 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 XXIX.0007.212.2017 Rady Gminy w Siennicy z dnia 28 września 2017 r. 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 2017 r. poz. 1073).

### **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 nierolnicze 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.

W dniu 26 stycznia 2016 r. odbyło się posiedzenie Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Siennicy, celem zaopiniowania projektu, następnie poddano projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko opiniowaniu i uzgadnianiu przez organy.

Następnie projekt planu poddany był wyłożeniu do publicznego wglądu w terminie od 13 kwietnia 2017 r. do 16 maja 2017 r., z dyskusją publiczną 25 kwietnia 2017 r. i terminem składania uwag do 31 maja 2017 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły uwagi, które zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Siennica.

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 przedłożył 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 Uchwałą 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 Uchwałą 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.

  
PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY  
Zenon Jurkowski



