B1212C47AFDDF5259C1C83F153F14978B41EFE21

identyfikator XVI/113/2015/11

Druk nr 233

Uchwała NR XVI/113/2015

Rady Miejskiej w Łochowie

z dnia 25 listopada 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów w zakresie wsi Majdan, Baczki

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późniejszymi zmianami), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. nr 130, poz.871), art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U z 2015 r. poz. 1515), w wykonaniu uchwały nr XI/108/2003 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 29 października 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów, zmienionej uchwałą nr XXIV/178/2012 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 24 października 2012 r., uchwałą nr V/23/2015 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 30 stycznia 2015 r., uchwałą nr XIII/89/2015 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 16 września 2015 r. oraz uchwałą nr XVI/112/2015 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 25 listopada 2015 r, stwierdzając zgodność z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów zatwierdzonym uchwałą nr IX/81/2003 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 23 czerwca 2003 r., zmienionym uchwałą nr XLIII/413/2006 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 6 września 2006 r. oraz uchwałą nr VI/33/2015 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 25 lutego 2015 r., Rada Miejska w Łochowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1 .

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów w zakresie wsi Majdan, Baczki zwany dalej planem.

§ 2 .

1 . Granice opracowania planu obejmują obszar wsi Majdan, Baczki w ich granicach administracyjnych, z wyłączeniem dz. nr ew. 4/11 w obrębie ewidencyjnym Baczki oraz dz. nr ew. 633/1 w obrębie ewidencyjnym Majdan.

2 . Granice obszaru objętego planem są oznaczone na rysunku planu, sporządzonym na mapach w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3 .

Integralną częścią niniejszej uchwały są następujące załączniki:

1) rysunek planu, w tym:

a) rysunek planu w zakresie wyrysu ze studium i legendy oraz schemat podziału obszaru planu na arkusze – załącznik nr 1 do uchwały;

b) rysunek planu w skali 1:2000 przedstawiony na arkuszach o numerach od 1 do 5 – załącznik nr 2 do uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 3 do uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - załącznik nr 4 do uchwały.

§ 4 .

1 . Plan ustala:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym dotyczące terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;

7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;

9) zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej;

10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2 . Plan nie ustala:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
ponieważ nie są one uzasadnione stanem faktycznym.

§ 5 .

1 . Rysunek planu w skali 1:2000 odnosi ustalenia uchwały do obszaru objętego planem.

2 . Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) przeznaczenie terenu określone numerem i symbolem literowym lub symbolem literowym;

3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) granice stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji WKZ;

6) granice strefy pełnej ochrony historycznej struktury „A”;

7) granice strefy ochrony krajobrazu „K”.

3 . Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny.

§ 6 .

1 . Użyte w niniejszej uchwale pojęcia należy rozumieć następująco:

1) plan - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów w zakresie wsi Majdan, Baczki, o którym mowa w § 1 uchwały;

2) uchwała - niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łochowie zawierająca ustalenia dotyczące zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów w zakresie wsi Majdan, Baczki;

3) przepisy odrębne - przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

4) obszar - tereny objęte niniejszym planem w granicach naniesionych na rysunku planu i określone w § 2 ust.1;

5) teren – część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu lub odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,

6) działka budowlana – należy przez to rozumieć działkę budowlaną według definicji zawartej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

7) przeznaczenie podstawowe - rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone jako jedyne lub przeważające na danej działce budowlanej wraz z niezbędnymi urządzeniami komunikacji i infrastruktury technicznej;

8) przeznaczenie dopuszczalne – przeznaczenie inne niż podstawowe, które wzbogaca lub uzupełnia przeznaczenie podstawowe;

9) nieprzekraczalne linie zabudowy – linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku od linii rozgraniczających terenów komunikacji lub innych obiektów, bez wysuniętych poza ten obrys balkonów, otwartych ganków, zadaszeń, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku mniej niż 1,0 m oraz elementów wejść do budynku (schody, podesty, pochylnia dla niepełnosprawnych, daszek); linie zabudowy nie dotyczą obiektów małej architektury w tym altan ogrodowych i śmietnikowych;

10) wskaźnik powierzchni zabudowy - wartość stosunku sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków liczonych po zewnętrznym obrysie budynków do powierzchni działki budowlanej;

11) wskaźnik intensywności zabudowy – wartość stosunku sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji wszystkich budynków do powierzchni działki budowlanej,

12) powierzchnia biologicznie czynna – część działki budowlanej, określona w stosunku procentowym do całkowitej powierzchni działki budowlanej z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m^2, oraz woda powierzchniowa na tym terenie; dopuszcza się pokrycie części terenu biologicznie czynnego (w granicach do 15% powierzchni) ażurowymi płytami z tworzywa sztucznego, betonu, drewna, z obsianiem trawą lub inną zielenią niską części wypełnionej glebą, służących do zabawy, uprawiania sportów, jako podjazdy lub przejścia;

13) usługi - obiekty usługowe wolnostojące lub lokale wbudowane, służące funkcji usługowej (bez przesądzania profilu) nie związanej z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000m2; prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza teren, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny określonych w ustawie prawo ochrony środowiska wraz z przepisami wykonawczymi;

14) usługi celu publicznego – obiekty usługowe wolnostojące lub lokale wbudowane, które są realizowane dla zaspokojenia potrzeb wspólnoty mieszkańców i w całości lub w części finansowane ze środków publicznych – przede wszystkim w zakresie oświaty, nauki, ochrony zdrowia, kultury i rekreacji a także administracji publicznej, utrzymania porządku publicznego i ochrony przeciwpożarowej;

15) tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej – funkcja terenów i obiektów z zakresu działalności komercyjnej w postaci usług oraz drobnej wytwórczości, produkcji i składowania; prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza działką, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny określonych w ustawie prawo ochrony środowiska wraz z przepisami wykonawczymi oraz nie zalicza się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko ani do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem inwestycji celu publicznego infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynieryjnych);

16) zabudowa letniskowa - budynki rekreacji indywidualnej w rozumieniu przepisów odrębnych;

17) zabudowa zagrodowa – budynki mieszkalne, gospodarcze i inwentarskie, w rozumieniu przepisów odrębnych;

18) tereny leśne – lasy, w rozumieniu ustawy o lasach;

19) powierzchnia użytkowa - w skrócie pow. uż. (liczona dla potrzeb określenia liczby miejsc postojowych) - powierzchnie pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części;

20) NPK - skrót od Nadbużański Park Krajobrazowy;

21) WKZ - skrót od Wojewódzki Konserwator Zabytków.

2 . Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią odpowiednich przepisów odrębnych.

Przeznaczenie terenu

§ 7 .

Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenu:

1) tereny usług celu publicznego z usługami sportu - oznaczone na rysunku planu symbolem U(US);

2) tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej - oznaczone na rysunku planu symbolem U/P;

3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem MN;

4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług - oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U;

5) tereny zabudowy letniskowej – oznaczone na rysunku planu symbolem ML;

6) tereny zabudowy zagrodowej – oznaczone na rysunku planu symbolem RM;

7) tereny cmentarzy - oznaczone na rysunku planu symbolem ZC;

8) tereny zieleni urządzonej - oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;

9) tereny leśne - oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;

10) tereny zalesień - oznaczone na rysunku planu symbolem ZL1;

11) tereny rolne niezabudowane - oznaczone na rysunku planu symbolem R2;

12) tereny wód powierzchniowych - oznaczone na rysunku planu symbolem WS;

13) tereny dróg publicznych - oznaczone na rysunku planu symbolem KD; z następującą kwalifikacją:

a) G – klasy głównej,

b) L - klasy lokalnej,

c) D - klasy dojazdowej;

14) tereny ciągów pieszo-jezdnych - oznaczone na rysunku planu symbolem KDPJ;

15) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;

16) tereny obsługi komunikacji – oznaczone na rysunku symbolem KS.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8 .

1 . Ustala się, że nadrzędnym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie warunków dla zrównoważonego rozwoju gminy przy jednoczesnej ochronie wartości środowiska i przyrody.

2 . Narzędziami realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego są ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale Rady Miejskiej w Łochowie.

3 . Ustalenia planu regulują wszystkie rodzaje działań inwestycyjnych realizowanych na obszarze objętym planem oraz określają zasady ich wzajemnych powiązań funkcjonalnych i przestrzennych przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiska i istniejącego zainwestowania oraz wymogów przepisów odrębnych, w szczególności ustala się:

1) harmonizowanie zabudowy z otoczeniem poprzez skomponowanie formy przestrzennej obiektu budowlanego (bryły, elewacji) z uwzględnieniem cech przestrzennych i dekoracyjnych obiektów otaczających, takich jak: wysokość i inne wymiary, kształt dachu, rytm okien i innych otworów, wielkość okien a także dostosowanie pod względem kolorystyki i użytych materiałów oraz parametrów ogrodzenia od strony drogi publicznej;

2) kolorystykę budynków:

a) dla materiałów naturalnych (cegła, dachówka, okładzina kamienna, drewno, metal) ich właściwy kolor,

b) dla elewacji kolory: biały oraz jasne odcienie barw ziemi, naturalny kolor drewna, kamieni bądź cegły, zakaz stosowania w elewacjach okładzin typu siding lub płytek glazury,

c) dla dachów kolory: ceglasty, stonowane odcienie brązów i grafitu, zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych;

3) ograniczenie gabarytów i wysokości budynków użyteczności publicznej oraz budynków zabudowy usługowo-produkcyjnej do dwóch kondygnacji nadziemnych i ewentualnie trzeciej kondygnacji poddasza użytkowego; dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (i towarzyszących usług), letniskowej i zagrodowej ograniczenie gabarytów i wysokości budynków do jednej kondygnacji nadziemnej i ewentualnie jednej kondygnacji poddasza użytkowego;

4) maksymalną wysokość zabudowy: dla masztów telekomunikacyjnych - 50 m, dla budynków - jak w ustaleniach szczegółowych, dla pozostałych obiektów budowlanych - 15 m;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy określone w przepisach szczegółowych - wszelka nowa zabudowa musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami, linie zabudowy nie odnoszą się do obiektów już istniejących, dopuszcza się remonty i przebudowy zabudowy usytuowanej w pasie pomiędzy liniami rozgraniczającymi układu komunikacyjnego a nieprzekraczalną linią zabudowy, dopuszcza się powiększenie kubaturowe części budynków położonych właściwie w stosunku do linii zabudowy;

6) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów w granicy działki budowlanej lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną, z zastrzeżeniem § 8 ust. 3 pkt 7;

7) ustala się lokalizowanie funkcji garażowej i gospodarczej w bryle budynku mieszkalnego; dopuszcza się dla zabudowy zagrodowej garaże i budynki gospodarcze wolnostojące, a dla pozostałej zabudowy, z wykluczeniem zabudowy letniskowej, dopuszcza się sytuowanie garaży i budynków gospodarczych poza bryłą budynku mieszkalnego w przypadku grupowania ich przy granicach działek sąsiadujących;

8) sytuowanie ogrodzeń:

a) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,8 metra od poziomu terenu,

b) ogrodzenie należy realizować jako ażurowe, bez podmurówki, z zastosowaniem fundamentów punktowych,

c) dopuszcza się realizację ogrodzeń z podmurówką nie wystającą ponad powierzchnię terenu lub z przerwami w podmurówce w postaci otworów o średnicy minimum 12 cm w rozstawie co 1,5 m umieszczonych na wysokości poziomu terenu a dla zabudowy letniskowej dodatkowo zachowanie prześwitu o szerokości minimum 15 cm pomiędzy podmurówką a elementem ażurowym ogrodzenia jako przejścia dla drobnych zwierząt,

d) linia ogrodzenia winna przebiegać w odległości nie mniejszej niż 0,5 m od gazociągu,

e) ogrodzenie może być sytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od linii rozgraniczającej tereny leśne o powierzchni powyżej 10 ha,

f) ogrodzenie może być sytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od osi rowu melioracyjnego i cieku,

g) zakazuje się realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych,

h) ogrodzenia od strony dróg i ulic winny być sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (takich jak drzewa, urządzenia infrastruktury technicznej i inne) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;

i) bramy wjazdowe usytuowane w ogrodzeniach, przy drogach o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 10 m, muszą zostać cofnięte o minimum 2,0 m w stosunku do linii rozgraniczającej ustalonej w planie;

j) przepisy pkt 8 lit. a nie obowiązują dla obiektów sportowych, typu boiska sportowe, realizowanych na terenach U(US);

9) zachowanie pojedynczych drzew, zadrzewień śródpolnych, nadwodnych i przydrożnych oraz zieleni niskiej, a także stosowanie uzupełniających nasadzeń.

4 . Na terenach przeznaczonych na lokalne cele publiczne, którymi są na obszarze objętym planem drogi publiczne oraz tereny usług celu publicznego z usługami sportu ustala się:

1) wymagania szczególnego opracowania miejsc koncentracji ruchu pieszego w postaci posadzki, małej architektury, rzeźb, pomników, ławek, latarni itp. oraz zieleni towarzyszącej;

2) ochronę istniejącej zieleni wysokiej i niskiej oraz jej uzupełnienie z zastosowaniem gatunków dobranych do potrzeb lokalnego ekosystemu;

3) wprowadzenie urządzeń informacji wizualnej, w tym turystycznej;

4) obowiązek zapewnienia dostępności osobom niepełnosprawnym.

5 . W zakresie realizacji i sytuowania reklam, ustala się:

1) zakaz umieszczania wolnostojących reklam wielkogabarytowych, tj. o powierzchni powyżej 6 m^2;

2) w liniach rozgraniczających dróg dopuszczenie lokowania nośników reklamowych, lecz nie w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie, według parametrów jak w § 8 ust. 3 pkt 4);

3) dopuszczenie realizacji i sytuowania znaków informacyjno-plastycznych i szyldów reklamowych na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że powierzchnia reklamy lub znaku nie przekroczy 3 m^2 lub 5% powierzchni elewacji w przypadku mocowania jej na budynku;

4) zakaz umieszczania znaków informacyjno – plastycznych i reklam:

a) na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej (latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach),

b) na drzewach i w zasięgu ich koron,

c) na obiektach ujętych w gminnej ewidencji zabytków i chronionych planem;

5) umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych na małych obiektach kubaturowych i innych użytkowych elementach wyposażenia przestrzeni publicznych (wiaty przystankowe) nie może utrudniać korzystania z nich lub zakłócać ich użytkowania.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym dotyczące terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

§ 9 .

1 . Wskazuje się obszar szczególnej ochrony Natura 2000 – obszar specjalnej ochrony ptaków - Dolina Liwca PLB140002, określony granicami na rysunku planu; zasady zagospodarowania terenu położonego w granicach obszaru Natura 2000 określone są w przepisach odrębnych, w szczególności zabrania się podejmowania działań mogących w znaczący sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000.

2 . Wskazuje się obszar otuliny Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego obejmującego część obszaru planu, na terenie którego obowiązują ustalenia określone w rozporządzeniu wojewody mazowieckiego w sprawie ustanowienia planu ochrony dla NPK.

3 . Wskazuje się obszary użytków ekologicznych, dla których zasady ochrony określone są w rozporządzeniu wojewody mazowieckiego w sprawie uznania za użytek ekologiczny.

4. Ustala się zasady ochrony, zachowania i zrównoważonego użytkowania terenów w obszarze planu, uwzględniając położenie fragmentu terenu w obszarze Natura 2000, w jego sąsiedztwie oraz w otulinie NPK poprzez:

1) zachowanie ciągłości lokalnych powiązań przyrodniczych wzdłuż cieków i rowów, zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, nadwodnych i roślinności w obniżeniach terenowych; ustala się realizację przepustów pod drogami umożliwiających migrację małych zwierząt oraz stosowanie ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 3 pkt 8;

2) ochronę zasobów wód podziemnych i powierzchniowych oraz ich jakości poprzez:

   a) budowę sieci wodociągowych i kanalizacyjnych,

   b) zachowanie układu hydrograficznego cieków i rowów nie będących ciekami naturalnymi oraz ich ochronę przed zasypywaniem, uszkodzeniem brzegów i zanieczyszczaniem; wszelkie prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego lub przekształcenia poziomu terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne, wymagają uzgodnień na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi;

3) zachowanie terenów leśnych; na obszarze Natura 2000 obowiązuje ochrona gruntów leśnych przed zmianą przeznaczenia na cele nieleśne;

4) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych terenów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

5) w celu ochrony powietrza nakaz ogrzewania pomieszczeń obiektów istniejących i nowych paliwami o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska spełniających aktualnie obowiązujące normy;

6) ustala się ochronę i utrzymanie ciągłości szpalerów zieleni przyulicznej, wprowadzanie na terenach usług zieleni wzdłuż granic działki – obowiązkowo w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej;

7) dopuszczalne poziomy hałasu dla poszczególnych terenów funkcjonalnych muszą być zgodne z przepisami odrębnymi; przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w rozumieniu przepisów odrębnych:

   a) tereny oznaczone symbolami MN i ML należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

   b) tereny oznaczone symbolem MN/U należy traktować jako tereny mieszkaniowo-usługowe,

   c) tereny oznaczone symbolem RM należy traktować jako tereny zabudowy zagrodowej,

   d) tereny oznaczone symbolem U(US) należy traktować jako tereny związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

8) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego infrastrukturalnych, w tym w zakresie łączności i komunikacyjnych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynieryjnych,

9) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o ile są zgodne z przeznaczeniem terenu – podstawowym lub dopuszczalnym;

5 . Oznacza się na rysunku planu następujące pomniki przyrody:

1) dąb szypułkowy w miejscowości Baczki, zlokalizowany ok. 70 m od drogi gminnej nr 3662003;

2) aleja drzew w parku zabytkowym na prywatnej posesji w miejscowości Baczki: grab pospolity (107 szt.), klon pospolity (3 szt.), lipa drobnolistna (1 szt.);

3) jesion wyniosły w parku zabytkowym na prywatnej posesji w miejscowości Baczki;

4) jesion wyniosły w parku zabytkowym na prywatnej posesji w miejscowości Baczki;

5) jesion wyniosły w parku zabytkowym na prywatnej posesji w miejscowości Baczki;

6) klon pospolity w parku zabytkowym na prywatnej posesji w miejscowości Baczki;

7) kasztanowiec biały w parku zabytkowym na prywatnej posesji w miejscowości Baczki;

8) dąb szypułkowy w parku zabytkowym na prywatnej posesji w miejscowości Baczki.

6 . Dla pomników przyrody wskazanych w ust. 5 przyjmuje nakazy, zakazy dopuszczenia lub ograniczenia, o których mowa w przepisach odrębnych:

1) ochrona drzewa w granicach lokalizacji obejmuje zasięg korony i systemu korzeniowego nie mniejszy niż 15 m od zewnętrznej krawędzi pnia drzewa, w strefie tej obowiązuje zakaz działalności powodującej uszkodzenia mechaniczne obiektu i zakaz prac trwale zniekształcających rzeźbę terenu i stosunki wodne, uszkadzanie i zanieczyszczanie gleb;

2) w ramach czynnej ochrony, ustala się możliwość dokonywania zabiegów pielęgnacyjno - zabezpieczających zgodnych z ogólnie przyjętymi zasadami chirurgii drzew.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 10 .

1 . Plan wskazuje obiekty architektury i tereny wpisane do rejestru wojewódzkiego konserwatora zabytków, którymi są:

1) Zespół podworski w miejscowości Baczki, nr wpisu do rejestru zabytków A-88/82 z dnia 18.08.1982 r., w skład którego wchodzą:

a) Dwór drewniany, lata 80. XVIII w.,

b) Lamus zwany kaplicą ariańską, murowany, lata 90. XVIII w.,

c) Park krajobrazowy w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, koniec XVIII w.

2 . Wszelkie działania mogące spowodować zmianę stanu obecnego zabytków wpisanych do rejestru WKZ podlegają przepisom odrębnym dotyczącym ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3 . Ustala się strefę pełnej ochrony historycznej struktury – „A”, oznaczoną na rysunku planu, obejmującą park krajobrazowy w miejscowości Baczki, dla której:

1) obowiązują zasady ochrony określone dla terenów wpisanych do rejestru zabytków;

2) pełna ochrona zasadniczych elementów historycznego rozplanowania - kompozycji,

3) stworzenie warunków do ekspozycji obiektu zabytkowego,

4) rewaloryzacja zachowanych obiektów z możliwością przystosowania do nowych funkcji, nieprowadzących do degradacji zachowanych walorów zabytkowych i kulturowych,

5) zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych z dopuszczeniem odtworzenia obiektów zniszczonych;

4 . Ustala się strefę ochrony krajobrazu – „K”, oznaczoną na rysunku planu, dla której obowiązuje:

1) ochrona perspektyw widokowych i ekspozycji,

2) zasady zagospodarowania terenu według przepisów szczegółowych.

5 . Plan wskazuje obiekty i tereny ujęte w gminnej ewidencji zabytków, którymi są:

1) Układ ruralistyczny miejscowości Baczki, XVI-XIX w., nr karty: 31/1764;

2) Obora w zespole dworu, ok. 1929 r., nr karty: 34/1764;

3) Dom drewniany nr (d.39) 54, l. 20. – XX w., nr karty 36/1764;

4) Dom drewniany nr 57, l. 30. – XX w., nr karty 37/1764;

5) Dom drewniany nr 96, l. 30. – XX w., nr karty 38/1764;

6) Krzyż przydrożny w miejscowości Baczki, z kamienia i żeliwa, 1901 r., nr karty 39/1764;

6 . Plan ustala ochronę obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków poprzez:

1) zachowanie zabytkowego układu ruralistycznego i kompozycji przestrzennej;

2) zachowanie i rewaloryzację zabudowy zabytkowej z możliwością adaptacji jej do nowej funkcji nie prowadzących do degradacji zachowanych walorów zabytkowych i kulturowych;

3) zharmonizowanie zabudowy w otoczeniu obiektów poprzez skomponowanie formy przestrzennej obiektu budowlanego (bryły, elewacji) z uwzględnieniem cech przestrzennych i dekoracyjnych obiektów, takich jak: wysokość i inne wymiary, kształt dachu, rytm okien i innych otworów, wielkość okien a także dostosowanie pod względem kolorystyki i użytych materiałów;

7 . Plan wskazuje stanowiska archeologiczne ujęte ewidencji WKZ, którymi są:

1) stanowisko archeologiczne w Baczkach, nr AZP 50-73/4,

2) stanowisko archeologiczne w Baczkach, nr AZP 50-73/27,

3) stanowisko archeologiczne w Baczkach, nr AZP 50-73/28,

4) stanowisko archeologiczne w Baczkach, nr AZP 50-73/29,

5) stanowisko archeologiczne w Baczkach, nr AZP 50-73/30,

6) stanowisko archeologiczne w Baczkach, nr AZP 50-73/31,

7) stanowisko archeologiczne w Baczkach, nr AZP 50-73/32;

8 . Ustala się ochronę stanowisk archeologicznych będących w ewidencji WKZ, poprzez wyznaczenie stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu. Wszelkie działania w wyznaczonej strefie ochrony konserwatorskiej mogące spowodować zmianę stanu obecnego stanowisk archeologicznych podlegają przepisom odrębnym dotyczącym ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

9 . Ustala się zachowanie i ochronę kapliczek, krzyży przydrożnych i miejsc pamięci narodowej. Dopuszcza się ich przesunięcie w przypadku modernizacji i przebudowy dróg.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11 .

1 . Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2 . Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działek budowlanych wydzielonych w wyniku scalania i podziału nieruchomości jak w przepisach szczegółowych;

2) minimalną szerokość frontu działek budowlanych na 18 m;

3) kąt położenia granicy działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego dróg w zakresie 60^{o} - 120^{o};

4) minimalna szerokość dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi, a dróg wewnętrznych 6 m;

5) narożne ścięcia linii rozgraniczających o długości boków nie mniejszych niż 5 m wzdłuż linii rozgraniczającej dróg publicznych (inwestycji celu lokalnego) i minimum 3 m dla dróg wewnętrznych.

3 . Zasady ustalone w ust. 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną.

4 . Zasady ustalone w ust. 2 pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod drogi publiczne i wewnętrzne.

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

§ 12 .

1 . Na obszarach zmeliorowanych ustala się zachowanie aktualnego sposobu użytkowania zmeliorowanych terenów rolniczych oraz istniejących urządzeń melioracyjnych. Ewentualna zmiana użytkowania zmeliorowanych terenów rolnych powinna uwzględniać dostosowanie istniejących urządzeń melioracji wodnych szczegółowych oraz podstawowych do nowych funkcji, w tym ich przebudowę lub likwidację według przepisów odrębnych, przy czym zachowana musi być ta część systemu, która przeprowadza wody melioracyjne z terenów sąsiadujących.

2 . Oznacza się na rysunku planu teren cmentarza oraz ustala się strefy ochrony sanitarnej od cmentarza (50 m i 150 m) oraz strefy ochrony sanitarnej od cmentarza znajdującego się poza granicami planu (50 m i 150 m), w których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych dotyczących cmentarzy.

3 . Wskazuje się obszar ograniczonego użytkowania, ustanowiony na mocy przepisów odrębnych, dla składowiska odpadów w Łojewie (poza granicami planu) – oznaczony na rysunku planu.

4 . Na terenie obszaru ograniczonego użytkowania wymienionego w ust. 4 obowiązują ustalenia zawarte w uchwale go powołującej.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 13 .

1 . Ustala się powiązania obszaru planu z układem zewnętrznym drogą krajową nr 62, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDG(k) w relacji: Pogorzelec – Gwizdały – Budziska – Łochów – Kamionna – Twarogi - Wólka Paplińska – Kalinowiec, drogą powiatową nr 4210W oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDL(p) w relacji Kamionna - Baczki – Stoczek, drogą powiatową nr 4213W oznaczoną na rysunku planu symbolem 2 KDL(p) w relacji Baczki – Kamionna – Zgrzebichy - Drgicz, drogą powiatową nr 4211W oznaczoną na rysunku planu symbolem 3 KDL(p) w relacji Majdan - Wieliczna

2 . Określa się klasyfikację dróg publicznych w obszarze planu:

1) droga główna (krajowa) KDG(k) – oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDG(k), szerokość w liniach rozgraniczających 18 m;

2) drogi lokalne (powiatowe) KDL(p) – oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDL(p) – 3 KDL(p), szerokość w liniach rozgraniczających 6,5 - 15 m;

3) drogi lokalne (gminne) KDL – oznaczona na rysunku planu symbolem 1 KDL – 3 KDL, szerokość w liniach rozgraniczających 10 - 12 m;

4) drogi dojazdowe (gminne) KDD – oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KDD – 4 KDD, szerokość w liniach rozgraniczających 4,7 - 15 m;

3 . Wyznacza się układ dróg wewnętrznych w formie:

1) ciągów pieszo-jezdnych (gminne) KDPJ – oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDPJ - 8KDPJ, szerokość w liniach rozgraniczających 4-6 m;

2) dróg wewnętrznych KDW – oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDW, szerokość w liniach rozgraniczających 8 m;

4 . Wyznacza się na rysunku planu pasy terenu pod drogi publiczne i wewnętrzne określone liniami rozgraniczającymi dla funkcji komunikacji kołowej, odwodnienia, lokowania sieci infrastruktury technicznej ponadlokalnej i lokalnej, komunikacji pieszej i rowerowej oraz zieleni.

5 . Dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych, nie wykazanych na rysunku planu dróg wewnętrznych (szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejsza niż 6 m), z wyłączeniem terenów ZL i ZL1.

6 . Dla terenu dróg 1KDG(k), 1KDL(p), 2KDL(p), 3KDL(p) ustala się szczególne warunki powiązań z terenami otaczającymi, przez co należy rozumieć dopuszczenie istniejących zjazdów i ograniczenie nowych zjazdów i włączeń dróg wewnętrznych.

7 . Ustala się realizację placów do zawracania na zakończeniach dróg o jednostronnym włączeniu (sięgaczy) o wymiarach minimum 10x15 m lub 12,5x12,5 m w zależności od kształtu zawrotki lub zgodnie z rysunkiem planu.

8 . Ustala się zasadę zabezpieczenia potrzeb parkingowych przez inwestorów i właścicieli posesji na terenach własnych, w liczbie wynikającej z ustalonych minimalnych wskaźników:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i letniskowej - 2 miejsca postojowe na dom - liczone z miejscami w garażach;

2) dla obiektów usługowo-handlowych (wolnostojących bądź wbudowanych) – minimum 3 miejsca postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2 miejsca na 50 m^2 powierzchni użytkowej;

3) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych.

4) dla cmentarzy – 15 miejsc postojowych na 10 000 m^2 powierzchni użytkowej.

9 . Dopuszcza się prowadzenie komunikacji zbiorowej autobusowej w ciągu dróg publicznych kategorii KDG i KDL.

10 . W zakresie komunikacji rowerowej i pieszej dopuszcza się wyznaczenie ścieżek rowerowych i ciągów pieszych w ciągach dróg; zaleca się zlokalizowanie ścieżki rowerowej poza jezdnią w liniach rozgraniczających dróg, po zaspokojeniu potrzeb związanych z ruchem pieszym; dopuszcza się udostępnienie dla ruchu rowerowego terenów zieleni.

11 . Adaptuje się przebieg turystycznej trasy rowerowej w kompleksie leśnym w obrębie Baczki, w obszarze otuliny NPK.

12 . Wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych należy określać na etapie sporządzania projektów budowlanych.

Zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 14 .

1 . Zasady uzbrojenia terenu:

1) obowiązuje zasada prowadzenia przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i dróg wewnętrznych;

2) dopuszcza się prowadzenie przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg, z wyłączeniem terenów ZL i ZL1;

3) dopuszcza się możliwość modernizacji i przebudowy istniejących urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę nowych jej elementów w miarę występowania potrzeb związanych z zabudową terenu, z wyłączeniem terenów ZL i ZL1; dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak: stacje transformatorowe, podziemne przepompownie

ścieków, stacje telekomunikacji i inne na podstawie opracowań technicznych, według parametrów jak w § 8 ust. 3 pkt 4), z wyłączeniem terenów ZL i ZL1; w przypadku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki z istniejącymi urządzeniami infrastruktury technicznej, dopuszcza się rozbudowę i przebudowę tych urządzeń.

2. Ustala się obsługę terenów zorganizowanymi systemami infrastruktury technicznej, poprzez przewody magistralne, sieć rozdzielczą oraz urządzenia na tej sieci, w miarę potrzeb przebudowywane i rozbudowywane oraz poprzez urządzenia lokalne:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej poprzez sieć wodociągową w układzie pętlowym z hydrantami przeciwpożarowymi,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z lokalnych ujęć własnych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych, a do celów bytowych wyłącznie do czasu realizacji sieci zbiorczej;

2) w zakresie kanalizacji sanitarnej:

a) odprowadzenie ścieków do istniejącej oczyszczalni ścieków (poza obszarem opracowania) poprzez sieć kanalizacyjną w systemie grawitacyjnym z pompowniami sieciowymi na trasie, sieć maksymalnie wypłycona dla ochrony stosunków gruntowo-wodnych, dopuszcza się fragmenty kanalizacji ciśnieniowej dla zabudowy letniskowej i rozproszonej,

b) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych i atestowanych szczelnych zbiornikach bezodpływowych i ich wywóz do punktu zlewnego na oczyszczalni ścieków,

c) dopuszcza się indywidualne oczyszczalnie przydomowe,

d) ustala się obowiązek bezzwłocznego podłączenia zabudowy do gminnego systemu kanalizacyjnego po jego realizacji,

e) ustala się zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;

3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

a) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej,

b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów budynków i powierzchni utwardzonych nie wymagających podczyszczenia powierzchniowo na własny teren, do gruntu,

c) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni utwardzonych zanieczyszczonych do lokalnych rowów lub zbiorników odparowywalnych po ich podczyszczeniu, do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, urządzenia podczyszczające powinny być lokalizowane w granicach własnej działki,

d) odbiornikami wód opadowych i roztopowych z terenów publicznych oraz ścieków opadowych i roztopowych po spełnieniu przepisów wynikających z prawa ochrony środowiska są lokalne rowy melioracyjne i przydrożne,

e) obowiązuje zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz z drenaży do kanalizacji sanitarnej,

f) ustala się zakaz kształtowania powierzchni działek w sposób mogący powodować spływ wody na sąsiednie tereny lub tworzenie się na sąsiednich terenach zastoin wody na skutek podniesienia poziomu gruntu;

4) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) docelowo zaopatrzenie w gaz ziemny z gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Nieporęt - Wyszków, poprzez stację redukcyjno-pomiarową I stopnia poza obszarem planu,

b) ustala się zaspokojenie zapotrzebowania na gaz do celów gospodarczych oraz ogrzewania pomieszczeń w oparciu o projektowaną sieć średniego i niskiego ciśnienia.

5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) ustala się zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną poprzez istniejące i projektowane linie średniego i niskiego napięcia,

b) ustala się budowę linii elektroenergetycznych jako napowietrzne lub podziemne,

c) jako rozwiązania preferowane ustala się prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach,

d) dopuszcza się prowadzenie elektroenergetycznych napowietrznych linii średniego i niskiego napięcia na wspólnych słupach,

e) nie dopuszcza się lokalizacji wiatraków i farm wiatrowych,

6) w zakresie usuwania odpadów stałych:

a) ustala się zorganizowany i o powszechnej dostępności system zbierania i ewakuacji odpadów, zgodnie z przepisami prawa miejscowego obowiązującego w tym zakresie,

b) ustala się selektywną zbiórkę odpadów, gromadzonych na działce budowlanej i w miejscach wskazanych przez organy gminy, do czasu ich wywozu;

7) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

a) ustala się zasadę obsługi w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną,

b) ustala się maskowanie urządzeń telekomunikacji zapewniające zharmonizowanie z krajobrazem;

8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

a) realizację indywidualnych źródeł ciepła projektowanych w oparciu o nieszkodliwe ekologicznie czynniki grzewcze - gaz, energię elektryczną, olej opałowy niskosiarkowy, odnawialne źródła energii lub inne ekologicznie czyste źródła energii; dopuszcza się ogrzewanie budynków paliwem stałym pod warunkiem, że urządzenia do spalania gwarantują dotrzymanie wymagań obowiązujących aktów prawnych w ochronie środowiska,

b) sukcesywną likwidację istniejących urządzeń na paliwa stałe nie spełniających norm w zakresie bezpieczeństwa ekologicznego.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 15 .

1 . Do czasu realizacji przeznaczenia terenu ustalonego w planie dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu pod warunkiem, że prowadzona na terenie działalność nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza jego granice i dotychczasowa funkcja lub sposób zagospodarowania terenu pozwala na wprowadzenie na terenach sąsiednich ustaleń planu.

2 . Dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 50 m2 na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

§ 16 .

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 U(US) – 2 U(US) ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi celu publicznego z usługami sportu;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zabudowa związana funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym,

b) usługi,

c) zieleń urządzona, obiekty małej architektury,

d) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,

e) budynki gospodarcze, parkingi i garaże niezbędne do obsługi terenów;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zgodnie z ustaleniami § 8;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalna wysokość budynków – 12 m (3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe), z zastrzeżeniem lit. d,

c) dachy co najmniej dwuspadowe o nachyleniu połaci dachu 20^{o} - 60^{o},

d) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 6 m,

e) powierzchnia biologicznie czynna minimum 25%

f) wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie 0,3,

g) wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie 0,8,

5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym dotyczące terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych – odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 9;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §10;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §11;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §12;

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §13;

10) zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §14;

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §15;

12) wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty od wzrostu nieruchomości – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §29.

§ 17 .

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 U/P – 2 U/P ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowo-produkcyjna;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna związana z prowadzoną działalnością usługowo-produkcyjną,

b) zieleń urządzona, obiekty małej architektury,

c) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,

d) budynki gospodarcze, parkingi i garaże niezbędne do obsługi terenów;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zgodnie z ustaleniami § 8;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalna wysokość budynków – 12 m (3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe) dla zabudowy usługowo-produkcyjnej oraz nie więcej niż 9 m (2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, posadowione na fundamentach do wysokości 0,8 m) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z zastrzeżeniem lit. d,

c) dachy minimum dwuspadowe o nachyleniu połaci dachu 20^{o} - 60^{o},

d) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 6 m,

e) powierzchnia biologicznie czynna minimum 40%,

f) wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie 0,55,

g) wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie 1,0,

5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym dotyczące terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych – odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 9;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §10;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §11;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §12;

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §13;

10) zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §14;

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §15;

12) wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty od wzrostu nieruchomości – odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 29.

§ 18 .

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 MN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zabudowa letniskowa,

b) usługi,

c) zieleń urządzona, obiekty małej architektury,

d) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,

e) budynki gospodarcze, parkingi i garaże niezbędne do obsługi terenów;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zgodnie z ustaleniami § 8;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  b) maksymalna wysokość budynków nie więcej niż 9 m (2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, posadowione na fundamentach do wysokości 0,8 m), z zastrzeżeniem lit. d,
  c) dachy minimum dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami bądź mansardowe o nachyleniu połaci dachu 20^{o}-60^{o},
  d) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży nie więcej niż 5 m,
  e) powierzchnia biologicznie czynna minimum 60%,
  f) wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie 0,3,
  g) wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie 0,5,
5) parametry działek powstałych w wyniku scalania i podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej 800 m^2;
6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym dotyczące terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych – odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 9;
7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §10;
8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §11;
9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §12;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §13;
11) zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §14;
12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §15;
13) wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty od wzrostu nieruchomości – odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 29.

§ 19 .

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 MN/U – 14 MN/U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub usługi;
2) przeznaczenie dopuszczalne:
  a) zieleń urządzona, obiekty małej architektury,
  b) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,

c) budynki gospodarcze, parkingi i garaże niezbędne do obsługi terenów;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zgodnie z ustaleniami § 8;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalna wysokość budynków nie więcej niż 9 m (2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, posadowione na fundamentach do wysokości 0,8 m), z zastrzeżeniem lit. d,

c) dachy minimum dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami bądź mansardowe o nachyleniu połaci dachu 20^{o}-60^{o},

d) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży nie więcej niż 5 m,

e) powierzchnia biologicznie czynna minimum 60%,

f) wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie 0,3,

g) wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie 0,6;

5) parametry działek powstałych w wyniku scalania i podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej 1000 m^2, z wyłączeniem działek budowlanych na terenach oznaczonych symbolem 2MN/U i 4MN/U, dla których ustala się minimalną powierzchnię 800 m^2;

6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym dotyczące terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych – odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 9;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §10;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §11;

9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §12;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §13;

11) zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §14;

12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §15;

13) wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty od wzrostu nieruchomości – odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 29.

§ 20 .

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 ML – 11 ML ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa letniskowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne:
  a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  b) zieleń urządzona, obiekty małej architektury, parkingi,
  c) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
  d) budynki gospodarcze i garaże towarzyszące zabudowie;
3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zgodnie z ustaleniami § 8;
4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  b) maksymalna wysokość budynków nie więcej niż 9 m (2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, posadowione na fundamentach do wysokości 0,8 m), z zastrzeżeniem lit. d,
  c) dachy minimum dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami bądź mansardowe o nachyleniu połaci dachu 20^{o}- 60^{o},
  d) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży nie więcej niż 5 m, z zastrzeżeniem, że nie dopuszcza się realizacji garaży i budynków gospodarczych wolnostojących,
  e) powierzchnia biologicznie czynna minimum 80%,
  f) wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie 0,15,
  g) wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie 0,25,
  h) preferowanie budynków o drewnianej konstrukcji;
5) parametry działek powstałych w wyniku scalania i podziału: minimalna powierzchnia działki budowlanej 2000 m^2,
6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym dotyczące terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych – odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 9;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §11;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §12;
9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §13;
10) zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §14;
11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami §15;
12) wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty od wzrostu nieruchomości – odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 29.

§ 21 .

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 RM - 21 RM ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi agroturystyczne świadczone przez rolnika, polegające na udostępnianiu do 5 pokoi gościnnych,

b) zieleń urządzona, obiekty małej architektury, parkingi,

c) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,

d) budynki gospodarcze i garaże towarzyszące zabudowie;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zgodnie z ustaleniami § 8;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalna wysokość budynków nie więcej niż 9 m (2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, posadowione na fundamentach do wysokości 0,8 m), z zastrzeżeniem lit. d),

c) dachy minimum dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami bądź mansardowe o nachyleniu połaci dachu 20^{o}- 60^{o},

d) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży nie więcej niż 9 m,

e) powierzchnia biologicznie czynna mini

f) wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie 0,45,

g) wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie 0,9;

5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym dotyczące terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych – odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 9;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §10;

7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §12;

8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §13;

9) zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §14;

10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §15;

11) wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty od wzrostu nieruchomości – odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 29.

§ 22 .

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 ZC ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren cmentarza;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) obiekty i urządzenia niezbędne ze względów funkcjonalnych (kaplica cmentarna, administracja, zaplecze sanitarne, budynki gospodarcze), ochrony przeciwpożarowej,

b) urządzenia infrastruktury technicznej oraz ochrony środowiska dla potrzeb cmentarza,

c) parkingi niezbędne do obsługi terenów;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zgodnie z ustaleniami § 8;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalna wysokość budynków nie więcej niż 15 m dla budynku kaplicy i 8 m (2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, posadowione na fundamentach do wysokości 0,8 m) dla pozostałych budynków, z zastrzeżeniem lit.d,

c) dachy minimum dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami bądź mansardowe o nachyleniu połaci dachu 20^{o}- 60^{o},

d) maksymalna wysokość budynków gospodarczych nie więcej niż 5 m,

e) powierzchnia biologicznie czynna minimum 15%,

f) wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie 0,2,

g) wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie 0,4.

5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym dotyczące terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §9;

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §11;

7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §12;

8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §13;

9) zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §14;

10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §15;

11) wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty od wzrostu nieruchomości – odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 29.

§ 23 .

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 ZP ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej (obejmujący Zespół podworski z parkiem krajobrazowym w miejscowości Baczki, wpisany do rejestru zabytków);

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

b) usługi

c) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne do obsługi terenu,

d) budynki gospodarcze, parkingi i garaże niezbędne do obsługi terenu,

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zgodnie z ustaleniami § 8;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w strefie:

a) pełnej ochrony historycznej struktury - „A” - wszelkie działania zgodnie z przepisami odrębnymi. W strefie ochrony konserwatorskiej „A” obowiązuje zakaz zabudowy - przeznaczenie dopuszczalne dla tego terenu dotyczy lokalizacji w budynkach istniejących;

b) ochrony krajobrazu „K”:
- wysokość budynków z zastrzeżeniem tiret 3 nie więcej niż 12 m (2 kondygnacje nadziemne i kondygnacja poddasza użytkowego),
- nachylenie połaci dachu 200-600, - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży nie więcej niż 6 m,
- wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie 0,3,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 70%,
- wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie 0,15,
- wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie 0,3;
- nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym dotyczące terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §9;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §10;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §11;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §12;

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §13;

10) zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §14;

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §15;

12) wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty od wzrostu nieruchomości – odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 29.

§ 24 .

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny leśne;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) wykorzystanie dróg leśnych do prowadzenia ciągów spacerowych, szlaków turystycznych i ścieżek rowerowych,

b) terenowe urządzenia turystyczne jak miejsca odpoczynku z wiatami i sanitariatami, ławki, pomosty, wieże obserwacyjne, informacje planszowe, oznakowanie i drogowskazy;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) zachowanie i użytkowanie według ustawy o lasach oraz ochronie gruntów rolnych i leśnych, zgodnie z planami urządzenia lasów dla lasów państwowych i uproszczonymi planami urządzenia lasów dla lasów prywatnych,

b) zagospodarowanie na cele związane z gospodarką leśną,

c) zakaz grodzenia terenu oprócz grodzeń związanych z gospodarką leśną;

d) zapewnienie odpowiednich dojazdów pożarowych i zaopatrzenia wodnego dla obszarów leśnych,

e) zachowuje się istniejącą zabudowę niezwiązaną z gospodarką leśną, zrealizowaną zgodnie z przepisami obowiązującymi w chwili jej realizacji z możliwością wykonywania na niej robót budowlanych nie będących budową;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym dotyczące terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych – odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 9.

5) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §15;

6) wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty od wzrostu nieruchomości – odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 29.

§ 25 .

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL1 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zalesień;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) wykorzystanie dróg leśnych do prowadzenia ciągów spacerowych, szlaków turystycznych i ścieżek rowerowych,

b) terenowe urządzenia turystyczne jak miejsca odpoczynku z wiatami i sanitariatami, ławki, pomosty, wieże obserwacyjne, informacje planszowe, oznakowanie i drogowskazy;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) zachowanie i użytkowanie według ustawy o lasach oraz ochronie gruntów rolnych i leśnych, zgodnie z planami urządzenia lasów dla lasów państwowych i uproszczonymi planami urządzenia lasów dla lasów prywatnych,

b) skład gatunkowy drzewostanów należy dostosować do warunków siedliska,

c) zagospodarowanie na cele związane z gospodarką leśną,

d) dopuszczenie grodzenia terenu,

e) zapewnienie odpowiednich dojazdów pożarowych i zaopatrzenia wodnego dla obszarów leśnych,

f) zachowuje się istniejącą zabudowę zrealizowaną zgodnie z przepisami obowiązującymi w chwili jej realizacji z możliwością wykonywania na niej robót budowlanych nie będących budową;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym dotyczące terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych – odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 9.

5) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §15;

6) wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty od wzrostu nieruchomości – odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 29.

§ 26 .

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem R2 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolne niezabudowane;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) sieci infrastruktury technicznej oraz dojazdy do działek rolnych,

b) urządzenia wypoczynku i rekreacji - ciągi spacerowe, szlaki turystyczne,

c) budynki gospodarcze i inwentarskie w ramach istniejącej zabudowy zagrodowej, w granicach wyznaczonych przez nieprzekraczalne linie zabudowy;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) zachowanie i użytkowanie według ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych,

b) zachowuje się istniejącą zabudowę zrealizowaną zgodnie z przepisami obowiązującymi w chwili jej realizacji z możliwością wykonywania na niej robót budowlanych, z wyłączeniem odbudowy, rozbudowy i nadbudowy zabudowy położonej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalna wysokość budynków nie więcej niż 9 m (2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, posadowione na fundamentach do wysokości 0,8 m), z zastrzeżeniem lit. d),

c) dachy minimum dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami bądź mansardowe o nachyleniu połaci dachu 20^{o}- 60^{o},

d) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży nie więcej niż 9 m,

e) powierzchnia biologicznie czynna minimum 50%,

f) wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie 0,45,

g) wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie 0,9;

5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym dotyczące terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych – odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 9;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §10;

7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §12;

8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §13;

9) zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §14;

10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §15;

11) wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty od wzrostu nieruchomości – odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 29.

§ 27 .

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem WS ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych (naturalne zbiorniki wodne);

2) przeznaczenie dopuszczalne: rekreacja wodna;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym dotyczące terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych – odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 9.

4) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §15;

5) wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty od wzrostu nieruchomości – odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 29.

§ 28 .

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 KS ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi komunikacji – parking terenowy dla obsługi cmentarza;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi związane z funkcjonowaniem cmentarza (budynki usługowe lub tymczasowe obiekty budowlane),

b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

c) zieleń urządzona;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zgodnie z ustaleniami § 8;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalna wysokość budynków:
- budynki usługowe - nie więcej niż 5 m (1 kondygnacja nadziemna, posadowiona na fundamentach do wysokości 0,8 m),
- tymczasowe obiekty budowlane – nie więcej niż 4 m;

c) dachy dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami bądź mansardowe o nachyleniu połaci dachu 20^{o}- 60^{o}, z wyjątkiem tymczasowych obiektów budowlanych, dla których nie określa się geometrii dachu,

d) wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie 0,2,

e) wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie 0,2.

5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym dotyczące terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych – odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 9;

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §11;

7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §12;

8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §13;

9) zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §14;

10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §15;

11) wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty od wzrostu nieruchomości – odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 29.

§ 29 .

W związku z art. 15 ust. 2 pkt. 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ustawy, wynosi:

1) 30% - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U/P, MN, MN/U, ML, RM, ZP, ZL1;

2) 0% - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: U(US), ZC, R2, ZL, WS, KDG(k), KDL(p), KDL, KDD, KDPJ, KDW, KS.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§ 30 .

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Łochowa.

§ 31 .

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Łochowie
Andrzej Suchenek

Elektronicznie podpisany przez: Andrzej Suchenek
Data: 2015.11.27 15:41:53
Odcisk palca certyfikatu: b270 864b 3b23 611f e32c f1a5 66ee 195d 2e67 c82