

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
PRZYBOROWICE GÓRNE**

gmina **Z A Ł U S K I** |

POWIAT PŁOŃSKI
WOJEWÓDZTWO MAZOWIECKIE

Opracowanie:

mgr inż. arch. Stanisław Korpanty

mgr inż. Marek Korpanty

Załuski, 2007 r.

Uchwała Nr 60/XI/2007

Rady Gminy Załuski

z dnia 12 grudnia 2007 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Przyborowice Górne, gmina Załuski

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. nr 142 poz. 1591 - tekst jednolity z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. nr 80 poz. 717 z późn. zmianami), w związku z uchwałą nr 225/XXX/2006 Rady Gminy Załuski z dnia 26 kwietnia 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

Rada Gminy Załuski, po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Załuski” (uchwała Rady Gminy Załuski nr 182/XXIX/2002 z dnia 24 kwietnia 2002 r.), postanawia co następuje:

R O Z D Z I A Ł I U S T A L E N I A O G Ó L N E

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmujący obszar miejscowości Przyborowice Górne, zwany dalej planem;
2. Integralnymi częściami uchwały są:
3. część tekstowa, stanowiąca treść uchwały;
4. część graficzna, na którą składa się rysunek planu w skali 1 : 2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
5. rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
6. rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 2.

Dla terenów objętych planem tracą moc ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących przed uchwaleniem niniejszego planu.

§ 3.

Niniejsza uchwała składa się z dziesięciu rozdziałów:

- I. Ustalenia ogólne;
- II. Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania;
- III. Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego;
- IV. Ochrona środowiska i przyrody;
- V. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- VI. Kształtowanie przestrzeni publicznej;
- VII. Komunikacja;
- VIII. Infrastruktura techniczna;

- IX. Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów;
- X. Ustalenia przejściowe i końcowe.

§ 4.

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80 poz.717 z późniejszymi zmianami);
2. **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
3. **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
4. **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
5. **rysunku planu** – należy przez to rozumieć, stanowiący integralną część planu, rysunek w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
6. **symbolu** – należy przez to rozumieć symbol terenu funkcjonalnego lub terenu komunikacji określony odpowiednio numerem i symbolem literowym, wyróżniającym go spośród innych terenów;
7. **terenie** – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny lub teren komunikacji dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
8. **linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ustaloną niniejszym planem, określającą najmniejszą (nieprzekraczalną) dopuszczalną odległość płaszczyzny elewacji noworealizowanego budynku od linii rozgraniczającej terenu bądź krawędzi jezdni ulicy lub drogi;
9. **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które musi przeważać na działce budowlanej w ramach danej działki budowlanej – nie może obejmować mniej niż 70% powierzchni zabudowy zlokalizowanych na tym terenie budynków;
10. **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które nie może przeważać na działce budowlanej w ramach danej działki budowlanej – nie może obejmować więcej niż 30% powierzchni zabudowy zlokalizowanych na tym terenie budynków;
11. **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć część terenu funkcjonalnego, wyznaczoną liniami rozgraniczającymi i (ewentualnie) liniami podziału wewnętrznego tego terenu, do którego inwestor musi uzyskać prawo dysponowania na cele budowlane przy ubieganiu się o pozwolenie na budowę;
12. **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, służące przede wszystkim zaspokajaniu podstawowych potrzeb ludności, a które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub, dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem obiektów

obsługi technicznej gminy;

13. **obiekcie obsługi technicznej gminy** – należy przez to rozumieć wszelkie zagospodarowanie, zabudowę oraz urządzenia służące do odprowadzania ścieków, dostarczania wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu, umożliwiające wymianę informacji oraz inne obiekty techniczne niezbędne do prawidłowego zaspokajania potrzeb mieszkańców;
14. **proekologicznych systemach cieplnych** – należy przez to rozumieć systemy ciepłownicze wykorzystujące: gaz ziemny lub płynny, olej opałowy niskosiarkowy, energię elektryczną, wiatrową, słoneczną, pompy ciepłownicze, biomasę, itp.;
15. **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni zabudowy budynków istniejących i realizowanych na danej działce budowlanej do powierzchni całkowitej działki;
16. **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną w planie nieprzekraczalną ilość kondygnacji nadziemnych budynku oraz nieprzekraczalny pionowy wymiar budynku w metrach, mierzony od poziomu gruntu rodzimego przy wejściu do budynku do najwyższego punktu przekrycia dachu;
17. **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej o gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, pokryta trwałą roślinnością, wodą powierzchniową, a także 50% sumy powierzchni nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonej jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²;
18. **zieleni** - rozumie się przez to zespoły roślinności spełniające cele wypoczynkowe, zdrowotne, dydaktyczno - wychowawcze i estetyczne;
19. **klasie drogi** - rozumie się przez to przyporządkowanie drodze publicznej odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z cech funkcjonalnych.

§ 5.

Celem regulacji zawartych w planie jest określenie:

1. przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2. zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3. zasad ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu kulturowego;
4. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
5. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
6. parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;
7. granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych;
8. szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczania w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
9. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
10. sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

11. stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazowa opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu.

§ 6.

Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

1. zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
2. granic i sposobów zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
3. szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości.

§ 7.

Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

1. granic obszaru objętego planem;
2. linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3. przeznaczenia terenów funkcjonalnych i terenów komunikacji, określonych odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

ROZDZIAŁ II

PRZEZNACZENIE TERENÓW I SPOSOBY ICH ZAGOSPODAROWANIA

§ 8.

Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące terenów (terenu):

1. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rys. planu symbolem **MN**;
2. zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **RM**;
3. zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **RM, MN**;
4. usług, oznaczonych na rysunku planu symbolem **U**;
5. usług oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **U, MN**;
6. usług oraz obiektów i urzędzeń produkcji, składów i magazynów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **U, P**;
7. usług oraz obiektów i urzędzeń produkcji, składów, magazynów i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **P,U,MN**;
8. lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL**;
9. lasów na terenach dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL,KD** ;
10. zalesień, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL_D**;
11. ogrodów działkowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZD**;
12. rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **R**;
13. dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KD**, a w tym:
 - a) drogi krajowej nr 7 - **KD_(K)**;
 - b) drogi wojewódzkiej nr 571 - **KD_(W)**;

- c) drogi gminnej – **KD_(G)**;
14. dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW**.

§ 9.

Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

Przy realizacji zainwestowania na terenach wyznaczonych planem, ustala się konieczność przestrzegania zasad:

1. Dla terenów, dla których rysunek niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie precyzuje podziału na działki, w przypadku wydzielania więcej niż trzech działek budowlanych wraz z drogą dojazdową, ustala się konieczność opracowania przez inwestora koncepcji zagospodarowania przestrzennego ww. terenów jako materiału urbanistycznego do akceptacji przez Wójta Gminy Załuski, przed podziałem geodezyjnym, przy czym:
 - a) sposób zagospodarowania przestrzennego terenów przyległych do drogi publicznej musi być zaopiniowany przez zarządcę tej drogi;
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych do działek budowlanych ustala się na min. 10,0 m. Dojazd do max trzech działek budowlanych i o długości nie przekraczającej 50,00 m dopuszcza się w szerokości 6,0 m;
 - c) należy przewidzieć miejsca na pojemniki, związane z selektywną zbiórką odpadów;
2. Nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się:
 - a) dla zainwestowania uzupełniającego na terenach istniejącej zwartej zabudowy
– w nawiązaniu do istniejącej sąsiedniej zabudowy;
 - b) od strony drogi krajowej nr 7 w odległości 50,0 m od krawędzi jezdni tej drogi;
 - c) od strony drogi wojewódzkiej w odległości 15,0 m od krawędzi jezdni tej drogi;
 - d) od strony dróg gminnych i ulic wewnętrznych w odległości min. 5,0 m od wyznaczonej linii rozgraniczającej teren zabudowy i teren drogi;
 - e) od korony rowów melioracyjnych w odległości min. 5,0 m;
3. Uciążliwość planowanych obiektów usługowych i produkcyjnych winna się zamknąć w granicach wyznaczonych dla nich terenów;
4. Na wyznaczonych planem terenach dopuszcza się możliwość lokalizacji niezbędnych stacji transformatorowych SN/NN;
5. Przy zagospodarowaniu terenów wyznaczonych pod zainwestowanie, położonych pomiędzy istniejącymi drogami a użytkami rolnymi i leśnymi, ustala się obowiązek zapewnienia dojazdu do tych terenów rolnych i leśnych;
6. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej ustala się:
 - a) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej gospodarczej;
 - b) dopuszcza się lokalizację:
 - nowej zabudowy mieszkaniowej;
 - zabudowy towarzyszącej - budynków garażowych i gospodarczych;
 - usług nieuciążliwych - o uciążliwości nie wykraczającej poza granice własności - w budynkach mieszkalnych lub zabudowie towarzyszącej;

- dróg wewnętrznych i innych urządzeń komunikacji kołowej i pieszej;
 - urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych;
- c) dopuszcza się wymianę, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę oraz zmianę funkcji istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie;
- d) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej w zabudowie zagrodowej do dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) oraz towarzyszącej zabudowy gospodarczej - parterowej, architektonicznie zharmonizowanej z zabudową mieszkaniową;
- e) dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30° – 45° ;
- f) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - niską intensywność zabudowy
– o wskaźniku do 30% zabudowy działki.
- g) przy wydzielaniu nowych działek budowlanych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, konieczność zapewnienia ich powierzchni min. 1000 m^2 i pozostawienie min. 70% ich powierzchni biologicznie czynnej. W terenach zainwestowanych, jako uzupełnienie zabudowy, dopuszcza się wyznaczanie działek o powierzchni min. 800 m^2 i pozostawienie min. 60% ich powierzchni biologicznie czynnej.
- h) poziom posadowienia posadzki parteru ustala się na wysokości nawiązującej do istniejącej sąsiedniej zabudowy;
- i) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą: – 20 m, a działek dla zabudowy usługowo-mieszkaniowej - 25 m;
- j) maksymalny kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego - 75° .
- k) każda działka musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej bezpośrednio lub za pośrednictwem wydzielonych dróg wewnętrznych;
- l) dla terenów położonych przy istniejących drogach o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 8,0 m ustala się konieczność lokalizacji ogrodzeń minimum 4,0 m od osi drogi (z wyłączeniem dróg dojazdowych o dopuszczalnej szerokości 6,0 m - patrz pkt 1.b.);
7. Dla działki budowlanej o funkcji mieszkaniowej należy zapewnić co najmniej 2 miejsca postojowe samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (w tym miejsca w garażu), w sytuacji działki o funkcji mieszkalno – usługowej ilość miejsc tych należy zwiększyć o ilość wynikającą z punktu 9;
8. Dla terenów zabudowy usługowej i produkcyjnej ustala się:
- a) intensywność zabudowy – o wskaźniku do 50% zabudowy działki;
 - b) pozostawienie minimum 40% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej;
 - c) wysokość zabudowy – do 12,0 m w kalenicy, przekrycie dachami dwu- lub wielospadowymi o kącie nachylenia połaci do 30° ;
9. Dla działki budowlanej o funkcji usługowej należy zapewnić:
- a) 1 miejsce parkingowe na 10 m^2 powierzchni sprzedaży w przypadku usług handlu, nie mniej jednak niż 1 miejsce;
 - b) 3 miejsca parkingowe na 10 miejsc w obiektach usług gastronomicznych, nie mniej jednak niż 3 miejsca;
 - c) 3 miejsca parkingowe na 50 m^2 powierzchni całkowitej usług innych, nie mniej jednak niż 3 miejsca;
10. Dla działki budowlanej o funkcji produkcyjnej należy zapewnić niezbędną, wynikającą z technologii produkcji i zatrudnienia ilość miejsc parkingowych w granicach wyznaczonego terenu;

11. Ustalenia dotyczące przeznaczenia i sposobów zagospodarowania terenów przewidzianych na cele komunikacji (KD) zostały zawarte w rozdziale VII - KOMUNIKACJA;
12. Przy realizacji zalesień na terenach oznaczonych symbolami ZLD należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące w szczególności zagospodarowania terenów w rejonie przebiegu sieci infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych.

§ 10.

Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1 MN** - pow. ok. 0,51 ha,
- 2 MN** - pow. ok. 0,09 ha,
- 3 MN** - pow. ok. 1,24 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z możliwością lokalizacji nieuciążliwych funkcji usługowych;
2. Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, konieczność zapewnienia ich powierzchni min. 1000 m², szerokości frontu min 20,00 m i pozostawienie min. 70% ich powierzchni biologicznie czynnej. W terenach zainwestowanych, jako uzupełnienie zabudowy, dopuszcza się wyznaczanie działek o powierzchni min. 800 m² i pozostawienie min. 60% ich powierzchni biologicznie czynnej;
3. Zaopatrzenie w energię elektryczną i wodę będzie realizowane z istniejących sieci, zgodnie z indywidualnymi warunkami ustalonymi przez właścicieli sieci;
4. Przestrzeganie ustaleń zawartych w § 9 niniejszej uchwały;
5. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 25 %.

§ 11.

Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 4 RM** - pow. ok. 0,65 ha,
- 5 RM** - pow. ok. 0,27 ha,
- 6 RM** - pow. ok. 0,31 ha,
- 7 RM** - pow. ok. 0,29 ha,
- 8 RM** - pow. ok. 0,39 ha,
- 9 RM** - pow. ok. 0,06 ha,
- 10 RM** - pow. ok. 0,36 ha,
- 11 RM** - pow. ok. 0,75 ha,
- 12 RM** - pow. ok. 0,15 ha,
- 13 RM** - pow. ok. 0,66 ha,
- 14 RM** - pow. ok. 0,29 ha,
- 15 RM** - pow. ok. 0,42 ha,
- 16 RM** - pow. ok. 0,23 ha,
- 17 RM** - pow. ok. 0,13 ha,
- 18 RM** - pow. ok. 0,19 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenów pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, z możliwością lokalizacji nieuciążliwych funkcji usługowych. Dopuszcza się możliwość przekształcania zabudowań siedliskowych na funkcję: agroturystyczną, mieszkaniową jednorodziną lub letniskową;
2. Ustala się możliwość powstawania nowych siedlisk o wielkości dostosowanej do profilu produkcyjnego gospodarstwa;
3. Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych w zabudowie zagrodowej, konieczność zapewnienia ich powierzchni min. 3000 m² szerokości frontu min. 25 m i pozostawienie min. 40 % ich powierzchni biologicznie czynnej.

W terenach zainwestowanych dopuszcza się wyznaczenie działek o powierzchni min. 2000 m² i pozostawienie min. 40% ich powierzchni biologicznie czynnej;

4. Zaopatrzenie w energię elektryczną i wodę będzie realizowane z istniejących sieci, zgodnie z indywidualnymi warunkami ustalonymi przez właścicieli sieci;
5. Przestrzeganie ustaleń zawartych w § 9 niniejszej uchwały;
6. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 25 %.

§ 12.

Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem:

19 RM,MN - pow. ok. 4,31 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenów pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych i mieszkaniową jednorodzinną. Dopuszcza się możliwość przekształcania istniejących zabudowań siedlisk rolniczych na cele funkcji agroturystycznej, mieszkaniowej jednorodzinnej lub letniskowej.. Dopuszcza się możliwość realizacji obiektów usługowych o uciążliwości nie wykraczającej poza wyznaczony teren;
2. Ustala się możliwość powstawania nowych siedlisk o wielkości dostosowanej do profilu produkcyjnego gospodarstwa;
3. Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych w zabudowie zagrodowej, konieczność zapewnienia ich powierzchni min. 3000 m², szerokości frontu min. 25 m i pozostawienie min. 40 % ich powierzchni biologicznie czynnej. W terenach zainwestowanych, jako uzupełnienie zabudowy, dopuszcza się wyznaczenie działek o powierzchni min. 2000 m², przy szerokości frontu min. 25,00 m i min. 40% ich powierzchni biologicznie czynnej;
4. Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, konieczność zapewnienia ich powierzchni min. 1000 m², szerokości frontu min. 20,00 m i pozostawienie min. 70% ich powierzchni biologicznie czynnej. W terenach zainwestowanych, jako uzupełnienie zabudowy, dopuszcza się wyznaczenie działek o powierzchni min. 800 m² i pozostawienie min. 60% ich powierzchni biologicznie czynnej;
5. Zaopatrzenie w energię elektryczną i wodę będzie realizowane z istniejących sieci, zgodnie z indywidualnymi warunkami ustalonymi przez właścicieli sieci;
6. Przestrzeganie ustaleń zawartych w § 9 niniejszej uchwały;
7. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 25 %.

§ 13.

Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

20 U - pow. ok. 3,93 ha,

21 U - pow. ok. 2,42 ha,

22 U - pow. ok. 0,44 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenów pod zabudowę usługową;
2. Przeznaczenie uzupełniające - funkcja mieszkaniowa dla właściciela obiektu usługowego;
3. Możliwość realizacji obiektów usługowych o uciążliwości nie wykraczającej poza wyznaczony teren;

4. Utrzymanie istniejącej i realizację nowej zabudowy z koniecznością zapewnienia w ramach wyznaczonych terenów miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości określonej w § 9;
5. Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych w zabudowie usługowej, konieczność zapewnienia ich powierzchni min. 1000 m², szerokości frontu min. 25,00 m i pozostawienie min. 40 % ich powierzchni biologicznie czynnej.
6. Zaopatrzenie w energię elektryczną i wodę będzie realizowane z istniejących sieci, zgodnie z indywidualnymi warunkami ustalonymi przez właścicieli sieci;
7. Przestrzeganie ustaleń zawartych w § 9 niniejszej uchwały;
8. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 25 %.

§ 14.

Dla terenów usług i zabudowy mieszkaniowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

23 U,MN - pow. ok. 14,14 ha,

24 U,MN - pow. ok. 2,15 ha,

25 U,MN - pow. ok. 0,68 ha,

26 U,MN - pow. ok. 0,88 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenów pod usługi i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
2. Dopuszcza się realizację obiektów usługowych o uciążliwości nie wykraczającej poza granice własności, do której inwestor posiada tytuł prawny;
3. Na działkach usługowych dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej dla właściciela;
4. Utrzymanie istniejącej i realizację nowej zabudowy z koniecznością zapewnienia w ramach wyznaczonych terenów miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości określonej w § 9;
5. Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych w zabudowie usługowej, konieczność zapewnienia ich powierzchni min. 1200 m², szerokości frontu min. 25,00 m i pozostawienie min. 40 % ich powierzchni biologicznie czynnej.
6. Zaopatrzenie w energię elektryczną i wodę będzie realizowane z istniejących sieci, zgodnie z indywidualnymi warunkami ustalonymi przez właścicieli sieci;
7. Przestrzeganie ustaleń zawartych w § 9 niniejszej uchwały;
8. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 25 %.

§ 15.

Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

27 U,P - pow. ok. 2,27 ha,

28 U,P - pow. ok. 13,90 ha,

29 U,P - pow. ok. 8,43 ha,

30 U,P - pow. ok. 3,03 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu pod obiekty i urządzenia produkcji, składów i magazynów oraz usług, z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej dla właścicieli ww. obiektów i urządzeń;
2. Dla terenów oznaczonych symbolami 28 - 29 U,P - tymczasowe przeznaczenie terenów pod obiekty i urządzenia powierzchniowej eksploatacji kruszywa;
 - a) warunkiem rozpoczęcia eksploatacji jest uzyskanie koncesji na wydobycie;
 - b) ustala się konieczność opracowania niezbędnej dokumentacji geologicznej -
- wydobycie kruszywa musi być prowadzone zgodnie z warunkami w niej zawartymi;
 - c) obsługa komunikacyjna terenów eksploatacji kruszywa odbywać się będzie poprzez układ dróg wewnętrznych. Szczegółowe zasady obsługi komunikacyjnej oraz utrzymanie przejezdności, warunków korzystania oraz włączenia dróg wewnętrznych do drogi serwisowej usytuowanej w terenie 01KD_(K) oraz drogi wojewódzkiej (02KD_(W)), inwestor musi uzgodnić na etapie lokalizacji inwestycji z zarządcami tych dróg;
 - d) po zakończeniu eksploatacji należy przeprowadzić rekultywację terenu w kierunku określonym w dokumentacji geologicznej lub kierunku przeznaczenia terenu określonego w pkt. 1 niniejszego paragrafu;
 - e) nadkład zdjęty przed podjęciem eksploatacji składowany będzie tymczasowo w bezpośrednim sąsiedztwie wyrobisk. Piasek, stanowiący odpad w procesie produkcyjnym składowany będzie w wyrobiskach poeksploatacyjnych. Wypełnienie wyrobisk piaskiem oraz rozplantowanie nadkładu będą etapami rekultywacji wyrobisk;
3. Dopuszcza się możliwość podziału na odrębne działki budowlane przy zachowaniu ustalonego niniejszym planem przeznaczenia, konieczności zapewnienia do nich dojazdów drogami wewnętrznymi;
4. Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych, konieczność zapewnienia ich powierzchni min. 2000 m², szerokości frontu min. 30,00 m i pozostawienie min. 50% ich powierzchni biologicznie czynnej.
5. Przestrzeganie ustaleń zawartych w § 9 niniejszej uchwały;
6. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 25 %.

§ 16.

Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem:

31 P,U,MN - pow. ok. 1,10 ha,

32 P,U,MN - pow. ok. 2,56 ha,

33 P,U,MN - pow. ok. 5,54 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu pod obiekty usług oraz obiekty i urządzenia produkcji, składów, magazynów, a także zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla właścicieli ww. obiektów i urządzeń;
2. Utrzymanie istniejącego i realizacja nowego zainwestowania;
3. Dopuszcza się możliwość podziału na odrębne własności przy zachowaniu ustalonego niniejszym planem przeznaczenia, konieczności zapewnienia do nich dojazdów drogami wewnętrznymi;
4. Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych w zabudowie usługowej, konieczność zapewnienia ich powierzchni min. 1200 m², szerokości frontu min. 25,00 m i pozostawienie min. 40 % ich powierzchni biologicznie czynnej.

5. Przestrzeganie ustaleń zawartych w § 9 niniejszej uchwały;
6. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 25 %.

§ 17.

Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 34 ZL** - pow. ok. 1,31 ha,
- 35 ZL** - pow. ok. 0,06 ha
- 36 ZL** - pow. ok. 0,07 ha,
- 37 ZL** - pow. ok. 0,18 ha,
- 38 ZL** - pow. ok. 2,57 ha,
- 39 ZL** - pow. ok. 0,34 ha,
- 40 ZL** - pow. ok. 0,86 ha,
- 41 ZL** - pow. ok. 1,51 ha,
- 42 ZL** - pow. ok. 0,18 ha,
- 43 ZL** - pow. ok. 0,14 ha,
- 44 ZL** - pow. ok. 7,99 ha,
- 45 ZL** - pow. ok. 0,29 ha,
- 46 ZL** - pow. ok. 8,31 ha,
- 47 ZL** - pow. ok. 0,22 ha,
- 48 ZL** - pow. ok. 0,35 ha,
- 49 ZL** - pow. ok. 1,66 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenów – lasy i zadrzewienia;
2. Gospodarkę na terenach lasów należy prowadzić zgodnie z planami urządzenia lasów;
3. Na terenach lasów dopuszcza się możliwość:
 - a) urządzania ciągów spacerowych i szlaków turystycznych;
 - b) lokalizacji niezbędnych elementów liniowych infrastruktury technicznej;
 - c) utrzymania istniejących oczek wodnych i łąk śródleśnych;
4. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 18.

Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 50 ZL,KD** - pow. ok. 0,10 ha,
- 51 ZL,KD** - pow. ok. 0,85 ha,
- 52 ZL,KD** - pow. ok. 1,07 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenów – lasy na terenach dróg publicznych - utrzymanie, w miarę możliwości, terenów istniejących lasów, w sytuacji braku kolizji z jezdniami planowanego węzła drogi krajowej nr 7 z drogą wojewódzką nr 571;
2. Gospodarkę na terenach lasów należy prowadzić zgodnie z planami urządzenia lasów;
3. Na terenach lasów dopuszcza się możliwość:
 - a) urządzania ciągów spacerowych i szlaków turystycznych;
 - b) lokalizacji niezbędnych elementów liniowych infrastruktury technicznej;
 - c) utrzymania istniejących oczek wodnych i łąk śródleśnych;
4. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym.

§ 19.

Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem:

53 ZL_D - pow. ok. 15,59 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu - pod zalesienie wyznaczonych gruntów rolnych o najniższych klasach bonitacyjnych i nieużytków;
2. Należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące w szczególności zagospodarowania terenów w rejonie przebiegu sieci infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych;
3. Dopuszcza się, przy zachowaniu przepisów odrębnych, możliwość prowadzenia na wyznaczonych terenach w rejonie dróg, nowych elementów liniowych infrastruktury technicznej;
4. Gospodarkę na terenach zalesionych należy prowadzić zgodnie z planami urządzenia lasów;
5. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 20.

Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem:

54 ZD - pow. ok. 4,76 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu - ogrody działkowe;
2. Utrzymanie istniejącego zainwestowania i zagospodarowania terenu, przy dopuszczeniu możliwości podziału geodezyjnego terenu;
3. Dopuszcza się, przy zachowaniu przepisów odrębnych, możliwość prowadzenia nowych elementów liniowych infrastruktury technicznej;
4. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 21.

Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

55 R - pow. ok. 29,74 ha,

56 R - pow. ok. 46,64 ha,

57 R - pow. ok. 30,96 ha,

58 R - pow. ok. 2,12 ha,

59 R - pow. ok. 26,20 ha,

60 R - pow. ok. 6,34 ha,

61 R - pow. ok. 0,38 ha,

62 R - pow. ok. 8,19 ha,

63 R - pow. ok. 3,93 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie pod uprawy polowe, łąki, pastwiska, zadrzewienia i zakrzaczenia śródpolne;
2. Możliwość realizacji nowych siedlisk rolniczych dla gospodarstw o wielkości powierzchni min 2,50 ha;
3. Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych w zabudowie zagrodowej, konieczność zapewnienia ich powierzchni min. 3000 m², szerokości frontu min 25 m i pozostawienie min. 40% ich powierzchni biologicznie czynnej;

4. Dopuszcza się realizację obiektów stanowiących rozbudowę istniejących siedlisk rolniczych, w ich bezpośrednim sąsiedztwie, niezależnie od wielkości powierzchni gospodarstwa;
5. Możliwość realizacji zbiorników wodnych, urządzeń melioracji i małej retencji, terenów zieleni, dróg gospodarczych dojazdowych do pól oraz sieciowych elementów infrastruktury technicznej napowietrznej i podziemnej;
6. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

R O Z D Z I A Ł I I I

OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŁADU PRZESTRZENNEGO

§ 22.

Wszelka zabudowa i zagospodarowanie terenu pod względem funkcjonalnym i przestrzennym powinna uwzględniać:

1. wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury;
2. walory architektoniczne i krajobrazowe;
3. wymagania ochrony przyrody;
4. wymagania ochrony środowiska, zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także wymagania osób niepełnosprawnych;
5. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury;
6. walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności;
7. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
8. wymagania przepisów odrębnych i norm polskich, w szczególności dotyczących określenia odległości i warunków usytuowania elementów zagospodarowania terenu, w tym między innymi:
 - a) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - b) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

§ 23.

Ustala się następujące ogólne zasady kształtowania ładu przestrzennego:

1. Działania porządkujące w zakresie ujednoczenia ogrodzeń, oświetlenia ulic, uzupełnienia zieleni;
2. Przebudowę i modernizację infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
3. Każda działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej. Za dostęp do drogi publicznej uważa się takie ukształtowanie działki budowlanej, które umożliwia prawidłowy wjazd na działkę budowlaną z terenu drogi publicznej, zgodnie z przepisami z zakresu gospodarki nieruchomościami, warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;
4. Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obrony cywilnej, ratownictwa, bezpieczeństwa państwa, obiekty obsługi technicznej gminy, urządzenia melioracji, drogi wewnętrzne, place publiczne, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe można realizować na każdym terenie funkcjonalnym w sposób zgodny z ustaleniami planu z zakresu warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego. Wszelkie zagospodarowanie i zabudowę

należy wykonywać w sposób zapewniający prawidłową eksploatację tych obiektów i urządzeń.

ROZDZIAŁ IV OCHRONA ŚRODOWISKA I PRZYRODY

§ 24.

W zakresie ochrony środowiska ustala się:

1. Na terenach położonych w Krysko - Jonieckim Obszarze Ochronionego Krajobrazu - zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie związanych z funkcją danego obszaru, z wyłączeniem inwestycji realizujących cele publiczne oraz przedsięwzięć służących obsłudze ruchu komunikacyjnego i turystyki oraz bezpośrednio związanych z rolnictwem i przemysłem spożywczym;
2. Zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi;
3. Stosowanie w nowych i przebudowywanych obiektach proekologicznych systemów ciepłych nie powodujących emisji szkodliwych substancji do środowiska;
4. Obowiązek realizacji płyt obornikowych i zbiorników na gnojowicę w gospodarstwach prowadzących chów zwierząt, w celu ochrony przed zanieczyszczeniami wód powierzchniowych i gruntowych;
5. Zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej mogącej powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu i zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego, poza terenem działki budowlanej, do której jednostka organizacyjna posiada tytuł prawny;
6. Obowiązek zgodnego z zasadami ochrony środowiska unieszkodliwiania odpadów – selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy;
7. Zakaz realizacji nowych obiektów budowlanych i ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5,0 m od korony rowów melioracyjnych i linii brzegowej cieków wodnych;
8. Ochronę i utrzymywanie drożności cieków wodnych i rowów melioracyjnych, z zapewnieniem budowy przepustów pod projektowanymi drogami;
9. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni każdej działki budowlanej został określony w odpowiednich paragrafach dotyczących poszczególnych działek, w zależności od ich przeznaczenia.

§ 25.

W zakresie ochrony i kształtowania systemu przyrodniczego ustala się:

1. Utrzymanie i rozbudowę systemu przyrodniczego w ramach terenów:
 - a) zieleni parkowej i urządzonej zieleni publicznej;
 - b) zieleni towarzyszącej innym funkcjom na poszczególnych terenach i działkach budowlanych – zieleni parkowa, ogrody przydomowe i zieleni przydrożna;
2. Ochronę i utrzymanie w maksymalnym stopniu istniejących na poszczególnych terenach zadrzewień, zakrzaczeń, grup zieleni i pojedynczych drzew oraz odtwarzanie zieleni w miejscach koniecznego jej usunięcia, przy uwzględnieniu podstawowej funkcji terenów;
3. Ochronę, utrzymywanie i uzupełnianie istniejących lasów, skupisk zieleni

- śródpolnej, przyzagrodowej i w rejonie cieków wodnych;
4. Ochronę i otoczenie opieką starodrzewu (okazałych, starych drzew lub zespołów i grup drzew i krzewów o wysokiej wartości przyrodniczej i krajobrazowej, występujących np. przy zagrodach, drogach, ciekach wodnych, itp.);
 5. Zakaz wycinania starodrzewu z dopuszczeniem wycinki jedynie pod inwestycje liniowe lub ze względów bezpieczeństwa;

§ 26.

Walory krajobrazowe, tzn. wartości ekologiczne, estetyczne i kulturowe terenu oraz związane z nim elementy przyrodnicze, ukształtowane przez siły przyrody lub w wyniku działalności człowieka, podlegają ochronie niezależnie od tego, czy są objęte szczególnymi formami ochrony przyrody.

R O Z D Z I A Ł V

OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

§ 27.

W zakresie ochrony dóbr kultury ustala się:

1. Ochronę obiektów zabytkowych, znajdujących się w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:
 - a) dom drewniany z ok. 1920 r., Przyborowice Górne 5;
 - b) dom drewniany z ok. 1920 r., Przyborowice Górne 6;
2. Wszelkie działania inwestycyjne dotyczące obiektów wymienionych w punkcie należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w trybie i zakresie określonym w przepisach odrębnych;
3. Ochronę krzyży i figurek przydrożnych.

R O Z D Z I A Ł VI

KSZTAŁTOWANIE PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

§ 28.

1. Ustala się tereny dróg publicznych i wewnętrznych jako obszary przestrzeni publicznych oraz jako obszary realizacji lokalnych celów publicznych;
2. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację wszelkich zadań służących realizacji celów publicznych;
3. W obszarze przestrzeni publicznych:
 - a) ustala się zachowanie terenów jako ogólnodostępne;
 - b) ustala się stosowanie w zagospodarowaniu terenów systemów informacyjnych podkreślających walory miejsca i ułatwiających orientację przestrzenną;
 - c) wyklucza się umieszczanie reklam w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie oraz na elewacjach budynków w sposób zakłócający kompozycję architektoniczną elewacji;
 - d) zakaz lokalizacji wolnostojących reklam wieloprzestrzennych w liniach rozgraniczających dróg;

- e) lokalizacja reklam w liniach rozgraniczających drogi publicznej wymaga uzgodnienia z ich zarządcą;
- f) wyklucza się umieszczanie reklam w strefie jezdni drogi publicznej (pas terenu obejmujący jezdnie wraz z terenem położonym po obu stronach jezdni po 2,50 m od krawężnika);
- g) umieszczenie reklamy w formie transparentu nad pasem drogowym wymaga każdorazowo zgody Urzędu Gminy, wydanej na okres nie dłuższy niż 30 dni;
- h) tablice i urządzenia reklamowe nie mogą mieć więcej niż 5,00 m wysokości;
- i) zakaz lokalizacji na budynkach reklam i znaków o powierzchni przekraczającej 3,00 m² na jeden znak lub reklamę informacyjno-plastycznych;
- j) reklama i znaki informacyjno-plastyczne na obiektach kubaturowych nie powinny utrudniać użytkowania obiektów i przestrzeni;
- k) lokalizacja wszelkich reklam oraz znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni większej niż 0,5 m² wymaga uzgodnienia z Urzędem Gminy;
- l) właściciel reklamy lub znaku informacyjno-plastycznego zobowiązany jest do utrzymania go w należytym stanie technicznym i estetycznym.

ROZDZIAŁ VII

KOMUNIKACJA

§ 29.

Ustala się jako podstawową sieć komunikacji drogowej, poniższe tereny dróg publicznych, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone następującymi symbolami:

1. drogi krajowe:
 - 01 KD_(K)** - droga krajowa nr 7 gr. państwa-Gdańsk-Elbląg-Warszawa-Kraków-
-Chyżne-gr. państwa, klasa **S** - pow. ok. 28,70 ha;
2. droga wojewódzka:
 - 02 KD_(W)** - droga nr 571 Naruszewo-Nasielsk, klasa **Z** - pow. ok. 0,24 ha;
 - 03 KD_(W)** - droga nr 571 Naruszewo-Nasielsk, klasa **Z** - pow. ok. 3,08 ha.
3. droga gminna, oznaczona na rysunku planu symbolem **04 KD_(G)**, klasa **D** – pow. ok. 0,39 ha.

§ 30.

Dla terenów dróg publicznych ustala się :

1. Przeznaczenie na utrzymanie, przebudowę i realizację dróg publicznych;
2. Dla terenu drogi krajowej nr 7 ustala się:
 - realizację, modernizację i utrzymanie drogi krajowej, węzła drogowego oraz równoległych dróg gospodarczych dla obsługi terenów przyległych;
 - szerokość w liniach rozgraniczających do 100,00 m i nieprzekraczalną linię zabudowy dla nowych inwestycji w odległości 50,00 m od krawędzi jezdni;
 - W przypadku nie wykorzystania całości wyznaczonego planem terenu dla realizacji drogi krajowej nr 7, plan ustala możliwość przeznaczenia pozostałego terenu na poszerzenie terenów przyległych;

–Obsługa terenów przyległych do drogi krajowej odbywać się będzie poprzez równoległe drogi lokalne;

3. Dla terenów drogi wojewódzkiej ustala się;
 - szerokość w liniach rozgraniczających - 25,0 m i nieprzekraczalną linię zabudowy dla nowych inwestycji w odległości 15 m od krawędzi jezdni;
 - ograniczoną dostępność do tej drogi poszczególnych działek budowlanych, w zgodności z przepisami odrębnymi i w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
4. Dla terenu drogi gminnej klasy D ustala się szerokość w liniach rozgraniczających - 10,0 m, a nieprzekraczalną linię zabudowy dla nowych inwestycji w odległości 8,0 m od krawędzi jezdni;
5. Tereny dróg położone przy terenach zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę powinny być oświetlone w sposób właściwy dla klasy drogi;
6. Ustala się możliwość budowy chodników komunikacji pieszej i możliwość prowadzenia ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg;
7. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową oraz potrzebami ruchu drogowego. Po uzyskaniu zgody właściwego zarządcy drogi, dopuszcza się możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg ścieżek rowerowych a na terenach zabudowanych, elementów infrastruktury technicznej które nie spowodują zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie stanowią będą zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego;
8. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 31.

Dla terenów oznaczonych symbolami:

05 KDW (pow. ok. 0,28 ha),

06 KDW (pow. ok. 1,47 ha), ustala się:

1. Przeznaczenie na realizację dróg wewnętrznych;
2. Minimalną szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) drogi 05 KDW - 10,00 m;
 - b) drogi 06,KDW - 12,00 m;
3. Tereny dróg położone na obszarze zabudowy powinny być w właściwy sposób oświetlone;
4. Po uzyskaniu zgody właściciela drogi, dopuszcza się możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg ścieżek rowerowych oraz elementów infrastruktury technicznej, które nie spowodują zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie stanowią będą zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego;
5. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 25 %.

§ 32.

Możliwość budowy ścieżek rowerowych ustala się wzdłuż dróg publicznych: drogi krajowej nr 7, drogi wojewódzkiej nr 571 i gminnej oraz wzdłuż dróg wewnętrznych. Dla realizacji ścieżek rowerowych ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania:

1. Szerokość ścieżki rowerowej nie może być mniejsza niż:
 - a) 1,5 m dla ścieżek jednokierunkowych
 - b) 2,0 m dla ścieżek dwukierunkowych
2. Szerokość ścieżki rowerowej, jeśli jest realizowana jako ciąg pieszo - rowerowy, tj. ścieżki rowerowe, z których mogą korzystać również piesi, nie może być mniejsza niż:
 - a) 2,5 m dla ciągów, na których ruch rowerów jest jednokierunkowy
 - b) 3,0 m dla ciągów, na których ruch rowerów jest dwukierunkowy
3. Tereny ścieżek rowerowych położone na obszarze zabudowy muszą być oświetlone w sposób właściwy;
4. Dopuszcza się możliwość prowadzenia ścieżek rowerowych w granicach terenów funkcjonalnych wyznaczonych niniejszym planem oraz w obrębie linii rozgraniczających dróg, po uzyskaniu zgody właściwego zarządcy lub właściciela drogi, pod warunkiem spełnienia wymogów bezpieczeństwa i obowiązujących przepisów odrębnych;
5. Ścieżki rowerowe realizowane jako cele publiczne powinny zachować ciągłość i pozostać ogólnodostępne.

R O Z D Z I A Ł VIII

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

§ 33.

Zasady obsługi infrastruktury technicznej

1. Utrzymanie istniejącego uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną, z dopuszczeniem jej modernizacji, rozbudowy i przebudowy;
2. Zaopatrzenie w wodę (w tym dla celów przeciwpożarowych) - z istniejących sieci wodociągowych;
3. Ustala się docelowo wykonanie kanalizacji sanitarnej. Do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, okresowo opróżnianych;
4. Dopuszcza się możliwość realizacji indywidualnych, przydomowych oczyszczalni ścieków;
5. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się sytuowanie, również na terenach rolnych nie wymagających uzyskania zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne, urządzeń infrastruktury technicznej, wymagających terenów o powierzchni do 3 000 m², na wszystkich wyznaczonych planem terenach, również na terenach nie przeznaczonych na cele publiczne, po uprzednim uzyskaniu zgody właściciela gruntu i na warunkach z nim ustalonych;
6. Odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo;
7. Zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych, na bazie ekologicznych czynników grzewczych (alternatywnie): gaz, energia elektryczna, olej opałowy (o niskiej zawartości siarki) lub odnawialne źródła energii;
8. Zaopatrzenie wszystkich działek w energię elektryczną ustala się z istniejących na terenie linii średniego napięcia za pośrednictwem istniejących i planowanych stacji transformatorowych, zgodnie z warunkami Zakładu Energetycznego. Zaleca się realizację kablowej sieci nn;
9. Obsługa telekomunikacyjna - poprzez istniejącą i planowaną sieć kablową;
10. Gospodarka odpadami - konieczność segregacji odpadów w ramach poszczególnych terenów (należy przewidzieć miejsca na pojemniki, związane z selektywną zbiórką odpadów) oraz zorganizowany ich wywóz na spełniające

wymogi ochrony środowiska składowisko odpadów, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, na zasadach określonych indywidualnie przez służby komunalne;

11. Sieci i przyłącza poszczególnych elementów infrastruktury technicznej, należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi. Ich realizację zaleca się poprzedzić wykonaniem kompleksowej dokumentacji projektowej uwzględniającej wzajemne relacje pomiędzy sieciami;
12. Dopuszcza się na wyznaczonych planem terenach realizację liniowych elementów infrastruktury technicznej, nie wymagających przeznaczenia terenów na ten cel, nie kolidujących z ustaleniami planu, również w strefie kontrolowanej od istniejących gazociągów, przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych;
13. Dopuszcza się możliwość, przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych, poprowadzenia liniowych elementów infrastruktury technicznej w miejscach przejść dla zwierząt, które będą realizowane w ramach przystosowania drogi krajowej nr 7 do parametrów drogi ekspresowej.

R O Z D Z I A Ł I X

TYMCZASOWE ZAGOSPODAROWANIE, URZĄDZANIE I UŻYTKOWANIE TERENÓW

§ 34.

1. Plan nie dopuszcza, innego niż jest to w nim określone, tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej, sadowniczej lub zagospodarowania w formie terenów zieleni;
2. Do czasu zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z określonymi w planie przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania, można je tymczasowo użytkować w sposób dotychczasowy - jednak bez prawa utrwalania ich przeznaczenia, zasad zagospodarowania i zabudowy niezgodnych z planem.

R O Z D Z I A Ł X

USTALENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 35.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 36.

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Załuski