

**UCHWAŁA NR 178/XXXVIII/2010
RADY GMINY ROGÓW**

z dnia 25 czerwca 2010 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru
miejscowości Wągry i Nowe Wągry gm. Rogów**

Działając na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, zmiana: z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, z 2007 r. Nr 225, poz. 1635, Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, z 2009 r. Nr 220 poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474) i 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, z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457 z 2006 r. Nr 117, poz. 128, Nr 146, poz. 1055, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218 z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458 z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146) w związku z uchwałą Nr 77/XVI/2008 Rady Gminy Rogów z dnia 30 kwietnia 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru miejscowości Wągry i Nowe Wągry, gmina Rogów oraz z związku z uchwałą Nr 144/XXX/2009 Rady Gminy Rogów z dnia 31 sierpnia 2009 roku w sprawie zmiany uchwały Nr 77/XVI/2008 Rady Gminy Rogów z dnia 30 kwietnia 2008 r. Rada Gminy Rogów, uchwala co następuje:

DZIAŁ I.

Postanowienia ogólne

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obszaru miejscowości Wągry i Wągry Nowe w gm. Rogów, zwany dalej planem, składający się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, będący integralnym załącznikiem Nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, będącego integralnym załącznikiem Nr 2 do uchwały.

2. Nie łączy się rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag, ponieważ nie wpłynęły uwagi do planu.

3. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, pokazano na rysunku planu (załącznik do uchwały Nr 1).

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest podniesienie warunków życia mieszkańców poprzez:

- 1) ustalenie zasad udostępniania terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych i pod zabudowę usługową, oraz działalność produkcyjną, umożliwiającą przestrzenny rozwój miejscowości Wągry i Nowe Wągry z uwzględnieniem rozwoju zrównoważonego;

- 2) poprawę ładu przestrzennego poprzez świadome kształtowanie przestrzeni terenów wiejskich, szczególnie wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz uporządkowanie zagospodarowania przestrzennego i nadanie nowych form przestrzennych w strefach ogólnodostępnych i prywatnych przy minimalizacji sytuacji kolizyjnych, wynikających z przeznaczenia terenów dla różnych funkcji.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obszaru miejscowości Wągry i Nowe Wągry w gminie Rogów, które stanowią przepisy gminne;
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Rogów, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć ustalenia graficzne, oznaczone na rysunku w skali 1: 1000, będącym integralnym załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) terenie - należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi, jednostkę ustaleń planu, oznaczoną symbolem literowym, dla której określono ustalenia szczegółowe;
- 5) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym, w tym również pomiędzy terenami dróg a terenami przeznaczonymi pod zabudowę;
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które przeważa lub będzie przeważać na danym terenie i obejmuje nie mniej niż 60% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach w danym terenie, chyba, że ustalenia w dziale III – ustalenia szczegółowe planu - dla poszczególnych terenów definiują inny podział procentowy;
- 7) dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć ciągi komunikacyjne, place manewrowe, zieleń i elementy małej architektury oraz określone rodzaje przeznaczenia w zakresie ustalonym w dziale III - ustalenia szczegółowe planu;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku od linii rozgraniczającej ulicy, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, z pominięciem loggii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń). Linie nieprzekraczalne zabudowy nie obowiązują w przypadku lokalizacji stacji transformatorowych. Plan dopuszcza, dla budynków istniejących, które są położone między linią nieprzekraczalną i linią rozgraniczającą drogi, możliwość remontu i nadbudowy oraz wymiany dachu, rozbudowę takiego budynku należy wykonać z zachowaniem wyznaczonej, nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 9) nieprzekraczalnej tylnej linii zabudowy dla obiektów mieszkalnych – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające największą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku mieszkalnego (jego tylnej elewacji) od linii rozgraniczającej ulicy zgodnie z rysunkiem planu, z pominięciem loggii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń). Plan dopuszcza, dla tych budynków istniejących, które są położone poza obszarem wyznaczonym przez tylną linię zabudowy a linią rozgraniczającą drogi możliwość remontu, nadbudowy i rozbudowy oraz wymiany dachu. Dla pozostałych obiektów zlokalizowanych na działce linia ta nie obowiązuje;
- 10) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię zabudowy, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku od linii rozgraniczającej ulicy, w której należy lokalizować budynek o przeznaczeniu podstawowym; ustalenia planu dotyczące obowiązującej linii zabudowy uznaje się za spełnione jeżeli co najmniej jeden punkt rzutu poziomego budynku znajduje się w linii zabudowy i jedna krawędź pionowa lub płaszczyzna jego elewacji leży w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez tę linię. Dla pozostałych budynków zlokalizowanych na działce linia ta spełnia rolę nieprzekraczalnej linii zabudowy; w przestrzeni między linią zabudowy a linią rozgraniczającą dopuszcza się lokalizację loggii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń);
- 11) adaptacja istniejącej zabudowy zagrodowej - należy przez to rozumieć remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynków związanych z prowadzeniem gospodarstwa w istniejących gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, na zasadach określonych w planie;

- 12) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynki, wyznaczoną przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię terenu;
- 13) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji naziemnych wszystkich budynków o charakterze trwałym, położonych w granicach działki lub zespołu działek budowlanych, do całej powierzchni tej działki lub zespołu działek;
- 14) usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć usługi ogólnie dostępne, służące zaspokajaniu popytu ludności na wszelkiego rodzaju towary i usługi, nastawione na przynoszenie dochodu, są to m.in. usługi z zakresu handlu (hurtowego i detalicznego), finansowe, gastronomii itp.
- 15) usługach społecznych - należy przez to rozumieć świadczenia na rzecz osób, grup osób lub społeczeństwa, mające na celu tworzenie im warunków życia i rozwoju zgodnych z ich potrzebami; usługi społeczne mają charakter niematerialny;
- 16) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi wykorzystujące urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych. Usługi nieuciążliwe to usługi, których uciążliwość nie wykracza poza granice działki i nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko wymienionymi w obowiązujących przepisach szczególnych;
- 17) działkach, które nie mogą bez połączenia z działką sąsiednią stanowić niezależnych nieruchomości budowlanych - należy przez to rozumieć działki, które w ramach danego terenu, ze względu na swoje parametry lub brak obsługi komunikacyjnej, nie mogą funkcjonować samodzielnie jako działki budowlane przeznaczone na cele inwestycyjne; mogą one stać się działkami (nieruchomościami) budowlanymi w momencie połączenia z którąś z działek sąsiednich (lub ze sobą wzajemnie) po uzyskaniu parametrów umożliwiających w granicach nowej nieruchomości realizację funkcji podstawowej przewidzianej w danym terenie i uzyskają dostęp do drogi publicznej;
- 18) reklamie - należy przez to rozumieć tablice reklamowe, znaki, szyldy, zwiastuny lub inne nośniki reklamowe, umieszczone na terenie prywatnym lub przestrzeni dróg i ciągów pieszych, z wyłączeniem znaków drogowych, tablic i zwiastunów dopuszczonych przez system informacji w gminie Rogów;
- 19) budynkach gospodarskich – należy przez to rozumieć obiekty gospodarcze realizowane dla celów obsługi produkcji rolniczej z wyłączeniem budynków inwentarskich przeznaczonych na chów i/lub hodowlę zwierząt.

DZIAŁ II.

Ustalenia ogólne planu

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla wszystkich terenów

§ 4. 1. Dla całego obszaru objętego uchwałą plan ustala:

- 1) podstawowe i dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające terenów określone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym zasady podziału na nowe działki budowlane;
- 3) zasady ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, powierzchnię biologicznie czynną oraz gabaryty obiektów i wskaźniki zabudowy;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz rozbudowy systemu komunikacyjnego w obszarze obowiązywania ustaleń planu oraz wskaźniki w zakresie komunikacji dotyczące miejsc parkingowych dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego;
- 9) zasady obsługi w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów infrastrukturalnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu;

- 10) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

3. Plan nie ustala:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ponieważ takie tereny i obiekty nie występują w granicach objętych opracowaniem planu.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia, przedstawione graficzne na rysunku planu, są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego;
- 3) linie rozgraniczające tereny dróg o różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) nieprzekraczalna tylna linia zabudowy dla obiektów mieszkalnych;
- 7) granice działek, w których plan dopuszcza lokalizację budynków o przeznaczeniu podstawowym;
- 8) działki, które nie mogą bez połączenia z działką sąsiednią stanowić niezależnych nieruchomości budowlanych;

2. Następujące oznaczenia, przedstawione graficzne na rysunku planu, są ustaleniami obowiązującymi, wynikającymi z przepisów odrębnych:

- 1) granice terenu zamkniętego;
- 2) strefa ochrony stanowiska archeologicznego;
- 3) strefa ochrony archeologicznej;
- 4) granica obszaru chronionego krajobrazu „Mrogi i Mrożycy”;
- 5) istniejące linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV z pasem ochronnym;
- 6) istniejący rurociąg naftowy \varnothing 400 wraz ze strefą bezpieczeństwa;
- 7) istniejący kabel światłowodowy;
- 8) przeznaczenie terenów.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, mają charakter postulowany lub informacyjny.

§ 6. 1. Plan wyodrębnia tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego wyznaczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z adaptacją istniejącej zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami MNr;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami MN;
- 3) teren zabudowy usługowej – usługi oświaty, oznaczony na rysunku planu symbolem Uo;
- 4) teren zabudowy usługowej – usługi kultu religijnego, oznaczony na rysunku planu symbolem Uk;
- 5) tereny zabudowy usługowej – usługi komercyjne, oznaczone na rysunku planu symbolami U;

- 6) teren zabudowy usługowej – usługi rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem Ut;
- 7) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MW;
- 8) teren zabudowy przemysłowo-produkcyjnej oznaczony na rysunku planu symbolem P;
- 9) tereny rolne, oznaczone na rysunku planu symbolami R;
- 10) tereny leśne, oznaczone na rysunku planu symbolami ZL;
- 11) tereny dróg zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolami KDZ;
- 12) tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami KDL;
- 13) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami KDD;
- 14) tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDP.

§ 7. 1. Oznaczenia literowe przedstawione na rysunku planu określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

2. Oznaczenia cyfrowe, przedstawione na rysunku planu, określają kolejne numery poszczególnych terenów o danym przeznaczeniu podstawowym.

§ 8. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, niezbędne do wykonania projektu budowlanego, należy określać według ustaleń ogólnych określonych dla całego obszaru objętego planem (dział II, rozdział 2), oraz według ustaleń szczegółowych w zakresie obsługi komunikacyjnej (dział III, rozdział 3), w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną (dział III, rozdział 4) oraz w zakresie ich przeznaczenia, użytkowania, podziału i ochrony (dział III, rozdział 5).

DZIAŁ III.

Ustalenia szczegółowe planu

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej

§ 9. 1. Plan ustala następujące zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu poprzez:

- 1) system dróg ogólnodostępnych, obsługujących komunikacyjnie obszar planu, w skład których wchodzi drogi o następujących klasach technicznych:
 - a) KDZ – droga zbiorcza,
 - b) KDL - droga lokalna,
 - c) KDD – droga dojazdowa.
- 2) dla terenów przestrzeni dróg i ciągów pieszych plan ustala:
 - a) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ - klasę drogi „Z” – zbiorczą, o szerokości w liniach rozgraniczających 20 m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową z pasem wydzielonym pod ścieżkę rowerową;
 - b) dla dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL klasę drogi „L” – lokalną, o szerokości w liniach rozgraniczających 15 m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową ;
 - c) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD klasę drogi „D” – dojazdową, o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową;
 - d) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD klasę drogi „D” – dojazdową, o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową;
 - e) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD klasę drogi „D” – dojazdową, o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową;
 - f) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD klasę drogi „D” – dojazdową, o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m; 1/2 – jednojezdniową, dwupasową;
 - g) dla ciągów pieszo-jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDP, 2KDP, 3KDP, szerokość w istniejących granicach działki.

2. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających dróg i ciągów pieszo - jezdnych, plan zakazuje lokalizację nowych budynków i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu drogowego; dopuszcza się lokalizację zieleni, rowów odwadniających, elementów małej architektury, pojemników na odpady, urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, a w szczególności: przystanków komunikacji zbiorowej, pasów postojowych, parkingów, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy dróg.

3. Parametry narożnych ścież linii rozgraniczających na skrzyżowaniach ulic określono w sposób graficzny na rysunku planu.

4. Parametry techniczne poszczególnych klas dróg (ulic) oraz parametry narożnych ścież linii rozgraniczających na skrzyżowaniu ulic powinny spełniać wymogi zawarte w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

5. W zakresie wyposażenia dróg w infrastrukturę techniczną:

- 1) adaptację w liniach rozgraniczających ulic, istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy, ze względu na stan techniczny lub na kolizję z uzbrojeniem liniowym istniejącym;
- 2) obowiązek lokalizacji projektowanych urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów, z wyjątkiem przyłączy dla budynków i posesji, w liniach rozgraniczających dróg, przy zachowaniu wzajemnych, normatywnych odległości wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) w przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastrukturalnych (urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych) w liniach rozgraniczających dróg plan dopuszcza ich realizację w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy i linią zabudowy;
- 4) obowiązek realizacji systemu uzbrojenia na warunkach określonych poprzez właściwego zarządcę dla danej sieci (systemu).

6. W zakresie wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów plan ustala:

- 1) w terenach o funkcji usługowej minimum:
 - a) dla obiektów handlowych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla zakładów produkcyjno – usługowych – 10 miejsc na 100 zatrudnionych, w przypadku mniejszej liczby pracowników – odpowiednio proporcjonalnie, nie mniej jednak niż dwa stanowiska,
 - c) dla obiektów gastronomii – jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie,
 - d) dla obiektów hotelowych – jedno stanowisko na każde 2 miejsca noclegowe,
 - e) dla obiektów obsługi finansowej - 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej, dla mniejszej powierzchni odpowiednio proporcjonalnie, jednak nie mniej niż 2 stanowiska;
 - f) dla usług sportu i rekreacji – 1 stanowisko na każde 5 osób (realizacja inwestycji wymaga określenia średniej szacunkowej liczby użytkowników);
 - g) dla pozostałych obiektów usługowych – dwa stanowiska na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej, dla obiektów o mniejszej powierzchni odpowiednio proporcjonalnie, jednak nie mniej niż dwa stanowiska.
- 2) w terenach o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dla jednego budynku - minimum 2 stanowiska;
- 3) w terenach o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, z adaptacją zabudowy zagrodowej – minimum 2 stanowiska;
- 4) w terenach o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną – minimum 2 stanowiska na 1 lokal mieszkalny.

7. Plan ustala obowiązek zagospodarowania i urządzenia powierzchni terenu przestrzeni ogólnodostępnych w sposób umożliwiający bezkolizyjne poruszanie się po nich osobom niepełnosprawnym.

8. W zakresie lokalizacji reklam i informacji komercyjnej w terenach dróg plan ustala:

- 1) zakaz lokalizacji reklam i informacji komercyjnej o powierzchni większej niż 3 m² ;
- 2) zakaz malowania napisów reklamowych i informacyjnych bezpośrednio na ogrodzeniach dostępnych z przestrzeni dróg i ciągów pieszych.

9. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego plan ustala:

- 1) plan obejmuje ochroną kapliczkę przydrożną zlokalizowaną w liniach rozgraniczających drogi 1KDZ ustalając zakaz rozbiórki;
- 2) fragment drogi 1KDL (zgodnie z rysunkiem planu) znajduje się w strefie ochrony stanowiska archeologicznego: Wągry stan.1 (AZP 66-55/ stanowisko 17) - osada wiejska XV-XVI (późne średniowiecze – nowożytność); fragment drogi 1KDL znajduje w zasięgu strefy ochrony archeologicznej (zgodnie z rysunkiem planu);
- 3) w strefie ochrony stanowiska archeologicznego przed rozpoczęciem inwestycji wymagającej prac ziemnych obowiązuje przeprowadzenie ratowniczych badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) strefa ochrony archeologicznej obejmuje obszary istniejących i potencjalnych stanowisk archeologicznych. W strefie ochrony archeologicznej obowiązuje przeprowadzenie nadzorów archeologicznych przy wszystkich inwestycjach związanych z robotami ziemnymi na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) przy inwestycjach liniowych o długości powyżej 50,0 m (tj. np. projektowane trasy komunikacyjne, infrastruktura techniczna) należy uzgodnić z właściwym konserwatorem zabytków konieczność przeprowadzenia nadzoru archeologicznego, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi

§ 10. 1. Plan ustala zaopatrzenie terenów w media techniczne poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia, na warunkach określonych poprzez właściwego dla danej sieci (systemu) zarządcę.

2. Pozostawienie w liniach rozgraniczających ulic, istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy, ze względu na stan techniczny lub na kolizję z uzbrojeniem liniowym istniejącym.

3. Obowiązek lokalizacji projektowanych urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów, z wyjątkiem przyłączy dla budynków i posesji, w liniach rozgraniczających ulic, przy zachowaniu wzajemnych, normatywnych odległości wynikających z przepisów odrębnych.

4. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastrukturalnych (urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych) w liniach rozgraniczających dróg plan dopuszcza ich realizację w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy i linią zabudowy.

5. Plan dopuszcza lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy kontenerowe stacje telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze objętym planem, pod warunkiem, że uciążliwość tych urządzeń nie będzie wykraczać poza granice danego terenu.

6. Przyłączeniowe szafki gazowe i energetyczne należy lokalizować w ogrodzeniu zlokalizowanym z przestrzenią dróg zapewniając do nich bezpośredni dostęp.

§ 11. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) obowiązek zaopatrzenia wszystkich terenów w wodę z sieci wodociągowej, w oparciu o wodociągi istniejące i przez rozbudowę sieci;
- 2) obszar planu jest zaopatrywany w wodę z ujęcia wody (wyposażonego w stację uzdatniania wody) istniejącego w Wągrach, zlokalizowanego poza granicami obszaru objętego planem miejscowym, na działce nr ew. 58/1;
- 3) w celu zapewnienia dostępu do wody na całym obszarze sieć wodociagową należy projektować zgodnie z warunkami określonymi w przepisach szczegółowych.

2. Przy rozbudowie i budowie wodociągów należy uwzględniać wymogi dotyczące p.poż. zaopatrzenia wodnego, w szczególności lokalizację hydrantów p.poż. oraz przygotowanie awaryjnych ujęć wody do wykorzystania w sytuacjach szczególnych.

3. Zaopatrzenie w wodę na cele ppoż. w ilościach przekraczających wydajność komunalnej sieci wodociągowej, należy zapewnić poprzez budowę zbiorników retencyjnych lub indywidualnych ujęć wody.

§ 12. 1. W zakresie odprowadzenia ścieków plan ustala:

1) obowiązek podłączenia wszystkich obiektów i odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do systemu kanalizacji sanitarnej po jej zrealizowaniu.

2. Do czasu wyposażenia obszaru w system kanalizacji, plan dopuszcza odprowadzanie ścieków do atestowanych szczelnych zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego. Opróżnianie zbiorników bezodpływowych powinno odbywać się z częstotliwością i w sposób gwarantujący, że nie nastąpi przepełnienie zbiornika i zanieczyszczenie gleby i wód podziemnych oraz w sposób zapobiegający powstawaniu procesów gnilnych w zbiorniku.

3. Do czasu wyposażenia obszaru w system kanalizacji, plan dopuszcza na działkach budowlanych o powierzchni większej niż 2000 m² – realizację lokalnych, przydomowych oczyszczalni ścieków.

4. Zakaz wprowadzania oczyszczonych i nieoczyszczonych ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do wód powierzchniowych, do gruntu oraz utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.

§ 13. 1. W zakresie odprowadzenia wód opadowych plan ustala:

1) odprowadzenie wód opadowych z terenów zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, mieszkaniowo -usługowej, usługowej i przemysłowo – produkcyjnej przez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu w granicy własnych działek;

2) odprowadzenie wód opadowych z jezdni ulic, chodników, ścieżek rowerowych i terenów utwardzonych przez urządzenia ściekowe (płaskie, korytkowe lub kryte) i studzienki do kanalizacji deszczowej, a do czasu jej wybudowania przykanalikiem lub ściekiem przychodnikowym do rowu przydrożnego, itp., preferowane jest wykorzystywanie tych wód opadowych w obiegach zamkniętych - z zachowaniem zasady, aby zatrzymać na miejscu jak najwięcej odpływów i wykorzystać je, a nadmierne odpływy rozsączyć w gruncie lub dążyć do opóźnienia odprowadzania wód opadowych do wód otwartych;

3) obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych ze szczelnie utwardzonych placów postojowych i manewrowych oraz parkingów o powierzchni większej niż 0,1 ha;

4) plan nakazuje kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem powierzchniowym wód opadowych na teren poza granicami własności.

§ 14. 1. W zakresie elektroenergetyki plan ustala:

1) zasilanie odbiorców w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci napowietrzno -kablowej średniego i niskiego napięcia oraz bezpośredni dosył energii elektrycznej do poszczególnych odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia;

2) rozbudowę sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych prowadzoną w uzgodnieniu z właściwym Zakładem Energetycznym;

3) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych SN/nn na terenach przeznaczonych pod zabudowę, przy linii rozgraniczającej ulicy z bezpośrednim dostępem do drogi ogólnodostępnej;

4) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych SN/nn słupowych w liniach rozgraniczających ulic;

5) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanego zagospodarowania terenów z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi napowietrznymi SN-15 kV konieczność przebudowy tych linii w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządzającego siecią według przepisów odrębnych;

6) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia – 15kV plan ustala strefę bezpieczeństwa w postaci pasa ochronnego od potencjalnego, szkodliwego oddziaływania linii - o szerokości 15,0 m (po 7,5 m od osi linii na każdą stronę);

7) w strefie bezpieczeństwa od linii 15 kV w postaci pasa ochronnego obowiązuje:

a) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi;

- b) zakaz nasadzeń drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0 m;
 - c) nakaz przycinania pod liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów;
- 8) plan ustala na terenie oznaczonym symbolem 1U możliwość lokalizacji stacji transformatorowej słupowej (na wyznaczonej działce o powierzchni minimum 2,0 m x 3,0 m);
- 9) strefy od linii energetycznych średniego napięcia, mogą być weryfikowane w decyzjach o pozwolenie na budowę, po uzgodnieniu z zarządcą sieci;
- 10) na terenach położonych w zasięgu pasa ochronnego linii energetycznych, oznaczonych na rysunku planu istnieje możliwość lokalizowania innych obiektów budowlanych – gospodarczych, magazynowych, garażowych (nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi) itp., pod warunkiem uzyskania, przed wydaniem pozwolenia na budowę, zgody właściwego zarządcy sieci.

§ 15. 1. W zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazowej warunkowana jest spełnieniem kryteriów ekonomicznych dla dostawy gazu nowym odbiorcom oraz obowiązkiem zawarcia odpowiedniego porozumienia z nowymi odbiorcami;
- 2) w przypadku braku możliwości budowy odcinków gazowych, gazyfikacja obszaru może być realizowana na warunkach określonych w odrębnych umowach zawartych pomiędzy właściwym zarządcą sieci gazowej a gminą lub bezpośrednim odbiorcą;
- 3) na terenach zabudowy jednorodzinnej obowiązek realizowania szafek gazowych w ogrodzeniu zlokalizowanym w linii rozgraniczającej drogi z zapewnieniem do nich bezpośredniego dostępu; w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z właściwym zarządcą sieci; linia ogrodzenia powinna przebiegać w odległości minimum 1,0 m od gazociągu w rzucie poziomym;
- 4) możliwość realizacji projektowanej sieci gazowej w liniach rozgraniczających dróg publicznych zgodne z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych.

§ 16. 1. W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z lokalnych kotłowni i indywidualnych źródeł ciepła z obowiązkiem stosowania kotłów posiadających certyfikaty bezpieczeństwa ekologicznego z zastosowaniem paliw grzewczych zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin (tj. np. gazu przewodowego, oleju niskosiarkowego, energii elektrycznej itp.);
- 2) możliwość zaopatrzenia w ciepło energią pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych tj. energia słońca, biomasy itp.;
- 3) możliwość realizacji w budynkach kominków opalanych paliwem stałym, w tym kominków z płaszczem wodnym.

§ 17. 1. W zakresie rurociągu naftowego \varnothing 400 plan ustala:

- 1) dla istniejącego rurociągu naftowego (instalacji do przesyłu ropy naftowej i produktów naftowych) plan ustala strefę bezpieczeństwa w wymiarze 35,0 m (po 17,5 m na stronę od zewnętrznej ścianki rurociągu naftowego). W wyznaczonej strefie bezpieczeństwa plan ustala:
 - a) zakaz grodzenia i wygradzania,
 - b) zakaz nasadzeń drzew i krzewów,
 - c) zakaz zabudowy.

§ 18. 1. W zakresie telekomunikacji plan ustala:

- 1) bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez dowolnego operatora telekomunikacyjnego;
- 2) obowiązek zapewnienia łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych;
- 3) zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej.

§ 19. 1. W zakresie gospodarki odpadami plan ustala:

- 1) obowiązek gromadzenia i selekcji odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy;

- 2) w terenach ogólniedostępnych obowiązek gromadzenia i selekcji odpadów w 4 typach oznaczonych pojemnikami:
- a) na odpady wymieszane przeznaczone na składowisko,
 - b) surowce wtórne,
 - c) odpady organiczne przeznaczone do kompostowania,
 - d) wydzielone odpady niebezpieczne (w przypadku ich występowania).

Rozdział 5.

Ustalenia szczegółowe dla terenów w zakresie ich przeznaczenia, użytkowania, podziału i ochrony

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MNr do 15MNr plan ustala:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z adaptacją istniejącej zabudowy zagrodowej;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – nieuciążliwe usługi towarzyszące nie zakłócające funkcji mieszkaniowej obszaru, wbudowane lub dobudowane do budynku o funkcji podstawowej i tworzącej z nim zwartą całość architektoniczną, stanowiące maksimum 30 % całkowitej powierzchni zabudowy, stacje transformatorowe, obiekty i pomieszczenia gospodarcze, garaże i budynki gospodarskie.

2. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) w terenach oznaczonych symbolami: 1MNr, 9MNr, 10MNr, 11MNr plan ustala maksymalny pas ochronny w pobliżu czynnych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, w odległości po 7,5 m od osi linii na stronę (całkowita szerokość strefy 15,0 m)
- 2) na terenach położonych w zasięgu pasa ochronnego linii energetycznych, oznaczonych na rysunku planu, do czasu ich przebudowy lub likwidacji ustala się zakaz realizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 3) powyższe strefy od linii energetycznych średniego napięcia mogą być weryfikowane w decyzjach o pozwolenie na budowę, po uzgodnieniu z zarządcą sieci;
- 4) istnieje możliwość lokalizowania innych obiektów budowlanych – gospodarczych, magazynowych, garażowych (nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi) itp., w zasięgu pasa ochronnego linii pod warunkiem uzyskania, przed wydaniem pozwolenia na budowę, zgody właściwego Zakładu Energetycznego;
- 5) cały obszar opracowania leży w zasięgu strefy występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 403 Brzeziny – Lipce Reymontowskie, na terenach objętych wysoką ochroną wód podziemnych (OWO) GZWP nr 403;
- 6) przez teren 12MNr (działka o nr ewid. 74) przebiega strefa ochronna od rurociągu naftowego Płock – Koluszki (ø 400), plan ustala strefę bezpieczeństwa od czynnego rurociągu naftowego w odległości 17,5 m na stronę od zewnętrznej ścianki rurociągu;
- 7) dla terenu 9MNr (na działce o nr ewid. 94), znajdującego się w bezpośrednim sąsiedztwie terenu zamkniętego, plan ustala zakaz odprowadzania wód opadowych i ścieków na obszar kolejowy oraz do kolejowych urządzeń odwadniających.

3. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych: Tereny oznaczone symbolami: 8MNr, 10MNr, 13MNr, 15MNr znajdują się w granicach Chronionego Krajobrazu „Mrogi i Mroźnicy”; na tych terenach plan ustala:

- 1) ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie wyznaczania obszarów chronionego krajobrazu;
- 2) obowiązek ochrony istniejących zadrzewień (w tym samosiejek) nie kolidujących ze sposobem zagospodarowania działki budowlanej oraz obowiązek nasadzeń rodzimymi gatunkami drzew (preferowane sosna i brzoza).

4. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów szczególnych oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko

określonych na podstawie przepisów szczególnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;

- 2) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych - także pochodzących z obecnie funkcjonującej produkcji rolniczej - do gruntu i do wód powierzchniowych oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników ściekowych;
- 3) zakaz prowadzenia działalności usługowej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub zespołu działek;
- 4) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej mogącej powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych
- 5) obowiązek ochrony istniejących zadrzewień i samosiejek, nie kolidujących ze sposobem zagospodarowania działki budowlanej;
- 6) klasyfikację akustyczną jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu Ochrony Środowiska;
- 7) obowiązek, na terenie każdej posesji zapewnienia miejsc do składowania odpadów (selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gminie).

5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków plan ustala:

- 1) ochronę kapliczki przydrożnej zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem 1MNr w granicach działki nr ew. 169/2 – z zakazem jej rozbiórki;
- 2) fragment terenu 6MNr znajduje się w strefie ochrony stanowiska archeologicznego: Wągry stan.1 (AZP 66-55/ stanowisko 17) - osada wiejska XV-XVI (późne średniowiecze – nowożytność) oraz w zasięgu strefy ochrony archeologicznej (zgodnie z rysunkiem planu);
- 3) w strefie ochrony stanowiska archeologicznego przed rozpoczęciem inwestycji wymagającej prac ziemnych oraz nasadzeń leśnych obowiązuje przeprowadzenie ratowniczych badań archeologicznych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) strefa ochrony archeologicznej obejmuje obszary istniejących i potencjalnych stanowisk archeologicznych; w strefie ochrony archeologicznej obowiązuje przeprowadzenie nadzorów archeologicznych przy wszystkich inwestycjach związanych z robotami ziemnymi na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) przy inwestycjach liniowych, infrastrukturalnych o długości powyżej 50,0 m należy uzgodnić z właściwym konserwatorem zabytków konieczność przeprowadzenia nadzoru archeologicznego, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

6. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) lokalizację zabudowy (z wyjątkiem stacji transformatorowych 15/0,4 kV) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu:
 - a) obowiązującymi liniami zabudowy,
 - b) nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - c) nieprzekraczalnymi tylnymi liniami zabudowy dla obiektów mieszkalnych.
- 2) w istniejących budynkach zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, plan dopuszcza:
 - a) zachowanie, remonty, wymianę dachu, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków;
 - b) plan dopuszcza rozbudowę istniejących budynków zlokalizowanych pomiędzy liniami rozgraniczającymi a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy przy czym rozbudowa takiego obiektu musi odbywać się z zachowaniem wyznaczonej w planie linii zabudowy;
- 3) w przypadku realizacji ogrodzeń z przestrzenią ogólnie dostępną, obowiązek lokalizacji ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg ogólnodostępnych i ciągów pieszo - jezdnych;

- 4) obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 1,8 m z dopuszczeniem ogrodzeń na podmurówce o maksymalnej wysokości 30 cm z zakazem stosowania ogrodzeń z wypełnieniami pełnymi;
- 5) na terenach oznaczonych symbolami: 8MNr, 10MNr, 13MNr, 15MNr w przypadku realizacji podmurówki w ogrodzeniu nakazuje się realizację podmurówki z przerwami umożliwiającymi migrację drobnym przedstawicielom fauny, w szczególności płazom, gadom i drobnym ssakom; maksymalna wysokość podmurówki 30 cm;
- 6) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach;
- 7) możliwość lokalizowania obiektów tymczasowych na potrzeby prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę;
- 8) zakaz lokalizacji napisów reklamowych i informacyjnych bezpośrednio na dachach i elewacjach budynków oraz na ogrodzeniach;
- 9) zakaz lokalizacji masztów telekomunikacyjnych;
- 10) zakaz lokalizacji obiektów wieżowych powyżej 15 m;
- 11) w zakresie podziału nieruchomości:
 - a) plan dopuszcza, dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek. Warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie; (w przypadku wyznaczonych w planie działek niesamodzielnych plan dopuszcza ich podział wtórny, którego celem jest powiększenie działki sąsiedniej lub regulacja granic);
 - b) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem od 1MNr do 15MNr plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:
 - nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe lub prostopadłe do jednej z granic działki dzielonej;
 - minimalna szerokość frontu (granicy z przestrzenią drogi publicznej, ogólnodostępnej) nowo wydzielonej działki 18,0 m;
 - wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1200 m²;
 - c) działki, oznaczone na rysunku planu: na terenie 1 MNr o nr ew.177; nr ew. 166/1; nr ew. 165; nr ew. 164; nr ew. 163; nr ew. 162; nr ew. 158; nr ew. 152/2; nr ew. 152/5; nr ew. 145/2; nr ew. 143; nr ew. 141; nr ew. 138; nr ew. 136; nr ew. 135; nr ew. 125/2; na terenie 2 MNr o nr ew. 232; nr ew. 231; nr ew. 230; nr ew. 226; na terenie 3 MNr o nr ew. 218/3; na terenie 6MNr o nr ew. 185/5; nr ew. 185/4; na terenie 7 MNr o nr ew. 120/3; nr ew. 116/1; na terenie 8 MNr o nr ew. 62/3; nr ew. 60 na terenie 9 MNr o nr ew. 92; na terenie 10 MNr o nr ew. 55/1; na terenie 13 MNr o nr ew. 35/1; o nr ew. 32/2; nr ew. 32/1; nr ew. 250/2; nr ew. 250/1 nie mogą być zabudowane jako odrębna samodzielna nieruchomość; na w/w działkach plan dopuszcza realizację zabudowy zgodnej z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie pod warunkiem połączenia tej działki w jedną nieruchomość z działką sąsiednią lub ze sobą wzajemnie aż do uzyskania parametrów działki budowlanej i dostępu do drogi publicznej;
 - d) zasady podziału nieruchomości zawarte w pkt. a) – c) nie obowiązują dla wydzielania działek pod stacje transformatorowe;
 - e) obsługa komunikacyjna wszystkich nowo wydzielonych działek musi odbywać się tylko z istniejących lub wyznaczonych w planie dróg ogólnodostępnych;
 - f) plan dopuszcza wydzielenie drogi wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 4,5 m, wydzielonej z działki o nr ewid. 211/2 w terenie 3MNr, w celu obsługi komunikacyjnej terenu 1P.
7. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej (w istniejących na dzień wejścia w życie ustaleń planu gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych zabudowy gospodarczej związanej z prowadzeniem gospodarstwa) oraz zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a linią zabudowy, polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i budowy wyżej wymienionych obiektów z uwzględnieniem zasad i warunków kształtowania zabudowy określonych w pkt. 2.

Dla zachowania jednorodnej całości architektonicznej, w przypadku gdy istniejące obiekty odbiegają formą, od wytycznych zawartych w pkt 2 plan dopuszcza kształtowanie bryły budynków przebudowywanych lub rozbudowywanych z zastosowaniem stosownie: innego kąta spadku połaci dachowych, w tym stosowanie dachów płaskich i dachów wielospadowych, jeżeli takie występują w rozbudowywanym budynku, itp

2) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

- a) budynki o przeznaczeniu podstawowym należy lokalizować jako wolnostojące;
- b) w terenie 1MNr, 4MNr, 10MNr plan dopuszcza lokalizację zabudowy o funkcji podstawowej w granicy z działką sąsiednią – w granicach wskazanych na rysunku planu;
- c) wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym – maksimum dwie kondygnacje nadziemne, drugą kondygnację powinno stanowić poddasze użytkowe lub nieużytkowe; rzędna parteru maksimum 65 cm ponad gruntem, całkowita wysokość budynku od gruntu do kalenicy maksimum 9,0 m;
- d) dachy budynków mieszkalnych należy lokalizować w układzie kalenicowym w stosunku do drogi z możliwością odchylenia wynikającą z usytuowania kalenicy prostopadłe do jednej z bocznych granic działki.
- e) lokalizację pomieszczeń przeznaczonych pod działalność usługową jako pomieszczenia wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowane do budynku mieszkalnego tworzące jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego; plan nie dopuszcza lokalizacji budynków usługowych jako wolnostojących;
- f) lokalizację pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowane do budynku mieszkalnego, tworzące jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego; plan dopuszcza lokalizację budynków gospodarczych i garaży jako wolnostojące lub lokalizowanych przy granicy działki pod warunkiem, że będą one sytuowane w głębi działki (nie bliżej niż 12,0 m od przedniej linii zabudowy);
- g) wysokość wolnostojących lub lokalizowanych przy granicy, budynków garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja nadziemna użytkowa, o maksymalnej wysokości budynku do kalenicy - 10,0 m;
- h) wysokość wolnostojących budynków gospodarskich 1 kondygnacja nadziemna użytkowa, o maksymalnej wysokości budynku do kalenicy - 10,0 m;
- i) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce obowiązek wykonania dachów wszystkich budynków z takiego samego materiału i w takiej samej kolorystyce, zalecana kolorystyka – kolor ceramiki, całkowity zakaz stosowania dachów niebieskich i jaskrawo czerwonych;
- j) kolorystyka budynków naturalna, dostosowana do koloru pokrycia dachowego, pastelowa (np. kremowy, jasny żółty, biały itp.) z wykorzystaniem materiałów naturalnych (np. kamień, drewno, cegła) jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji, zakaz stosowania jaskrawych kolorów; w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce obowiązek wykończenia elewacji budynków takim samym materiałem wykończeniowym o takiej samej kolorystyce;
- k) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu seiding, boazerie elewacyjne itp.) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynku oraz docelowo papy jako pokrycia dachowego, z pominięciem gontów papowych;
- l) dachy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce lub w jednym zespole działek, należy projektować jako dwuspadowe lub wielospadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci; dla obiektów mieszkalnych plan dopuszcza stosowanie dachów o kącie nachylenia od 25° do 45°; dla obiektów garażowych, gospodarczych i gospodarskich plan dopuszcza stosowanie dachów o kącie nachylenia od 25° do 40°; dla obiektów lokalizowanych w granicy plan dopuszcza stosowanie dachów jednospadowych;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki;

4) powierzchnia biologicznie czynna minimum 70% powierzchni działki; plan dopuszcza na istniejących, wydzielonych obecnie działkach o powierzchni mniejszej niż 1000 m² - 50% powierzchni działki;

5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,3;

6) możliwość budowy na działce małych zbiorników retencyjnych o powierzchni nie większej niż 30 m², zbierających wody opadowe z terenu zabudowy.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN, 2MN, 3MN plan ustala:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – nieuciążliwe usługi towarzyszące nie zakłócające funkcji mieszkaniowej obszaru, wbudowane lub dobudowane do budynku o funkcji podstawowej i tworzącej z nim zwartą całość architektoniczną, stanowiące maksimum 30% całkowitej powierzchni zabudowy, stacje transformatorowe.

2. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) cały obszar opracowania leży w zasięgu strefy występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 403 Brzeziny – Lipce Reymontowskie, na terenach objętych wysoką ochroną wód podziemnych (OWO) GZWP nr 403.

3. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych: Teren oznaczony symbolem: 3MN znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Mrogi i Mroźnicy”. na tym terenie plan ustala:

- 1) ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie wyznaczania obszarów chronionego krajobrazu;
- 2) obowiązek ochrony istniejących zadrzewień (w tym samosiejek) nie kolidujących ze sposobem zagospodarowania działki budowlanej oraz obowiązek nasadzeń rodzimymi gatunkami drzew (preferowane sosna i brzoza); minimalny procent zadrzewienia 30% terenu.

4. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych na podstawie przepisów szczególnych oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko określonych na podstawie przepisów szczególnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków komunalnych do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników ściekowych;
- 3) zakaz prowadzenia działalności usługowej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub zespołu działek;
- 4) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej mogącej powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 5) obowiązek, na terenie każdej posesji zapewnienia miejsc do składowania odpadów (selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gminie);
- 6) klasyfikację akustyczną jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu Ochrony Środowiska.

5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków plan ustala przy inwestycjach liniowych, infrastrukturalnych o długości powyżej 50,0 m obowiązek uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków konieczności przeprowadzenia nadzoru archeologicznego, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

6. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) lokalizację zabudowy (z wyjątkiem stacji transformatorowych 15/0,4 kV) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu:
 - a) nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) obowiązującymi liniami zabudowy,
- 2) w istniejących budynkach plan dopuszcza zachowanie, remonty, wymianę dachu, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków;

- 3) w przypadku realizacji ogrodzeń z przestrzenią ogólnie dostępną, obowiązek lokalizacji ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg ogólnodostępnych i ciągów pieszo - jezdnych;
- 4) obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 1,8 m z dopuszczeniem ogrodzeń na podmurówce o maksymalnej wysokości 30 cm z zakazem stosowania ogrodzeń z wypełnieniami pełnymi;
- 5) na terenie oznaczonym symbolem 3MN w przypadku realizacji podmurówki w ogrodzeniu nakazuje się realizację podmurówki z przerwami umożliwiającymi migrację drobnym przedstawicielom fauny, w szczególności płazom, gadom i drobnym ssakom; maksymalna wysokość podmurówki 30 cm;
- 6) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach;
- 7) możliwość lokalizowania obiektów tymczasowych na potrzeby prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę;
- 8) zakaz lokalizacji napisów reklamowych i informacyjnych bezpośrednio na dachach i elewacjach budynków oraz na ogrodzeniach;
- 9) zakaz lokalizacji masztów telekomunikacyjnych;
- 10) zakaz lokalizacji obiektów wieżowych powyżej 15 m;
- 11) w zakresie podziału nieruchomości:
 - a) plan dopuszcza, dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie;
 - b) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN, plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:
 - nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi 1KDD;
 - minimalna szerokość frontu (granicy z przestrzenią drogi) nowo wydzielonej działki 25,0 m;
 - wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1000 m² ;
 - c) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MN, plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:
 - nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi 2KDD;
 - minimalna szerokość frontu (granicy z przestrzenią drogi) nowo wydzielonej działki 18,0 m;
 - wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1500 m² ;
 - d) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MN, plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:
 - nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi 2KDL;
 - minimalna szerokość frontu (granicy z przestrzenią drogi) nowo wydzielonej działki 20,0 m;
 - wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1000 m² ;
 - e) zasady podziału nieruchomości zawarte w pkt. a) – d) nie obowiązują dla wydzielania działek pod stacje transformatorowe;
 - f) obsługa komunikacyjna wszystkich nowo wydzielonych działek musi odbywać się tylko z wyznaczonych w planie dróg ogólnodostępnych.
7. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki o przeznaczeniu podstawowym należy lokalizować jako wolnostojące;

- b) lokalizacja zabudowy z główną kalenicą równoległą do osi drogi lub prostopadłą do granicy działki;
 - c) wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym – maksimum dwie kondygnacje nadziemne, drugą kondygnację powinno stanowić poddasze użytkowe lub nieużytkowe; rzędna parteru maksimum 65 cm ponad gruntem rodzimym, całkowita wysokość budynku od gruntu rodzimego do kalenicy maksimum 9,0 m;
 - d) lokalizację pomieszczeń przeznaczonych pod działalność usługową jako pomieszczenia wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowane do budynku mieszkalnego tworzące jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego; plan nie dopuszcza lokalizacji budynków usługowych jako wolnostojących;
 - e) lokalizację pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowane do budynku mieszkalnego, tworzące jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego; plan dopuszcza lokalizację budynków gospodarczych i garaży jako wolnostojące lub lokalizowanych przy granicy działki pod warunkiem, że będą one sytuowane w głębi działki (nie bliżej niż 12,0 m od przedniej linii zabudowy);
 - f) wysokość wolnostojących lub lokalizowanych przy granicy, budynków garaży i budynków gospodarczych 1 nadziemna kondygnacja użytkowa, o maksymalnej wysokości budynku do kalenicy - 6,0 m;
 - g) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce obowiązek wykonania dachów wszystkich budynków z takiego samego materiału i w takiej samej kolorystyce, zalecana kolorystyka – kolor ceramiki, całkowity zakaz stosowania dachów niebieskich i jaskrawo czerwonych;
 - h) kolorystyka budynków naturalna, dostosowana do koloru pokrycia dachowego, pastelowa (np. kremowy, jasny żółty, biały itp.) z wykorzystaniem materiałów naturalnych (np. kamień, drewno, cegła) jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji, zakaz stosowania jaskrawych kolorów; w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce obowiązek wykończenia elewacji budynków takim samym materiałem wykończeniowym o takiej samej kolorystyce;
 - i) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu seiding, boazerie elewacyjne itp.) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynku oraz docelowo papy jako pokrycia dachowego, z pominięciem gontów papowych;
 - j) dachy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce lub w jednym zespole działek, należy projektować jako dwuspadowe lub wielospadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci; dla obiektów mieszkalnych plan dopuszcza stosowanie dachów o kącie nachylenia od 25° do 45°; dla obiektów garażowych i gospodarczych plan dopuszcza stosowanie dachów o kącie nachylenia od 20° do 40°; dla obiektów lokalizowanych w granicy plan dopuszcza stosowanie dachów jednospadowych;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy:
- a) dla terenu 1MN – 50% powierzchni terenu;
 - b) dla terenów 2MN, 3MN - 30% powierzchni terenu;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna minimum:
- a) dla terenu 1MN – 40% powierzchni terenu z uwagi na istniejące zagospodarowanie działki;
 - b) dla terenów 2MN, 3MN – 70% powierzchni terenu;
 - c) na terenie 3MN - w ramach terenu pokrytego roślinnością obowiązuje zagospodarowanie zielenią wysoką przynajmniej 30% działki budowlanej z zastosowaniem rodzimych gatunków (preferowana sosna i brzoza);
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
- a) dla terenu 1MN - 0,6;
 - b) dla terenów 2MN, 3MN – 0,3;
- 5) możliwość budowy na działce nowych, małych zbiorników retencyjnych o powierzchni nie większej niż 30 m², zbierających wody opadowe z terenu zabudowy.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1U do 3U plan ustala:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) przeznaczenie podstawowe :

- a) dla terenów 1U, 2U – tereny usługowe - usługi komercyjne (z dopuszczeniem usług publicznych i społecznych);
 - b) dla terenu 3U – tereny usługowe – usługi komercyjne;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – pomieszczenia mieszkalne wbudowane w zabudowę o funkcji usługowej stanowiące maksimum 30% całkowitej powierzchni zabudowy nieruchomości, obiekty garażowe, gospodarcze, parkingi, stacje transformatorowe;

2. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) terenie oznaczonym symbolem: 3U plan ustala maksymalny pas ochronny w pobliżu czynnych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, w odległości po 7,5 m od osi linii na stronę (całkowita szerokość strefy 15,0 m);
- 2) na terenach położonych w zasięgu pasa ochronnego linii energetycznych, oznaczonych na rysunku planu, do czasu ich przebudowy lub likwidacji ustala się zakaz realizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 3) powyższe strefy od linii energetycznych średniego napięcia mogą być weryfikowane w decyzjach o pozwolenie na budowę, po uzgodnieniu właściwym z zarządcą sieci;
- 4) istnieje możliwość lokalizowania innych obiektów budowlanych – gospodarczych i garażowych (nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi) itp., w zasięgu pasa ochronnego linii pod warunkiem uzyskania, przed wydaniem pozwolenia na budowę, zgody właściwego Zakładu Energetycznego;
- 5) cały obszar opracowania leży w zasięgu strefy występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 403 Brzeziny – Lipce Reymontowskie, na terenach objętych wysoką ochroną wód podziemnych (OWO) GZWP nr 403;
- 6) dla terenu 2U znajdującego się w bezpośrednim sąsiedztwie terenu zamkniętego, plan ustala zakaz odprowadzania wód opadowych i ścieków na obszar kolejowy oraz do kolejowych urządzeń odwadniających.

3. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych: Teren oznaczony symbolem 3U znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Mrogi i Mroźcy”; na tym terenie plan ustala:

- 1) ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie wyznaczania obszarów chronionego krajobrazu;
- 2) obowiązek ochrony istniejących zadrzewień (w tym samosiejek) nie kolidujących ze sposobem zagospodarowania działki budowlanej oraz obowiązek nasadzeń rodzimymi gatunkami drzew (preferowane sosna i brzoza).

4. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów szczególnych oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów szczególnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej oraz sztucznych zbiorników wodnych mających na celu magazynowanie wody o powierzchni wynikającej z przepisów szczególnych;
- 2) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków komunalnych do wód powierzchniowych i gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników ściekowych;
- 3) zakaz prowadzenia działalności usługowej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub zespołu działek;
- 4) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej mogącej powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 5) klasyfikację akustyczną jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo - usługowe, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu Ochrony Środowiska;

6) obowiązek, na terenie każdej posesji zapewnienia miejsc do składowania odpadów (selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gminie).

5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków plan ustala przy inwestycjach liniowych, infrastrukturalnych o długości powyżej 50,0 m obowiązek uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków konieczności przeprowadzenia nadzoru archeologicznego, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

6. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) lokalizacje zabudowy (z wyjątkiem stacji transformatorowych 15/0,4 kV) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu:

a) nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

b) obowiązującymi liniami zabudowy;

2) w przypadku realizacji ogrodzeń z przestrzenią ogólnie dostępną, obowiązek lokalizacji ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg ogólnodostępnych;

3) obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 1,8 m z dopuszczeniem ogrodzeń na podmurówce o maksymalnej wysokości 30 cm z zakazem stosowania ogrodzeń z wypełnieniami pełnymi;

4) na terenie oznaczonym symbolem 3U w przypadku realizacji podmurówki w ogrodzeniu nakazuje się realizację podmurówki z przerwami umożliwiającymi migrację drobnym przedstawicielom fauny, w szczególności płazom, gadom i drobnym ssakom; maksymalna wysokość podmurówki 30 cm;

5) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach;

6) możliwość lokalizowania obiektów tymczasowych na potrzeby prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę;

7) zakaz lokalizowania napisów reklamowych i informacyjnych bezpośrednio na dachach i elewacjach budynków oraz na ogrodzeniach;

8) zakaz lokalizacji masztów telekomunikacyjnych;

9) zakaz lokalizacji obiektów wieżowych o charakterze masztu powyżej 15 m;

10) w zakresie podziału nieruchomości:

a) plan dopuszcza, dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie;

b) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U, 2U, 3U plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:

- nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi, lub równoległe do jednej z granic działki dzielonej;

- minimalna szerokość frontu (granicy z przestrzenią drogi) nowo wydzielonej działki 20,0 m (z wyjątkiem wjazdów na działki budowlane wydzielane w tylnej części działki);

- na terenach oznaczonych symbolami 1U, 2U - wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 800 m² ;

- na terenie oznaczonym symbolem 3U - wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1200 m² ;

c) zasady podziału nieruchomości zawarte w pkt. b) nie obowiązują dla wydzielania działek pod stacje transformatorowe;

d) obsługa komunikacyjna wszystkich nowo wydzielonych działek musi odbywać się tylko z istniejących lub wyznaczonych w planie dróg ogólnodostępnych.

7. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej na terenie 2U pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a linią zabudowy polegające na przebudowie, rozbudowie, nadbudowie i odbudowie z uwzględnieniem zasad i warunków kształtowania zabudowy określonych w pkt. 2;
- 2) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki o przeznaczeniu podstawowym należy lokalizować jako wolnostojące lub dowiązane do zabudowy istniejącej;
 - b) lokalizacja zabudowy z główną kalenicą równoległą do osi drogi, z której działka ma wjazd lub prostopadłą do granicy działki;
 - c) wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym – maksimum dwie kondygnacje nadziemne, drugą kondygnację powinno stanowić poddasze użytkowe lub nieużytkowe; rzędna parteru maksimum 65 cm ponad gruntem rodzimym, całkowita wysokość budynku od gruntu rodzimego do kalenicy maksimum 10,0 m;
 - d) lokalizację pomieszczeń mieszkalnych tylko jako pomieszczenia wbudowane w bryłę budynku usługowego – sugerowana lokalizacja na poddaszu; plan nie dopuszcza lokalizacji budynków mieszkalnych jako wolnostojących;
 - e) lokalizację pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowane lub dobudowane do budynku usługowego, tworzące jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego; plan dopuszcza lokalizację budynków gospodarczych i garaży jako wolnostojące lub lokalizowane przy granicy działki pod warunkiem, że będą one sytuowane w głębi działki (nie bliżej niż 12 m od przedniej linii zabudowy);
 - f) wysokość wolnostojących lub lokalizowanych przy granicy, budynków garaży i budynków gospodarczych 1 nadziemna kondygnacja użytkowa, o maksymalnej wysokości budynku do kalenicy - 7,0 m;
 - g) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce obowiązek wykonania dachów wszystkich budynków z takiego samego materiału i w takiej samej kolorystyce, zalecana kolorystyka – kolor ceramiki, całkowity zakaz stosowania dachów niebieskich i jaskrawo czerwonych;
 - h) kolorystyka budynków naturalna, dostosowana do koloru pokrycia dachowego, pastelowa (np. kremowy, jasny żółty, biały itp.) z wykorzystaniem materiałów naturalnych (np. kamień, drewno, cegła) jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji, zakaz stosowania jaskrawych kolorów; w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce obowiązek wykończenia elewacji budynków takim samym materiałem wykończeniowym o takiej samej kolorystyce;
 - i) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu seiding, boazerie elewacyjne itp.) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynku oraz docelowo papy jako pokrycia dachowego, z pominięciem gontów papowych;
 - j) dachy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce lub w jednym zespole działek, należy projektować jako dwuspadowe lub wielospadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci; dla obiektów usługowych plan dopuszcza stosowanie dachów o kącie nachylenia od 25° do 45°; dla obiektów garażowych i gospodarczych plan dopuszcza stosowanie dachów o kącie nachylenia od 20° do 40°; dla obiektów lokalizowanych w granicy plan dopuszcza stosowanie dachów jednospadowych;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - a) dla terenu 1U – 30% powierzchni terenu;
 - b) dla terenu 2U – 40% powierzchni terenu;
 - c) dla terenu 3U - 60% powierzchni terenu;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna minimum:
 - a) dla terenów 1U, 2U – 50% powierzchni terenu
 - b) dla terenu 3U – 30% powierzchni terenu
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) dla terenu 1U, 2U - 0,4;

b) dla terenów 3U – 0,6;

- 6) możliwość budowy na działce nowych małych zbiorników retencyjnych o powierzchni nie większej niż 30 m², zbierających wody opadowe z terenu zabudowy.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW plan ustala:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – usługi komercyjne, obiekty garażowe, gospodarcze, parkingi, stacje transformatorowe.

2. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) cały obszar opracowania leży w zasięgu strefy występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 403 Brzeziny – Lipce Reymontowskie, na terenach objętych wysoką ochroną wód podziemnych (OWO) GZWP nr 403.

3. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów szczególnych oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów szczególnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników ściekowych;
- 3) zakaz prowadzenia działalności usługowej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki;
- 4) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej mogącej powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 5) klasyfikację akustyczną jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu Ochrony Środowiska;
- 6) obowiązek zapewnienia miejsc do składowania odpadów (selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gminie).

4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków plan ustala przy inwestycjach liniowych, infrastrukturalnych o długości powyżej 50,0 m obowiązek uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków konieczności przeprowadzenia nadzoru archeologicznego, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

5. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) lokalizacje zabudowy (z wyjątkiem stacji transformatorowych 15/0,4 kV) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) obowiązek lokalizacji ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg ogólnodostępnych;
- 3) w przypadku lokalizacji ogrodzeń, obowiązek ich realizacji w liniach rozgraniczających tereny z przestrzenią ogólnodostępną oraz obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 1,8 m z dopuszczeniem ogrodzeń na podmurówce o maksymalnej wysokości 30 cm z zakazem stosowania ogrodzeń pełnych; plan dopuszcza możliwość realizowania ogrodzeń zielonych z zieleni żywopłotowej lub całkowita rezygnacja z grodzienia terenu;
- 4) całkowity zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach;
- 5) możliwość lokalizowania obiektów tymczasowych na potrzeby prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę;
- 6) zakaz lokalizowania napisów reklamowych i informacyjnych bezpośrednio na dachach i elewacjach budynków oraz na ogrodzeniach;

- 7) zakaz lokalizacji masztów telekomunikacyjnych;
- 8) zakaz lokalizacji obiektów wieżowych o charakterze masztu powyżej 15 m;
- 9) w zakresie podziału nieruchomości:
- plan dopuszcza, dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie;
 - plan dopuszcza możliwość podziału istniejącej działki przy spełnieniu następujących warunków:
 - nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi, lub równoległe do jednej z granic działki dzielonej;
 - minimalna szerokość frontu (granicy z przestrzenią drogi) nowo wydzielonej działki 20,0 m;
 - wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 600 m² ;
 - zasady podziału nieruchomości zawarte w pkt. b) nie obowiązują dla wydzielania działek pod stacje transformatorowe.
6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
- budynki o przeznaczeniu podstawowym należy lokalizować jako wolnostojące lub dowiązane do zabudowy istniejącej;
 - wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym – maksimum dwie kondygnacje nadziemne z możliwością realizacji poddasza użytkowego lub nieużytkowego; rzędna parteru maksimum 65 cm ponad gruntem, całkowita wysokość budynku od gruntu do kalenicy (lub górnej krawędzi attyki) maksimum 12,0 m;
 - lokalizację pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowane w bryłę budynku o funkcji podstawowej tworzące jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego; plan dopuszcza realizację wolnostojących lub lokalizowanych w granicy budynków gospodarczych pod warunkiem, że będą one sytuowane w głębi działki (nie bliżej niż 12 m od przedniej linii zabudowy);
 - wysokość wolnostojących lub lokalizowanych przy granicy, budynków garaży i budynków gospodarczych 1 nadziemna kondygnacja użytkowa, o maksymalnej wysokości budynku do kalenicy - 6,0 m;
 - w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce obowiązek wykonania dachów wszystkich budynków i w takiej samej kolorystyce, zalecana kolorystyka – kolor ceramiki, całkowity zakaz stosowania dachów niebieskich i jaskrawo czerwonych;
 - w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce obowiązek wykończenia elewacji budynków materiałem wykończeniowym o takiej samej kolorystyce; kolorystyka budynków naturalna, dostosowana do koloru pokrycia dachowego, pastelowa (np. kremowy, jasny żółty, biały itp.) z wykorzystaniem materiałów naturalnych (np. kamień, drewno, cegła) jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji, zakaz stosowania jaskrawych kolorów;
 - zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu seiding, boazerie elewacyjne itp.) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynku oraz docelowo papy jako pokrycia dachowego;
 - dachy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce należy projektować jako dwuspadowe lub wielospadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 5°- 45° (w tym dachów krytych za attyką); w przypadku rozbudowy budynku istniejącego plan dopuszcza stosowanie dachu o spadku połaci dachowych jak w budynku rozbudowywanym; dla obiektów lokalizowanych przy granicy plan dopuszcza stosowanie dachów jednospadowych;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni terenu;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna minimum 35% powierzchni terenu;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,6.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1Ut plan ustala:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej – usługi rekreacji;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – staw rekreacyjny z możliwością zarybienia, elementy małej architektury związane z wypoczynkiem, rekreacją, prowadzeniem funkcji komercyjnych, parkingi, stacje transformatorowe.

2. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) cały obszar opracowania leży w zasięgu strefy występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 403 Brzeziny – Lipce Reymontowskie, na terenach objętych wysoką ochroną wód podziemnych (OWO) GZWP nr 403.

3. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów szczególnych oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów szczególnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej oraz sztucznych zbiorników wodnych mających na celu magazynowanie wody o powierzchni wynikającej z przepisów szczególnych;
- 2) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych i przemysłowych do gruntu i do wód powierzchniowych oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników ściekowych;
- 3) zakaz prowadzenia działalności usługowej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub zespołu działek;
- 4) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej mogącej powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 5) klasyfikację akustyczną jak dla terenu przeznaczonego na cele rekreacyjno wypoczynkowe, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu Ochrony Środowiska;
- 6) obowiązek zapewnienia miejsc do składowania odpadów (selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gminie).

4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej plan ustala:

- 1) teren 1Ut znajduje się w zasięgu strefy ochrony archeologicznej stanowiska Wąгры stan.1 (AZP 66-55 stan.17) - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) strefa ochrony archeologicznej obejmuje obszary istniejących i potencjalnych stanowisk archeologicznych; w strefie ochrony archeologicznej obowiązuje przeprowadzenie nadzorów archeologicznych przy wszystkich inwestycjach związanych z robotami ziemnymi i nasadzeniami leśnymi na zasadach określonych przez przepisy odrębne;
- 3) przy inwestycjach liniowych, infrastrukturalnych o długości powyżej 50,0 m obowiązek uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków konieczności przeprowadzenia nadzoru archeologicznego, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

5. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) lokalizację zabudowy (z wyjątkiem stacji transformatorowych 15/0,4 kV) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- 2) w przypadku realizacji ogrodzenia - obowiązek lokalizacji ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg ogólnodostępnych; plan dopuszcza stosowanie ogrodzeń zielonych lub całkowita rezygnację z ogrodzenia terenu;
- 3) w przypadku realizacji ogrodzenia – ogrodzenie z przestrzenią ogólnodostępną – ażurowe o maksymalnej wysokości 1,8 m z dopuszczeniem ogrodzeń na podmurówce o maksymalnej wysokości 30 cm z zakazem stosowania ogrodzeń z wypełnieniami pełnymi; preferowane materiały to drewno, cegła, kamień;

- 4) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach;
- 5) możliwość lokalizowania obiektów tymczasowych na potrzeby prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę;
- 6) zakaz lokalizowania napisów reklamowych i informacyjnych bezpośrednio na dachach i elewacjach budynków oraz na ogrodzeniach;
- 7) zakaz lokalizacji masztów telekomunikacyjnych;
- 8) zakaz lokalizacji obiektów wieżowych o charakterze masztu powyżej 15 m;
- 9) w zakresie podziału nieruchomości:
 - a) plan dopuszcza, dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie;
 - b) plan dopuszcza możliwość podziału istniejącej działki przy spełnieniu następujących warunków:
 - nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1KDL lub równoległe do linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1KDZ;
 - minimalna szerokość frontu (granicy z przestrzenią drogi) nowo wydzielonej działki 50,0 m;
 - wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 4 000 m² ;
 - c) zasady podziału nieruchomości zawarte w pkt. a) – b) nie obowiązują dla wydzielania działek pod stacje transformatorowe;
 - d) obsługa komunikacyjna nowo wydzielonych działek musi odbywać się tylko z wyznaczonych w planie dróg ogólnodostępnych.
6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) obiekty budowlane należy lokalizować jako wolnostojące;
 - b) wysokość obiektów jedna kondygnacja nadziemna, całkowita wysokość od gruntu do kalenicy maksimum 6,0 m;
 - c) w przypadku realizacji więcej niż jednego obiektu na działce obowiązek wykonania przekryć wszystkich budynków z takiego samego materiału i w takiej samej kolorystyce, zalecane materiały naturalne – drewno, trzcina itp., całkowity zakaz stosowania dachów niebieskich i jaskrawo czerwonych;
 - d) kolorystyka obiektów naturalna, dostosowana do koloru pokrycia dachowego, (np. kremowy, jasny żółty, biały itp.) preferowane materiały naturalne (np. kamień, drewno,) zakaz stosowania jaskrawych kolorów; w przypadku realizacji więcej niż jednego obiektu na działce obowiązek wykonania wszystkich obiektów z użyciem tych samych materiałów;
 - e) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu seiding, boazerie elewacyjne itp.) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynku oraz docelowo papy jako pokrycia dachowego, z pominięciem gontów papowych;
 - f) lokalizację obiektów o funkcji podstawowej z kalenicą prostopadłą do dłuższej granicy działki lub równoległą do osi drogi publicznej, do której przylega działka, na której lokalizowany jest budynek;
 - g) dachy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce lub w jednym zespole działek, należy projektować jako dwuspadowe lub wielospadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 20° - 45° ;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10% powierzchni terenu;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna minimum 60% powierzchni terenu;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,3;

5) możliwość budowy na działce zbiorników retencyjnych zbierających wody opadowe z terenu zabudowy.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1Uo plan ustala:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej – usługi oświaty;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – funkcja mieszkaniowa - zachowanie oraz możliwość remontu, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy obiektu na warunkach określonych w niniejszym paragrafie, usługi sportu i rekreacji, obiekty garażowe, gospodarcze, parkingi, stacje transformatorowe.

2. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) cały obszar opracowania leży w zasięgu strefy występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 403 Brzeziny – Lipce Reymontowskie, na terenach objętych wysoką ochroną wód podziemnych (OWO) GZWP nr 403.

3. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów szczególnych oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów szczególnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników ściekowych;
- 3) zakaz prowadzenia działalności usługowej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki;
- 4) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej mogącej powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 5) klasyfikację akustyczną jak dla terenu przeznaczonego pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu Ochrony Środowiska;
- 6) obowiązek zapewnienia miejsc do składowania odpadów (selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gminie).

4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków plan ustala przy inwestycjach liniowych, infrastrukturalnych o długości powyżej 50,0 m obowiązek uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków konieczności przeprowadzenia nadzoru archeologicznego, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

5. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) lokalizację zabudowy (z wyjątkiem stacji transformatorowych 15/0,4 kV) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- 2) obowiązek lokalizacji ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg ogólnodostępnych,;
- 3) obowiązek w liniach rozgraniczających tereny z przestrzenią ogólnodostępną, stosowania ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 1,8 m z dopuszczeniem ogrodzeń na podmurówce o maksymalnej wysokości 30 cm z zakazem stosowania ogrodzeń pełnych; plan dopuszcza możliwość realizowania ogrodzeń zielonych z zieleni żywopłotowej lub całkowita rezygnacje z grodzienia terenu;
- 4) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach;
- 5) możliwość lokalizowania obiektów tymczasowych na potrzeby prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę;
- 6) zakaz lokalizowania napisów reklamowych i informacyjnych bezpośrednio na dachach i elewacjach budynków oraz na ogrodzeniach;
- 7) zakaz lokalizacji masztów telekomunikacyjnych;
- 8) zakaz lokalizacji obiektów wieżowych o charakterze masztu powyżej 15 m;

9) w zakresie podziału nieruchomości:

- a) plan dopuszcza, dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie;
- b) plan dopuszcza możliwość podziału istniejącej działki przy spełnieniu następujących warunków:
 - nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1KDL lub równoległe do jednej z granic działki dzielonej;
 - minimalna szerokość frontu (granicy z przestrzenią drogi) nowo wydzielonej działki 25,0 m (z wyjątkiem wjazdów na działkę budowlaną wydzielaną w tylnej części działki);
 - wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1200 m² ;
- c) obsługa komunikacyjna wszystkich nowo wydzielonych działek musi odbywać się tylko z wyznaczonej w planie drogi ogólnodostępnej.

6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

- a) budynki związane z funkcją oświaty należy lokalizować jako wolnostojące lub dowiązane do zabudowy istniejącej;
- b) wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym – maksimum dwie kondygnacje nadziemne z możliwością realizacji poddasza użytkowego lub nieużytkowego; rzędna parteru maksimum 65 cm ponad gruntem rodzimym, całkowita wysokość budynku od gruntu do kalenicy (lub górnej krawędzi attyki) maksimum 12,0 m;
- c) pomieszczenia mieszkalne muszą być realizowane w ramach bryły budynku o przeznaczeniu podstawowym;
- d) dla obiektów sportu i rekreacji jak sala sportowa itp. plan dopuszcza maksymalna wysokość do 15,0 m;
- e) lokalizacje obiektów z zakresu sportu i rekreacji jako wolnostojące lub dobudowane do zabudowy o funkcji podstawowej;
- f) lokalizację pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowane w bryłę budynku o funkcji podstawowej tworzące jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego; plan dopuszcza realizację wolnostojących lub lokalizowanych w granicy budynków gospodarczych pod warunkiem, że będą one sytuowane w głębi działki (nie bliżej niż 12,0 m od przedniej linii zabudowy);
- g) wysokość wolnostojących lub lokalizowanych przy granicy, budynków garaży i budynków gospodarczych 1 nadziemna kondygnacja użytkowa, o maksymalnej wysokości budynku do kalenicy - 6,0 m;
- h) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce obowiązek wykonania dachów wszystkich budynków i w takiej samej kolorystyce, zalecana kolorystyka – kolor ceramiki, całkowity zakaz stosowania dachów niebieskich i jaskrawo czerwonych;
- i) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce obowiązek wykończenia elewacji budynków materiałem wykończeniowym o takiej samej kolorystyce; kolorystyka budynków naturalna, dostosowana do koloru pokrycia dachowego, pastelowa (np. kremowy, jasny żółty, biały itp.) z wykorzystaniem materiałów naturalnych (np. kamień, drewno, cegła) jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji, zakaz stosowania jaskrawych kolorów;
- j) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu seiding, boazerie elewacyjne itp.) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynku oraz docelowo papy jako pokrycia dachowego;
- k) dachy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce lub w jednym zespole działek, należy projektować jako dwuspadowe lub wielospadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 5° - 45° (w tym dachów krytych za attyką) dla obiektów sportowych plan dopuszcza stosowanie dachów innych, w tym płaskich, powierzchniowych itp. zależnie od konstrukcji wykonania obiektu; dla obiektów lokalizowanych przy granicy plan dopuszcza stosowanie dachów jednospadowych;

- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni terenu;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna minimum 35% powierzchni terenu;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,6;
- 5) możliwość budowy na działce małych zbiorników retencyjnych o powierzchni nie większej niż 30 m², zbierających wody opadowe z terenu zabudowy.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1Uk plan ustala:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej – usługi kultu religijnego.
2. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:
- 1) cały obszar opracowania leży w zasięgu strefy występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 403 Brzeziny – Lipce Reymontowskie, na terenach objętych wysoką ochroną wód podziemnych (OWO) GZWP nr 403.
3. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków plan ustala:
- 1) fragment terenu 1Uk znajduje się w strefie ochrony stanowiska archeologicznego: Wągry stan.1 (AZP 66-55/ stanowisko 17) - osada wiejska XV-XVI (późne średniowiecze – nowożytność) oraz w zasięgu strefy ochrony archeologicznej (zgodnie z rysunkiem planu):
- 2) w strefie ochrony stanowiska archeologicznego przed rozpoczęciem inwestycji wymagającej prac ziemnych oraz nasadzeń leśnych obowiązuje przeprowadzenie ratowniczych badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) strefa ochrony archeologicznej obejmuje obszary istniejących i potencjalnych stanowisk archeologicznych. W strefie ochrony archeologicznej obowiązuje przeprowadzenie nadzorów archeologicznych przy wszystkich inwestycjach związanych z robotami ziemnymi na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) przy inwestycjach liniowych, infrastrukturalnych o długości powyżej 50,0 m należy uzgodnić z właściwym konserwatorem zabytków konieczność przeprowadzenia nadzoru archeologicznego, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

4. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów szczególnych oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów szczególnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników ściekowych;
- 3) zakaz prowadzenia działalności usługowej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki;
- 4) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej mogącej powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 5) przy realizacji budynków, budowli i zagospodarowania terenu należy zastosować rozwiązania techniczne zapewniające, zgodne z przepisami szczególnymi, parametry akustyczne na sąsiadujących terenach mieszkaniowych.

5. W zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) w przypadku realizacji ogrodzenia obowiązek lokalizacji ogrodzenia w liniach rozgraniczających drogi ogólnodostępnej;
- 3) w przypadku realizacji ogrodzenia obowiązek lokalizacji ogrodzenia w liniach rozgraniczających tereny z przestrzenią ogólnodostępną oraz obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 1,6

m z dopuszczeniem ogrodzeń na podmurówce o maksymalnej wysokości 30 cm z zakazem stosowania ogrodzeń pełnych;

- 4) całkowity zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach;
- 5) możliwość lokalizowania obiektów tymczasowych na potrzeby prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę;
- 6) zakaz lokalizowania napisów reklamowych i informacyjnych bezpośrednio na dachach i elewacjach budynków oraz na ogrodzeniach;
- 7) zakaz lokalizacji masztów telekomunikacyjnych;
- 8) zakaz lokalizacji obiektów wieżowych o charakterze masztu powyżej 15 m;
- 9) w zakresie podziału nieruchomości:
 - a) plan dopuszcza, dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie;
 - b) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1Uk plan nie przewiduje możliwości innego podziału terenu za wyjątkiem sytuacji określonych w pkt. a) oraz w przepisach odrębnych.

6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki o przeznaczeniu podstawowym należy lokalizować jako dobudowane do zabudowy istniejącej lub w przypadku likwidacji zabudowy istniejącej – jako wolnostojące;
 - b) wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym – maksimum dwie kondygnacje nadziemne, rzędna parteru maksimum 45 cm ponad gruntem rodzimym, całkowita wysokość budynku od gruntu do kalenicy maksimum 10,0 m; elementy wieżowe (wieże, dzwonnice itp. do 15,0 m);
 - c) lokalizację pomieszczeń gospodarczych jako wbudowane w bryłę budynku o funkcji podstawowej;
 - d) zalecana kolorystyka dachu – kolor ceramiki, całkowity zakaz stosowania dachów niebieskich i jaskrawo czerwonych;
 - e) kolorystyka budynków naturalna, dostosowana do koloru pokrycia dachowego, pastelowa (np. kremowy, jasny żółty, biały itp.) z wykorzystaniem materiałów naturalnych (np. kamień, drewno, cegła) jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji, zakaz stosowania jaskrawych kolorów;
 - f) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu seiding, boazerie elewacyjne itp.) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynku oraz docelowo papy jako pokrycia dachowego z pominięciem gontów papowych;
 - g) dachy należy projektować jako dwuspadowe lub wielospadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 25° - 45°;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna minimum 25%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,6.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1P plan ustala:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy przemysłowej - produkcyjnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - pomieszczenia usługowe (usługi komercyjne), składy i magazyny (maksymalnie 30% powierzchni zabudowy zlokalizowanej w granicach nieruchomości).

2. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

1) cały obszar opracowania leży w zasięgu strefy występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 403 Brzeziny – Lipce Reymontowskie, na terenach objętych wysoką ochroną wód podziemnych (OWO) GZWP nr 403.

3. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków plan ustala przy inwestycjach liniowych, infrastrukturalnych o długości powyżej 50,0 m obowiązek uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków konieczności przeprowadzenia nadzoru archeologicznego, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

4. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów szczególnych;
- 2) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych i przemysłowych do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników ściekowych;
- 3) zakaz prowadzenia działalności usługowej i produkcyjnej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki;
- 4) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej produkcyjnej mogącej powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 5) przy realizacji budynków, budowli i zagospodarowania terenu należy zastosować rozwiązania techniczne zapewniające, zgodne z przepisami szczególnymi, parametry akustyczne na sąsiadujących terenach mieszkaniowych;
- 6) obowiązek zapewnienia miejsc do składowania odpadów (selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gminie).

5. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) lokalizacje zabudowy (z wyjątkiem stacji transformatorowych 15/0,4 kV) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) obowiązek lokalizacji ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg ogólnodostępnych;
- 3) obowiązek w liniach rozgraniczających tereny z przestrzenią ogólnodostępną, stosowania ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 1,8 m z dopuszczeniem ogrodzeń na podmurówce o maksymalnej wysokości 60 cm z zakazem stosowania ogrodzeń pełnych;
- 4) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach;
- 5) możliwość lokalizowania obiektów tymczasowych na potrzeby prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę;
- 6) zakaz lokalizowania napisów reklamowych i informacyjnych bezpośrednio na dachach i elewacjach budynków oraz na ogrodzeniach;
- 7) zakaz lokalizacji masztów telekomunikacyjnych;
- 8) zakaz lokalizacji obiektów wieżowych o charakterze masztu powyżej 15 m;
- 9) w zakresie podziału nieruchomości:
 - a) plan dopuszcza, dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie;
 - b) plan dopuszcza możliwość podziału istniejącej działki przy spełnieniu następujących warunków:
 - nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1KDD;
 - minimalna szerokość frontu (granicy z przestrzenią drogi) nowo wydzielonej działki 18,0 m;

- wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 700 m² ;

c) obsługa komunikacyjna nowo wydzielonych działek musi odbywać się tylko z wyznaczonych w planie dróg ogólnodostępnych; plan dopuszcza obsługę komunikacyjną dla terenu 1P poprzez wydzieloną drogę wewnętrzną o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 4,5 m, wydzieloną z działki o nr ewid. 211/2 w terenie 3MNr.

6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

a) budynki o przeznaczeniu podstawowym należy lokalizować jako dobudowane do zabudowy istniejącej lub w przypadku likwidacji zabudowy istniejącej – jako wolnostojące;

b) wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym – maksimum dwie kondygnacje nadziemne, rzędna parteru maksimum 50 cm ponad gruntem rodzimym, całkowita wysokość budynku od gruntu rodzimego do kalenicy maksimum 10,0 m;

c) lokalizację pomieszczeń usługowych jako dobudowane lub wbudowane w bryłę obiektu podstawowego;

d) lokalizację pomieszczeń gospodarczych jako dobudowane lub wbudowane w bryłę budynku o funkcji podstawowej;

e) zalecana kolorystyka dachu – kolor ceramiki, zakaz stosowania dachów niebieskich i jaskrawo czerwonych;

f) kolorystyka budynków naturalna, dostosowana do koloru pokrycia dachowego, pastelowa (np. kremowy, jasny żółty, biały itp.), zakaz stosowania jaskrawych kolorów;

g) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu seiding, boazerie elewacyjne itp.) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynku;

h) dachy należy projektować jako dwuspadowe lub wielospadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 25° - 45°;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna minimum 20%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,8.

§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1R do 4R plan ustala:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolne (obejmujące swoim zasięgiem tereny upraw polowych, łąk i pastwisk);

2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – sady, ogrody, infrastruktura techniczna.

2. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

1) w terenach oznaczonych symbolami: 1R, 2R plan ustala maksymalny pas ochronny w pobliżu czynnych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, w odległości po 7,5 m od osi linii na stronę (całkowita szerokość strefy 15,0 m);

2) powyższe strefy od linii energetycznych średniego napięcia mogą być weryfikowane w decyzjach o pozwolenie na budowę, po uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci;

3) cały obszar opracowania leży w zasięgu strefy występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 403 Brzeziny – Lipce Reymontowskie, na terenach objętych wysoką ochroną wód podziemnych (OWO) GZWP nr 403;

4) przez teren 3R i 4R przebiega strefa ochronna od rurociągu naftowego Płock – Koluszki (ø 400), plan ustala strefę bezpieczeństwa od czynnego rurociągu naftowego w odległości 17,5 m na stronę (całkowita szerokość strefy 35,0 m).

3. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

1) na terenie oznaczony symbolem 4R znajdującym się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Mrogi i Mrożycy” obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie wyznaczania obszarów chronionego krajobrazu.

4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków plan ustala przy inwestycjach liniowych, infrastrukturalnych o długości powyżej 50,0 m obowiązek uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków konieczności przeprowadzenia nadzoru archeologicznego, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

5. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz lokalizacji reklam z wyłączeniem informacji dopuszczonych przez system informacji w gminie;
- 2) w zakresie podziału nieruchomości plan dopuszcza dla terenów rolnych możliwość dokonania wtórnego podziału, zgodnie z przepisami szczególnymi.

6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu plan ustala zakaz zabudowy (z wyjątkiem elementów infrastruktury technicznej).

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1ZL, 2ZL plan ustala:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny leśne;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – obiekty małej architektury, ścieżki piesze;

2. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) cały obszar opracowania leży w zasięgu strefy występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 403 Brzeziny – Lipce Reymontowskie, na terenach objętych zwykłą ochroną wód podziemnych (OZO) GZWP nr 403.

3. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) na terenie oznaczony symbolem 1ZL znajdującym się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Mrogi i Mrożycy” obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie wyznaczania obszarów chronionego krajobrazu.

4. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w przypadku realizowania ogrodzenia obowiązek jego lokalizacji w liniach rozgraniczających tereny z przestrzenią ogólnodostępną, obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 1,6 m bez podmurówki z zakazem stosowania ogrodzeń z wypełnieniami pełnymi;
- 2) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach;
- 3) zakaz lokalizacji reklam z wyłączeniem informacji dopuszczonych przez system informacji w gminie;
- 4) w zakresie podziału nieruchomości plan dopuszcza, dla terenów leśnych plan możliwości dokonania wtórnego podziału, zgodnie z przepisami szczególnymi.

5. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu plan ustala zakaz zabudowy.

DZIAŁ IV.

Ustalenia końcowe planu

Rozdział 6.

Ustalenia wysokości stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości

§ 30. 1. Wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości,

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MNr ustala się w wysokości 15%;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN ustala się w wysokości 15%;
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U ustala się w wysokości 10% ;
- 4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Ut ustala się w wysokości 10%;

- 5) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW ustala się w wysokości 5%;
- 6) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P ustala się w wysokości 5%;
- 7) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami R, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZL, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem Uo, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami Uk ustala się w wysokości 0%, ponieważ nie wzrasta w wyniku ustaleń planu wartość działek budowlanych.

2. Dla terenów dróg ogólnodostępnych oraz ciągów pieszo - jezdnych, stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu, nie nalicza się.

3. Dla działek będących własnością Skarbu Państwa, Powiatu Brzezińskiego lub Gminy Rogów, stawki procentowej powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu, nie nalicza się.

Rozdział 7.

Ustalenia końcowe

§ 31. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rogów.

§ 32. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Rogów

Wojciech Dziąg

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 178/XXXVIII/2010

Rady Gminy Rogów

z dnia 25 czerwca 2010 r.

[Załącznik1.jpg](#)

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obszaru miejscowości Wągry i Nowe Wągry

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 178/XXXVIII/2010
Rady Gminy Rogów
z dnia 25 czerwca 2010 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru
miejscowości Wągry i Nowe Wągry gm. Rogów**

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717; zmiana z 2004 r. Dz. U. Nr 6, poz. 41, Dz. U. nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Dz. U. Nr 113, poz. 954, Dz. U. Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Dz. U. Nr 45, poz. 319, z 2007 r. Dz. U. Nr 225, poz. 1635; Dz. U. Nr 127, poz. 880; z 2008r. Dz. U. Nr 199, poz. 1227, Dz. U Nr 201, poz. 1237; z 2009 r. Dz. U. Nr 220, poz. 1413; z 2010 r. Dz. U. Nr 24, poz. 124, Dz. U. Nr 75, poz. 474) Rada Gminy Rogów stwierdza że, po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru miejscowości Wągry i Nowe Wągry gmina Rogów, przewiduje się realizację następujących inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania:

- 1) budowa sieci wodociągowej w drodze - inwestycja realizowana sposobem gospodarczym ze środków własnych gminy;
- 2) budowa sieci kanalizacji sanitarnej w drodze - inwestycja realizowana ze środków własnych gminy, oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych; realizacja jednostkami wykonawczymi wyłonionymi w formie przetargu, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych.

Przewodniczący Rady Gminy
Rogów

Wojciech Dziąg