

Puszcza Mariańska, dnia 08.05.2023 r.

Działając na podstawie art. 30 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2022 poz. 503 z późn. zm.), w odpowiedzi na wniosek Urząd Gminy w Puszczy Mariańskiej wydaje:

Stan na dzień 05.05.2023 r.

WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

GMINY PUSZCZA MARIAŃSKA OBEJMUJĄCEGO WIEŚ RADZIWIŁŁÓW

Uchwała nr XXV/155/2012 Rady Gminy Puszcza Mariańska z dnia 28 grudnia 2012 r.

(Dz. U. Województwa Mazowieckiego z 2013 r., poz. 2137)

Działka nr ewid. 144/21, obręb nr 2.0028-RADZIWIŁŁÓW:

Przeznaczenie: 2KDW - Tereny komunikacji, tereny istniejących dróg wewnętrznych (100%);

Dodatkowe informacje: Wody powierzchniowe: -rowy melioracyjne nie będące w ewidencji WZMiU (33%);

Działka nr ewid. 144/4, obręb nr 2.0028-RADZIWIŁŁÓW:

Przeznaczenie: 2KDW - Tereny komunikacji, tereny istniejących dróg wewnętrznych (100%);

Działka nr ewid. 144/1, obręb nr 2.0028-RADZIWIŁŁÓW:

Przeznaczenie: 17MN - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (99%);
2KDW - Tereny komunikacji, tereny istniejących dróg wewnętrznych (1%);

Dodatkowe informacje: Nieprzekraczalne linie zabudowy;

Działka nr ewid. 169, obręb nr 2.0028-RADZIWIŁŁÓW:

Przeznaczenie: 22KDD - Tereny komunikacji, tereny istniejących i projektowanych dróg publicznych, klasy dojazdowej (100%);

Dodatkowe informacje: Wody powierzchniowe: -rowy melioracyjne będące w ewidencji WZMiU (1%);
Wody powierzchniowe: -rowy melioracyjne nie będące w ewidencji WZMiU (1%);

Działka nr ewid. 212/4, obręb nr 2.0028-RADZIWIŁŁÓW:

Przeznaczenie: 19MN - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (100%);

Dodatkowe informacje: Wody powierzchniowe: -rowy melioracyjne będące w ewidencji WZMiU (6%);
Nieprzekraczalne linie zabudowy;

Działka nr ewid. 212/11, obręb nr 2.0028-RADZIWIŁŁÓW:

Przeznaczenie: 19MN - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (100%);

Dodatkowe informacje: Wody powierzchniowe: -rowy melioracyjne będące w ewidencji WZMiU (2%);
Nieprzekraczalne linie zabudowy;

UCHWAŁA NR XXV/155/2012
RADY GMINY PUSZCZA MARIAŃSKA
z dnia 28 grudnia 2012 roku

W SPRAWIE UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY PUSZCZA MARIAŃSKA OBEJMUJĄCEGO WIEŚ
RADZIWIŁŁÓW

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity - Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647)) oraz Uchwały Nr XXXII/153/2008 z dnia 14 listopada 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Puszcza Mariańska obejmującego wieś Radziwiłłów, oraz po stwierdzeniu zgodności planu ze studium (Uchwała nr XXXIV/246/2006 Rady Gminy Puszcza Mariańska z dnia 9 marca 2006r.) Rada Gminy Puszcza Mariańska uchwala co następuje:

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Puszcza Mariańska obejmujący wieś Radziwiłłów zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2

1. Plan obejmuje miejscowość Radziwiłłów, położoną w gminie Puszcza Mariańska, w granicach administracyjnych, z wyłączeniem terenu zamkniętego (PKP), o łącznej powierzchni 379,4ha.
2. Granice obszaru objętego planem oznaczone są symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000 stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

§ 3

1. Plan obejmuje:

- 1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałą;
- 2) rysunek planu w skali 1:2000 będący integralną częścią niniejszej uchwały stanowiący załącznik nr 1; rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu przy użyciu oznaczeń zastosowanych i opisanych odpowiednio w legendzie:
 - a) Oznaczenia graficzne stanowiące ustalenia planu:
 - granice obszaru objętego planem,
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
 - strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego,
 - przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym;
 - b) oznaczenia graficzne o charakterze informacyjnym nie będące ustaleniami planu.
 - c) oznaczenia będące ustaleniami wynikającymi z przepisów odrębnych.
2. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 3 dotyczące sposobu rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.
3. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 2 dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, które należą do zadań własnych Gminy.

§ 4

1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. W planie nie występują:
 - 1) Obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 2) W obszarze planu nie występują tereny górnicze, a także tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi lub osuwania się mas ziemnych.

§ 5

1. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Radziwiłłów w gminie Puszcza Mariańska, o którym mowa w §1 uchwały;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie ewidencyjnej w skali 1:2000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
- 3) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Puszcza Mariańska, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) ustawie – należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu, sposobie użytkowania lub odrębnych zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną numerem i symbolem literowym;
- 8) linii rozgraniczającej należy przez to rozumieć granicę terenu przedstawioną na rysunku planu linią ciągłą, dzielącą obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu lub ustaloną linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogi, od innych obiektów lub granic działki;
- 10) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
- 11) przeznaczeniu dopuszczalnym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu inne niż podstawowe, które może być lokalizowane na tym terenie pod warunkiem braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa, w sposób określony w ustaleniach planu;
- 12) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu niezbędny do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego terenu;
- 13) usługach towarzyszących – należy przez to rozumieć usługi związane z obsługą zabudowy mieszkaniowej, których celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb ludności takich jak: usługi handlu detalicznego, działalność biurowa, projektowa, ochrona zdrowia, gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, pracownie pracy twórczej itp. oraz drobne zakłady naprawcze takie jak: usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie itp.; nie należą do nich obiekty handlu powyżej 2000m² powierzchni sprzedaży;
- 14) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi świadczone na bazie gotowych surowców, bez konieczności wytwarzania dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, takie jak: usługi handlu detalicznego, gastronomii, działalności biurowej, działalności związanej z obsługą firm i finansami, projektowej, pracownie pracy twórczej, ochronę zdrowia, gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie itp., a także drobna wytwórczość, których działalność nie powoduje konieczności wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t;
- 15) maksymalnej liczbie kondygnacji - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną ilość użytkowych nadziemnych kondygnacji budynku;
- 16) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynku liczoną od poziomu terenu przy wejściu głównym do wysokości głównej kalenicy lub najwyższego punktu dachu;
- 16) elewacji frontowej – należy przez to rozumieć elewację budynku zlokalizowaną od strony frontu działki;
- 17) froncie działki – należy przez to rozumieć część działki budowlanej przyległej do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której odbywa się zjazd na działkę;
- 18) maksymalnej intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wielkość stosunku sumy powierzchni liczonej w obrysie murów wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków, do powierzchni działki;

- 19) maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wielkość stosunku powierzchni zabudowy wszystkich budynków do powierzchni działki określonej w %;
- 21) drodze wewnętrznej – należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pełni funkcję drogi wewnętrznej dla pozostałych działek do niej przylegających;
- 22) osiowym poszerzeniu drogi publicznej – należy przez to rozumieć obustronne symetryczne poszerzenie istniejącej drogi w stosunku do istniejącej osi drogi, do szerokości w liniach rozgraniczających podanej w planie;
- 23) strefie ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego – należy przez to rozumieć obszar, na którym stwierdzono ślady działalności i egzystencji człowieka, objęty szczegółowymi ustaleniami, określony w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 24) zharmonizowaniu z otoczeniem – należy przez to rozumieć skomponowanie formy przestrzennej (bryły, elewacji, zabudowy), z uwzględnieniem cech przestrzennych i dekoracyjnych obiektów otaczających, takich jak m.in.: wysokość i inne wymiary, kształty dachów, artykulacja ścian i otworów, w sposób tworzący z nowopowstałego obiektu harmonijną całość z otoczeniem;
- 25) obszarze ograniczonego zagospodarowania – należy przez to rozumieć teren położony w sąsiedztwie linii średniego napięcia, w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z Polskich Norm i przepisów odrębnych;
- 26) zaleceniu – należy przez to rozumieć sugestię zastosowania się do propozycji rozwiązań uznanych za optymalne ze względów funkcjonalnych, estetycznych, ochronnych, jednak nie stanowiących ustaleń planu.
- 27) dopuszczeniu – należy przez to rozumieć możliwość przeznaczeń terenu, działań lub lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń określonych w ustaleniach planu, nie uznanych jednak za optymalne.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie zdefiniowanych w niniejszej uchwale należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami i aktami prawnymi.

Informacje dotyczące konstrukcji planu

§ 6

1. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, ustalenia szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolem cyfrowym i literowym.

2. Dla każdego terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy zapisano ustalenia szczegółowe.

§ 7

1. Plan wyznacza tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania określone odpowiednim symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 niniejszej uchwały.

3. Dla terenów wyznaczonych planem ustala się przeznaczenie podstawowe oraz w zależności od potrzeb przeznaczenie uzupełniające lub dopuszczające.

DZIAŁ I

Przepisy ogólne

Rozdział 1

Przeznaczenie terenu

§ 8

1. Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,
R	tereny rolnicze
WS	teren wód powierzchniowych – rzeka Korabiewka
ZL	tereny leśne
R/ZL	tereny rolnicze z możliwością zalesień
Z	tereny rolnicze – istniejących łąk, pastwisk i zadrzewień śródpolnych
KDZ	tereny komunikacji – tereny drogi publicznej kategorii powiatowej, klasy zbiorczej

KDL	tereny komunikacji – tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy lokalnej
KDD	tereny komunikacji – tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej
KDW	tereny komunikacji – tereny istniejących dróg wewnętrznych
KDX	tereny komunikacji – tereny ciągów pieszo-jezdnych
E	tereny infrastruktury – istniejące stacje transformatorowe 15/0.4kV

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 9

Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

Obszar objęty niniejszym planem położony jest częściowo w otulinie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego oraz częściowo w Bolimowsko Radziejowickim z Doliną Środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu.

1. Plan ustala następujące zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

a) dotyczące przeznaczenia terenów:

- ustala się, że wiodącym przeznaczeniem na obszarze objętym planem są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług; lokalizację usług przewiduje się przede wszystkim w kwartałach położonych w pobliżu linii kolejowej PKP i przystanku kolejowego – w centrum wsi,
- ustala się przeznaczenie pozostałych terenów pod tereny zieleni tj. łąki, pastwiska i zadrzewienia stanowiące korytarze ekologiczne wzdłuż rzeki Korabiewki i istniejących cieków powierzchniowych (rowów), tereny lasów, tereny rolnicze, częściowo z możliwością zalesień, oraz zabudowy zagrodowej;
- ustala się, że tereny rolnicze stanowią przestrzeń otwartą, a dopuszczona na tych terenach nowa zabudowa może być sytuowana wzdłuż dróg dojazdowych w gospodarstwach o powierzchni powyżej 1,0 ha;

b) dotyczące struktury przestrzennej:

- ustala się, że głównym ciągiem komunikacyjnym komunikacji kołowej, zbierającym większość dróg w obszarze opracowania jest droga powiatowa klasy zbiorczej nr 4718W relacji Bartniki – Puszcza Mariańska (1-4KDZ) oraz drogi gminne o znaczeniu lokalnym (1-3KDL) stanowiące połączenia komunikacyjne z sąsiednimi miejscowościami. Bardzo istotne znaczenie dla rozwoju wsi i jej powiązań z sąsiednimi terenami ma jej położenie w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej relacji Warszawa – Łódź z przystankiem „Radziwiłłów” znajdującym się w granicach administracyjnych wsi, w części pn-wschodniej; w pobliżu Radziwiłłowa (na południe od granicy wsi) przebiega również druga linia kolejowa relacji Łowicz – Łuków, ale jej znaczenie dla ruchu pasażerskiego jest niewielkie; główne drogi skierowane są w stronę przystanku kolejowego „Radziwiłłów” i stąd rozprawdają ruch do urbanizujących się wokół terenów; ważnymi drogami dojazdowymi pełniącymi rolę wewnętrznych powiązań są drogi 6KDD, 22KDD i 27KDD, które zbierają ruch kołowy praktycznie z całego terenu wsi; dla komunikacji zewnętrznej znaczenie ma również droga znajdująca się poza granicami planu, biegnąca wzdłuż granicy pd-wschodniej, (granica z wsią Długokąty), wyprowadzająca ruch w kierunku siedziby gminy – Puszczy Mariańskiej.

§ 10

Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających:

1) Ustala się, że linie rozgraniczające tereny dróg publicznych wyznacza się następująco:

- a) dla terenu istniejącej drogi powiatowej oznaczonej symbolem 1-4KDZ linie rozgraniczające zostały wyznaczone wg istniejących granic drogi, z wyj. miejsc pod narożne ścieżki linii rozgraniczających, które zostały wyznaczone wg rys. planu,
- b) dla terenu istniejących dróg oznaczonych symbolem 1KDL i 2KDL linie rozgraniczające zostały wyznaczone wg istniejących granic dróg, szerokość pasa drogi 3KDL w granicach opracowania wyznacza się na 2,5 m,
- c) dla terenów dróg publicznych istniejących i projektowanych, oznaczonych symbolem 1KDD – 27KDD linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu,
- d) dla terenów istniejących dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem 1KDW – 4KDW i 6KDW (z wyj. miejsc pod narożne ścieżki) linie rozgraniczające zostały wyznaczone wg istniejących granic

dróg, dla terenów dróg wewnętrznych 5KDW i 7KDW szerokość w liniach rozgraniczających została wyznaczona na 10,0 m,

e) dla terenów ciągów pieszo-jezdných istniejących i projektowanych, oznaczonych symbolem 1KDX –5KDX linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu.

§ 11

Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg, granic terenu kolejowego, linii brzegu rzeki Korabiewki i granicy lasów państwowych oraz zwymiarowane na rysunku planu;
- 2) Ustala się, że wyznaczone w planie linie zabudowy są liniami nieprzekraczalnymi dla budynków;
- 3) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy: słupów, zadaszeń, podestów wejściowych, tarasów, okapów - max do szerokości 1.50 m;
- 4) Nieprzekraczalne linie zabudowy od strony pozostałych granic działek należy wyznaczać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) Dopuszcza się nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych w dobrym stanie technicznym, zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, terenów leśnych, linii brzegu rzeki Korabiewki lub terenów kolejowych a wyznaczoną w planie nieprzekraczalną linią zabudowy zgodnie z istniejącą linią ściany budynku;
- 6) Ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w pasie terenu zawartym pomiędzy określonymi planem – linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi.

§ 12

Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Planowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna może być realizowana jako zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza o wysokości dwóch kondygnacji (licząc w tym poddasze użytkowe);
- 2) Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do jednej z granic bocznych działki budowlanej;
- 3) Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w granicy działki, jako budynków zbliżonych, lub lokalizowanie tych budynków w zbliżeniu do granicy na odległość minimum 1.5 m;
- 4) Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, czerwieni, grafitu i czerni;
- 5) Kolorystyka elewacji w kolorach harmonizujących z otoczeniem, pastelowych, z wykluczeniem kolorów bardzo jaskrawych.

§ 13

Zasady sytuowania ogrodzeń:

- 1) Ogrodzenia od strony dróg należy lokalizować w ustalonej linii rozgraniczającej;
- 2) Istniejące ogrodzenia nie zlokalizowane w linii rozgraniczającej mogą być użytkowane w dotychczasowej lokalizacji, z prawem do ich zachowania, do czasu realizacji zagospodarowania dróg, z wyłączeniem modernizacji, przebudowy i odbudowy;
- 3) Ustala się zakaz lokalizowania od strony dróg ogrodzeń betonowych z przesłami z elementów prefabrykowanych; na terenie otuliny BPK i w granicach Bolimowsko Radziejowickiego z Doliną Środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu nakazuje się realizację ogrodzeń przepuszczalnych, ażurowych, umożliwiających rozwój roślinności pnącej, dopuszcza się ogrodzenia na podmurówce o wysokości nie wyższej niż 30cm z przepustami, ułatwiającymi migrację niewielkich gatunków zwierząt.
- 4) Od strony dróg obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń o wysokości powyżej 1.7 m;
- 5) Dla terenów dróg o szerokości równej lub mniejszej niż 12.0 m bramy wjazdowe należy lokalizować zachowując minimalną odległość 7.0 m od osi drogi.

Rozdział 4

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału oraz podziału nieruchomości objętych planem

§ 14

1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

2. Zasady scalania i podziału nieruchomości zostały określone dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w Dziale II.

Rozdział 5

Zasady i warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 15

1. Obszar objęty planem położony jest częściowo w granicach otuliny Bolimowskiego Parku Krajobrazowego oraz częściowo w Bolimowsko Radziejowickim z Doliną Środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu. Wszelkie działania inwestycyjne i sposób zagospodarowania w/w terenu muszą być zgodne z obowiązującym rozporządzeniem w sprawie ustanowienia planu ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego, w odniesieniu do otuliny BPK, oraz z rozporządzeniem w sprawie Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. Ustala się zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 59 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008r. (Dz. U. Nr 199, poz. 1227, z późn. zm.).

3. Zakaz, o którym mowa w ust. 2 nie dotyczy inwestycji celu publicznego takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Ustala się, że oddziaływanie prowadzonej działalności emisją substancji oraz energii takiej jak: ciepło, hałas, wibracje, pola magnetyczne do powietrza, wody i gleby nie może przekraczać granicy terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny oraz nie może przekraczać na tej granicy norm właściwych dla przeznaczenia terenów sąsiednich i dopuszczalnych w tym zakresie zgodnie z wymogami zawartymi w ustawie „Prawo ochrony środowiska”.

§ 16

Ustala się, że realizacja niezbędnych elementów infrastruktury technicznej lub urządzeń ochrony środowiska zapewniających ochronę gleby, wód powierzchniowych i podziemnych oraz powietrza powinna następować równocześnie lub wyprzedzająco w stosunku do realizacji inwestycji i urządzeń na terenach objętych planem.

§ 17

W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

1. Ustala się, że wszelkie prace melioracyjne oraz prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomu terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne wymagają uzgodnienia na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi (ustawa Prawo Wodne) i każdorazowo zgłoszenia do ewidencji właściwego terytorialnie zarządu melioracji i urządzeń wodnych.

2. Ustala się obowiązek ochrony rzeki Korabiewki przed zasypaniem, uszkodzeniem brzegów i zaśmiecaniem.

3. Ustala się zasadę dopuszczalności przebudowy istniejącego systemu rowów melioracyjnych pod warunkiem niepogorszenia i niezakłócenia spływu wód podziemnych i powierzchniowych (na zabudowanych działkach i na terenach sąsiednich).

4. Ustala się zakaz zanieczyszczania i degradacji istniejących rowów melioracyjnych i cieków wodnych.

5. Ustala się zachowanie pasa co najmniej 5,0 m wzdłuż cieków wodnych, wolnego od zabudowy kubaturowej oraz pasa co najmniej 4,0 m wolnego od ogrodzeń dla zapewnienia możliwości eksploatacji i konserwacji cieków sprzętem mechanicznym oraz swobodnego ruchu pieszych.

6. Ustalenia, o których mowa w ust. 5 nie dotyczą rowu zlokalizowanego w pasie drogowym.

7. Prowadzenie inwestycji liniowych w terenie zmeliorowanym (wodociąg, kable telefoniczne itp.), odprowadzenie ścieków deszczowych z dróg z utwardzoną nawierzchnią wraz z zarezerwowaniem powierzchni gruntu pod zbiorniki retencyjne i zmiany trasy cieków bądź wznoszenia budowli komunikacyjnych wymagają zaopiniowania we właściwym terytorialnie inspektoracie wojewódzkiego zarządu melioracji i urządzeń wodnych.

§ 18

W zakresie ochrony powietrza:

1. Ustala się, że prowadzenie działalności powodującej wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie może powodować obniżenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny oraz nie może przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych dla terenów sąsiednich.

2. Zaleca się wykorzystanie jako czynników grzewczych: gazu, energii elektrycznej, energii słonecznej, oleju niskosiarkowego lub innych ekologicznie czystych, odnawialnych źródeł energii.

§ 19

Ochrona i wzbogacanie lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych:

1. Obszar planu położony jest częściowo w otulinie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego oraz częściowo w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu, gdzie na podstawie obowiązujących rozporządzeń ustala się m.in. zakaz:

a) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń, gdzie przez likwidację zadrzewień rozumie się wycięcie bez dokonania nasadzeń zastępczych,

b) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej,

c) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych,

d) lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 20,0m od linii brzegu rzeki Korabiewki i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

2. W granicach Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu, plan dopuszcza rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków usytuowanych w odległości mniejszej niż 20,0m od linii brzegu rzeki Korabiewki zgodnie z istniejącą linią ściany budynku.

3. Zgodnie z rozporządzeniem wojewody łódzkiego w sprawie ustanowienia planu ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego w granicach parku i jego otuliny nie dopuszcza się realizacji nowych budynków w pasie szerokości 25,0 m od granicy lasów państwowych.

4. Ustalenie § 19 ust. 3 nie dotyczy gruntów rolnych i leśnych, dla których uzyskano zgodę właściwego organu na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

5. Ustala się ochronę wartościowego drzewostanu poprzez jego zachowanie.

6. Ustala się wprowadzenie na całym obszarze zieleni towarzyszącej – trawniki, drzewa i krzewy, którą należy lokalizować w szczególności wokół granic działek, placów manewrowych, wzdłuż chodników.

7. Zaleca się zagospodarowanie działek roślinnością typową dla otaczających terenów, szczególnie na terenach położonych w obszarze otuliny Bolimowskiego Parku Krajobrazowego.

8. Zaleca się grodzenie działek żywopłotami z lokalnych gatunków drzew i krzewów (na terenie otuliny BPK).

9. Układ zagospodarowania działek budowlanych powinien umożliwiać koncentrację przestrzenną terenów biologicznie czynnych w pasma powiązane ze sobą przestrzennie tworząc formę lokalnych korzyści ekologicznych.

10. W terenach komunikacyjnych zaleca się miejsca nie przeznaczone do ruchu kołowego i pieszego obsadzić zielenią niską i wysoką, pod warunkiem niepogarszania warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego.

11. Większe kompleksy leśne na w/w terenach pełniące rolę w formowaniu systemu powiązań przyrodniczych zostają wyłączone z lokalizowania nowej zabudowy.

12. Sposób zagospodarowania w/w terenów musi uwzględniać istniejące walory środowiska i nie powodować powstawania barier w funkcjonowaniu przyrodniczym.

13. Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i określone w Dziale II.

14. Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowy są wyznaczone i określone w Dziale II.

15. Ustala się zakaz umieszczania wolnostojących nośników reklamowych o powierzchni większej niż 5 m².

§ 20

W zakresie ochrony przed hałasem:

1. Tereny zabudowy MN w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska.
2. Tereny zabudowy MN/U w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo - usługową w rozumieniu przepisów ustawy Prawo Ochrony Środowiska.
3. Wynikająca z działalności obiektów usługowych uciążliwość akustyczna winna zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Ochrona przed hałasem powinna polegać na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających warunki akustyczne w budynkach sąsiednich i na działkach sąsiednich zgodnie z normami i Prawem Ochrony Środowiska oraz Rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

§ 21

W zakresie gospodarki odpadami.

Ustala się, że wytwórca odpadów zobowiązany jest do:

- 1) Postępowania z odpadami w sposób zgodny z zasadami gospodarowania odpadami i wymaganiami ochrony środowiska oraz lokalnymi przepisami i programami dotyczącymi gospodarki odpadami;
- 2) Magazynowania odpadów w sposób selektywny i bezpieczny dla środowiska w miejscu ich powstawania - na terenie działki należy wyznaczyć miejsce do selektywnego składowania odpadów.

Rozdział 6

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 22

1. Na terenie objętym planem znajduje się zabytkowe stanowisko archeologiczne oznaczone w ewidencji Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków numerem AZP 62-59/22, będące śladem osadnictwa z okresu wpływów rzymskich. Plan ustala ochronę zabytku archeologicznego w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu symbolem i oznaczonej numerem 62-59/22.

2. Na obszarze ww. strefy w planie, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków, ustala się:

- a) obowiązek uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków – przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi – uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych oraz robót budowlanych wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych,
- b) obowiązek uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin, zalesienia gruntów oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód,
- c) obowiązek przeprowadzenia badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji przed rozpoczęciem realizacji robót budowlanych lub nowych zalesień,
- d) przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie powołując się na obszar i oznaczenie cyfrowe konserwatorskiej strefy zabytku archeologicznego.

3. Na terenie objętym planem nie występują obiekty zabytkowe wpisane do rejestru lub znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków (budynek dworca kolejowego, wpisany do rejestru pod nr 467 usytuowany jest na terenie zamkniętym PKP – wyłączonym z opracowania), ani inne obiekty uznane za dobra kultury współczesnej (w rozumieniu przepisów odrębnych).

Rozdział 7

§ 23

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Obiekty budowlane w sąsiedztwie istniejących linii energetycznych 15kV (w obszarze ograniczonego zagospodarowania) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa, Polskie Normy i inne przepisy odrębne.
2. Dla terenów oznaczonych symbolem Z, WS, ZL, R/ZL, KDZ, KDL, KDD, KDW, KDX, ustala się zakaz zabudowy kubaturowej, a także w przypadku grodzenia terenów ZL, R/Z, wykonania ogrodzenia z elementów w 90% ażurowych o wysokości 150 cm bez podmurówki.

Rozdział 8

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 24

1. Obszar objęty planem położony jest częściowo w otulinie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego, oraz częściowo w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu. Wszelkie działania inwestycyjne i sposób zagospodarowania w/w terenu muszą być zgodne z obowiązującym rozporządzeniami w sprawie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego (odnośnie otuliny Parku) oraz w sprawie Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz z ustawą „O ochronie przyrody”.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 25

1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg;

1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez drogę powiatową oraz układ istniejących i projektowanych dróg gminnych oraz dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnich;

2) Plan wyznacza następujące drogi publiczne:

a) drogę publiczną 1KDZ-4KDZ jako istniejącą drogę klasy zbiorczej, kategorii powiatowej,

b) drogi publiczne 1KDL i 2KDL jako istniejące drogi klasy lokalnej, kategorii gminnej,

c) drogę publiczną 3KDL jako poszerzenie istniejącej drogi klasy lokalnej, kategorii gminnej przebiegającej wzdłuż pd-zachodniej granicy wsi poza obszarem planu,

d) istniejące drogi publiczne 1-4KDD, 6KDD, 7KDD, 9-14KDD, 16KDD, 18-20KDD, 22KDD, 26KDD, 27KDD klasy dojazdowej, kategorii gminnej,

e) projektowane drogi publiczne 5KDD, 8KDD, 15KDD, 17KDD, 21KDD, 23KDD, 24KDD, 25KDD klasy dojazdowej, kategorii gminnej,

f) istniejące drogi wewnętrzne 1-4KDW i 6KDW,

g) projektowane drogi wewnętrzne 5KDW i 7KDW,

h) istniejące ciągi pieszo-jezdne 2-5KDX,

i) projektowane ciągi pieszo-jezdne 1KDX.

3) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w § 52- § 57 niniejszej uchwały;

4) Przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających (trójkąt widoczności) zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi;

5) Ustala się do obsługi poszczególnych terenów możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych i dojazdów o szerokości minimum:

- 10.0 m - dla obsługi powyżej 10 działek,

- 8.0 m - dla obsługi poniżej 10 działek,

- 6.0 m - dla dojazdów obsługujących do 6 działek,

- 5,0m - dla dojazdu obsługującego do 2 działek.

6) Drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma drogami publicznymi, w przypadku braku połączenia z drogą publiczną należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnej szerokości 12,5 m x 12,5m;

7) Przy skrzyżowaniach dróg dojazdowych z drogą lokalną należy stosować narożne poszerzenia dróg w liniach rozgraniczających (trójkąt widoczności) o minimalnych wymiarach 5.0 m x 5.0 m (zgodnie z rysunkiem planu). W przypadku skrzyżowań z drogami powiatowymi należy stosować poszerzenia w liniach rozgraniczających 10,0m x 10,0m;

8) Istniejąca droga powiatowa klasy zbiorczej o symbolu 1-4KDZ jest drogą utwardzoną o nawierzchni asfaltowej; wymaga modernizacji w zakresie nawierzchni i zagospodarowania.

9) Istniejące drogi gminne klasy lokalnej o symbolu 1KDL i 2KDL są drogami utwardzonymi o nawierzchni asfaltowej; wymagają modernizacji w zakresie zagospodarowania.

10) Istniejące drogi gminne klasy dojazdowej o symbolu 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 6KDD, 7KDD, 22KDD są drogami utwardzonymi o nawierzchni asfaltowej; wymagają modernizacji w zakresie zagospodarowania.

11) Istniejące drogi gminne klasy dojazdowej o symbolu 16KDD i 27KDD są drogami utwardzonymi, częściowo posiadają nawierzchnię asfaltową; wymagają modernizacji w zakresie nawierzchni i zagospodarowania.

12) Istniejące drogi gminne klasy dojazdowej o symbolu 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD i 26KDD są drogami gruntowymi; wymagają modernizacji w zakresie nawierzchni, szerokości i zagospodarowania.

13) Istniejące ciągi pieszo-jezdne 2KDX, 3KDX, 4KDX i 5KDX są nie utwardzone i wymagają modernizacji w zakresie utwardzenia.

14) Istniejące drogi wewnętrzne o symbolu 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW i 6KDW są drogami gruntowymi i wymagają modernizacji w zakresie utwardzenia.

15) Pozostałe drogi i ciągi pieszo-jezdne są drogami projektowanymi i wymagają wyznaczenia i budowy zgodnie z rysunkiem planu.

2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

1) Układ komunikacyjny obszaru planu powiązany jest poprzez drogę zbiorczą o symbolu 1-4KDDZ (droga powiatowa nr 4718W relacji Bartniki – Puszcza Mariańska) z drogą wojewódzką nr 717 relacji Żyrardów – Kamion, łączącą się z drogą krajową nr 70 relacji Huta Zawadzka – Skierniewice – Łowicz,

2) Układ komunikacji kołowej ukształtowany został historycznie w oparciu o przystanek kolejowy „Radziwiłłów” na trasie linii kolejowej relacji Warszawa – Skierniewice – Łódź, który znajduje się w granicach administracyjnych wsi.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 26

Zasady zaopatrzenia w wodę:

1) Teren zaopatrywany jest w wodę ze stacji uzdatniania wody w Bartnikach, gm. Puszcza Mariańska

2) Ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych;

3) Ustala się rozbudowę sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg;

4) Do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych źródeł.

§ 27

Zasady odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych:

1) Ustala się zasadę odprowadzania ścieków sanitarnych do istniejącej i planowanej sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej rozbudowy do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem na oczyszczalnię ścieków w Bartnikach na podstawie umów indywidualnych;

2) ustala się zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych wprost do gruntu, wodnych cieków powierzchniowych oraz rowów melioracyjnych;

3) dopuszcza się lokalizację lokalnych systemów oczyszczania ścieków bytowych na działkach o powierzchni minimum 1500m² przy zachowaniu minimalnych odległości od ujęć wody, budynków mieszkalnych i granic działek określonych w przepisach odrębnych; plan wprowadza nakaz podłączenia budynków do systemu kanalizacji gminnej z chwilą jego wybudowania;

4) ustala się, że ścieki technologiczne przed zrzutem do kanalizacji sanitarnej wymagają oczyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń przemysłowych w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach działek, do których Inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania;

5) ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych wód opadowych lub roztopowych z powierzchni terenów określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego; wody opadowe z w/w terenów przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia w urządzeniach oczyszczających;

6) wody opadowe i roztopowe z wyjątkiem wymienionych w ppkt. 5) należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesów osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie ani kierunku odpływu wody.

§ 28

Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Ustala się zasilanie terenu w energię elektryczną z GPZ Żyrardów poprzez istniejące i projektowane sieci SN i NN;
- 2) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną SN, NN;
- 3) Ustala się zasadę budowy sieci SN, NN wzdłuż projektowanych i istniejących dróg,
- 4) Dopuszcza się przebudowę istniejących linii energetycznych SN i NN w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno - komunikacyjnego;
- 5) Ustala się, że lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności do drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 6) Ustala się możliwość lokalizacji nowych stacji transformatorowych bez konieczności zmiany planu; wprowadza się zakaz lokalizacji stacji transformatorowych w miejscach powodujących kolizję widoczności (np. w linii osi widokowych lub w rejonie skrzyżowań dróg);
- 7) Stacje transformatorowe nie wyznaczone na rysunku planu winny być lokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych w sąsiedztwie linii 15kV; dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych w pasie drogowym;
- 8) Ustala się, że dla projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV należy wydzielić działki o minimalnych wymiarach 6,0mx5,0m dla stacji wewnątrzowych lub 3,0mx2,0m dla stacji słupowych.

§ 29

Ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną, w uzgodnieniu i na warunkach odpowiedniego zakładu telekomunikacji.

§ 30

Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

W granicach planu nie istnieje sieć gazowa;

- 1) Ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz w oparciu o projektowaną sieć gazu przewodowego;
- 2) Ustala się, że obszar planu winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o budowę sieci średniego ciśnienia z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń;
- 3) Ustala się, że szafki gazowe należy umieszczać w ogrodzeniach i zapewniać do nich dostępność od strony drogi.
- 4) Do czasu budowy sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z ujęć indywidualnych.

§ 31

Ustala się zasadę zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem przede wszystkim nieszkodliwych, ekologicznych czynników grzewczych (takich jak gaz, olej opałowy niskosiarkowy, energia elektryczna, energia słoneczna, odnawialne źródła energii), których eksploatacja nie spowoduje obniżenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego właściciel instalacji posiada tytuł prawny.

§ 32

Zasady usuwania odpadów:

- 1) Ustala się zasadę usuwania odpadów stałych w systemie zorganizowanym i wywóz na składowisko odpadów na podstawie umów indywidualnych i zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) Sposób zagospodarowania działki musi uwzględniać zapewnienie terenu do czasowego i gromadzenia odpadów przed ich wywozem w sposób nie zagrażający zanieczyszczeniem: powietrza, wód i gruntu poprzez pylenie, emisje gazów i odcieki.

§ 33

Ustalenia ogólne:

- 1) sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować na terenach komunikacji z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) w technicznie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej poza terenem komunikacji w oparciu o przepisy odrębne;
- 3) dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 11

§ 34

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Ustala się, że tereny, których przeznaczenie zostało zmienione planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.

Rozdział 12

§ 35

Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości uchwaleniem planu:

1. dla terenów o symbolach MN, MN/U – w wysokości 10%,
2. dla pozostałych terenów 1%.

Dział II

Przepisy szczegółowe

Rozdział 1

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

Dotyczy przeznaczenia o symbolu 17MN, 19MN:

[...]

§ 41.

Oznaczenie terenu		14-19MN
Powierzchnia		62.60ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe Przeznaczenie uzupełniające	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p> <ul style="list-style-type: none"> - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach częściowo zalesionych, - budynki gospodarcze i garażowe, - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzone, obiekty małej architektury.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	<p>Usługi towarzyszące nieuciążliwe zgodnie z definicją § 5, pkt 13 i 14, w kubaturze budynku mieszkalnego.</p> <p>Warunki dopuszczenia: powierzchnia usług do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego w tym usługi handlu do 50m² powierzchni sprzedaży zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego.</p>
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<p>Zachowanie, rozbudowa i budowa budynków. Nową zabudowę należy lokalizować w miejscach wolnych od drzew.</p> <p>Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w granicy lub 1,5m od granicy. Zaleca się zestawianie bliźniaczo przy granicy działek w/w budynków.</p>
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne	<ul style="list-style-type: none"> - 8.0 m od linii rozgraniczających dróg – lokalnej 2KDL i dojazdowej 22KDD, - 6.0 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych 18KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD, 23KDD, - 6.0 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW; - 5.0m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych

		na rysunku planu, - w/w ustalenia nie dotyczą: sieci i obiektów infrastruktury technicznej.
b)	parametry zabudowy działki	<ul style="list-style-type: none"> - powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki znajdującej się na terenie MN – do 25%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki znajdującej się na terenie MN – co najmniej 65% - maksymalna intensywność zabudowy – do 0.4, - minimalna intensywność zabudowy – 0,09.
c)	Wysokość budynków	<ul style="list-style-type: none"> - mieszkalnych: - maksymalna ilość kondygnacji – 2 (+ poddasze użytkowe), - maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu dachu – 12.0 m, - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru 1.20 m w stosunku do poziomu terenu(dopuszcza się podpiwniczenie budynków, - gospodarczych i garaży: - maksymalna ilość kondygnacji -1, - maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu dachu – 6.0 m, - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru – 0.30 m w stosunku do poziomu terenu, - maksymalna wysokość wrót garażowych - 2.80m.
d)	Kształt dachów	<ul style="list-style-type: none"> - dachy dwu lub wielospadowe symetryczne o nachyleniu połaci dachowych od 20o do 45o; - dopuszcza się stosowanie dachów o kącie nachylenia od 10°, w tym jednospadowych, wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych.
e)	ogrodzenia	- zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 13;
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Zasady i warunki podziałów	<ul style="list-style-type: none"> - dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania wartości użytkowych części powstałych po podziale, zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonych planem, - adaptuje się istniejące podziały wydzielające działki budowlane o szerokości frontu oraz powierzchni mniejszej niż minimalna ustalona niniejszym planem z warunkiem zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem terenu, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń planu (min. % powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się w takich przypadkach w wysokości 55%), - dopuszcza się podział działek, których w dniu wejścia w życie planu szerokość jest mniejsza niż podana poniżej pod warunkiem wydzielania

		działek budowlanych o powierzchni zgodnej z ust. 3b) i szerokości frontu równej przed podziałem, - każda wydzielana działka musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej, - za dostęp do drogi publicznej uważa się również wydzielenie drogi wewnętrznej lub dojazdu o parametrach określonych niniejszą uchwałą.
b)	Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	- 1000 m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych oraz powiększenia sąsiednich nieruchomości
c)	Minimalne fronty nowo wydzielanych działek	- 20,0m.
d)	Kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	- 90° - 50° zgodnie z istniejącym układem granic.
4)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	- 1000 m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych oraz powiększenia sąsiednich nieruchomości
b)	Minimalne fronty nowo wydzielanych działek	- 20,0m.
c)	Kąt położenia działek w położeniu do pasa drogowego	- 90° - 50°.
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu)	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz istniejących dróg wewnętrznych znajdujących się na terenie objętym planem i wyznaczonych na rysunku planu oraz z nie wyznaczonych dróg wewnętrznych.
b)	Parkingi	ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce (łącznie z miejscami w garażu).

Dotyczy przeznaczenia o symbolu 22KDD:

[...]

§ 55.

Oznaczenie terenu		1-27KDD
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji- tereny istniejących i projektowanych dróg publicznych kategorii gminnej klasy dojazdowej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- teren obejmuje realizację wszystkich elementów

		drogi (jezdnię, chodniki, pobocza i rowy odwadniające) i urządzeń z nią związanych, - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, - ustala się stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych i określonych na rysunku planu.
2)	Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	10.0m dla terenów dróg oznaczonych symbolami: 2KDD, 3KDD, 4KDD, 8KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 17KDD, 18KDD (poszerzenie jednostronne po pn-wschodniej stronie istn. drogi), 21KDD, 22KDD, 23KDD, 24KDD, 25KDD, 26KDD, 27KDD, Przy skrzyżowaniach dróg trójkąty widoczności wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu. Dla dróg publicznych o szerokości mniejszej niż 10 m przeprowadzono analizę uzasadniającą możliwość przyjęcia mniejszej szerokości.

Dotyczy przeznaczenia o symbolu 2KDW:

[...]

§ 56.

Oznaczenie terenu		1-7KDW
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji- tereny istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- teren obejmuje realizację wszystkich elementów drogi (jezdnię, chodnik, pobocze i rowy odwadniające) i urządzeń z nią związanych, - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, - ustala się stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych i określonych na rysunku planu.
2)	Szerokość dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających	10.0m dla terenów dróg 5KDW i 7KDW, 8.0m dla terenów dróg oznaczonych symbolami: 3KDW, 4KDW, 6KDW 7.0m dla terenu drogi oznaczonej symbolem 2KDW, 6.0m dla terenu drogi oznaczonej symbolem 1KDW (na zakończeniu drogi placik manewrowy do zawracania), Przy skrzyżowaniach dróg trójkąty widoczności wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu.

[...]

Dział III

Rozdział 1

Przepisy końcowe

§ 59

Dla obszarów objętych niniejszym planem zagospodarowania przestrzennego tracą moc ustalenia zawarte w uchwałach: