

Wójt Gminy Zabrodzie

Miejscowy plan zagospodarowania
przestrzennego
terenów inwestycyjnych przy trasie S8 – obszar II

Projekt tekstu planu



BAAU Architektura Urbanistyka Sp. z o.o.
listopad 2023 r.

Uchwała Nr / 2023 r.
Rady Gminy Zabrodzie
z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów
inwestycyjnych przy trasie S8 – obszar II**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z Uchwałą Nr VI/37/2019 Rady Gminy Zabrodzie z dnia 26 marca 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów inwestycyjnych przy trasie S8 – obszar II, Uchwałą Nr XIX/142/2020 Rady Gminy Zabrodzie z dnia 29 września 2020 roku w sprawie zmiany załącznika do Uchwały Nr VI/37/2019 Rady Gminy Zabrodzie z dnia 26 marca 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów inwestycyjnych przy trasie S8 – obszar II oraz Uchwałą Nr LI/390/2023 Rady Gminy Zabrodzie z dnia 20 lipca 2023 roku zmieniającą uchwałę Nr VI/37/2019 Rady Gminy Zabrodzie z dnia 26 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów inwestycyjnych przy trasie S8 – obszar II, Rada Gminy Zabrodzie, po stwierdzeniu braku naruszeń ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zabrodzie, przyjętego Uchwałą Nr XLI/216/2017 Rady Gminy Zabrodzie z dnia 14 grudnia 2017 r. oraz zmienionego Uchwałą Nr LII/397/2023 Rady Gminy Zabrodzie z dnia 31 sierpnia 2023 r., uchwała co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia ogólne z zakresu regulacji planu

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów inwestycyjnych przy trasie S8 – obszar II, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszary o łącznej powierzchni około 212 ha.
3. Granice obszarów objętych planem przedstawione są rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
4. Następujące załączniki stanowią integralną część niniejszej uchwały:
 - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, sporządzony w skali 1:2000;
 - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
 - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
 - 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające

informacje o akcie oraz część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, zapisane w formie elektronicznej.

5. W planie określa się:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - 4) zasady kształtowania krajobrazu;
 - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
 - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 13) granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowania większej niż 500 kW;
 - 14) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 15) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

§ 2

Ileokroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połąci nie przekraczającym 12°;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, wskazaną na rysunku planu, poza którą nie mogą być sytuowane budynki, z wyjątkiem części podziemnych budynku i elementów architektonicznych, takich jak: balkony, logie, werandy, daszki nad wejściem, okapy i inne nadwieszania wysunięte nie więcej niż 1,5 m poza obrys zewnętrzny budynku oraz inne detale architektoniczne;
- 3) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 4) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy prawa zawarte w obowiązujących ustawach wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie przeważające na danym terenie, tzn. takie, które zajmuje nie mniej niż 60% powierzchni całkowitej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w przypadku terenów niezabudowanych - przeznaczenie zajmujące nie mniej niż 60% działki;

- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;
- 7) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
- 8) **usługach (zabudowie usługowej)** - należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne wolnostojące lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem usług uciążliwych i obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) **usługach uciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność, która powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach prawa;
- 10) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 3

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:
 - 1) granice obszarów objętych planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) zwymiarowane odległości określne w metrach;
 - 5) oznaczenia cyfrowo-literowe określające przeznaczenia terenów;
 - 6) obszary i obiekty objęte ochroną:
 - a) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego,
 - b) obiekt kultu religijnego – przydrożny krzyż,
 - c) budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków;
 - 7) obszary podlegające szczególnym warunkom zagospodarowania terenu:
 - a) strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia,
 - b) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia o napięciu 110 kV.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 4

1. Ustala się następujące przeznaczenia:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **MN**;
 - 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczony symbolem **MN(U)**;
 - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone symbolem **MN/U**;
 - 4) teren usług, oznaczony symbolem **U**;
 - 5) tereny produkcji i usług, oznaczone symbolem **P/U**;
 - 6) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem **RM**;
 - 7) teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **ZP(MN)**;
 - 8) teren infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem **IT**;
 - 9) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolem **KDL**;
 - 10) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolem **KDD**.

§ 5

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zasady kompozycji funkcjonalno-przestrzennej poprzez wyznaczenie:
 - a) terenów przeznaczonych dla rozwoju zabudowy, oznaczonych symbolami: **MN, MN(U), MN/U, U, P/U**,
 - b) terenu służącemu ochronie wartości dziedzictwa kulturowego i zabytku, oznaczonego symbolem **ZP(MN)**,
 - c) terenów przeznaczonych dla rozwoju rolnictwa, oznaczonych symbolem **RM**,
 - d) układu dróg publicznych, stanowiący tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: **KDL, KDD**,
 - e) terenu infrastruktury technicznej, oznaczonego symbolem **IT**;
- 2) ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz sposób zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami § 8 i ustaleniami szczegółowym dla poszczególnych terenów;
- 3) ustala się zasady zaspokojenia potrzeb parkingowych zgodnie z ustaleniami § 10 pkt od 3 do 5;
- 4) ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - zgodnie z ustaleniami § 13.

§ 6

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się minimalną wartość udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) w zakresie ochrony wód ustala się:
 - a) nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na działce budowlanej, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością, przy czym dopuszcza się ich odprowadzenie zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) nakaz oczyszczenia wód opadowych i roztopowych, ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie ochrony rowów melioracyjnych ustala się:
 - a) nakaz utrzymania drożności i ciągłości przepływu wód,
 - b) dopuszcza się przebudowę rowów, ze zmianą ich przebiegu,
 - c) w przypadku zmiany zagospodarowania terenów, na których występują rowy melioracyjne, należy zapewnić sprawne działanie systemu na terenach przyległych, zapobiegając zakłóceniu stosunków wodnych, niszczeniu lub uszkodzeniu urządzeń melioracyjnych, między innymi poprzez przebudowę, odbudowę lub rozbiórkę elementów systemu drenarskiego;
- 4) w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 – Dolina Środkowej Wisły (Warszawa Puławy) – obowiązują ograniczenia i zakazy związane z ochroną zasobów wód podziemnych, określone w przepisach odrębnych;
- 5) w zakresie ochrony akustycznej ustala się:
 - a) nakaz zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolami **MN, MN(U), ZP(MN)** jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, określonych w przepisach odrębnych,
 - b) nakaz zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolami **MN/U** jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej”, określonych w przepisach odrębnych,
 - c) nakaz zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolem **RM** jak dla „terenów zabudowy zagrodowej”, określonych w przepisach odrębnych,

- d) dopuszcza się stosowanie urządzeń oraz rozwiązań technicznych i technologii służących ochronie akustycznej;
- 6) w zakresie ochrony powietrza do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej ustala się nakaz stosowania urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- 7) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej;
- 8) na terenie oznaczonym symbolem **MN**, **MN(U)**, **MN/U**, **U** zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń łączności publicznej;
- 9) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 10) zakazuje się składowania i magazynowania wszelkich odpadów niebezpiecznych określonych w przepisach odrębnych;
- 11) nakazuje się stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych.

§ 7

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wskazuje się obiekty wpisane do rejestru wojewódzkiego konserwatora zabytków oznaczone na rysunku planu:
 - a) dwór drewniany zlokalizowany na działce nr ewid. 522, obręb Głuchy, nr rejestru A-392 z dnia 18.11.1959 r.,
 - b) park zabytkowy „Norwidów” obejmujący działkę nr ewid. 522, obręb Głuchy, nr rejestru A-392 z dnia 20.01.1976 r.;
- 2) w odniesieniu do obiektów, o których mowa pkt 1 ustala się:
 - a) ochronę konserwatorską zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) nakaz zachowania układu przestrzennego parku zabytkowego „Norwidów”,
 - c) zakaz lokalizacji nowych budynków na działce nr ewid. 522,
 - d) w celu ochrony dworu drewnianego nakaz prowadzenia robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w celu ochrony stanowisk archeologicznych nr ewidencyjny AZP 51-70/25, AZP 51-70/16 wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w obrębie, których obowiązują przepisy odrębne;
- 4) obejmuje się ochroną budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków oznaczone na rysunku planu:
 - a) dwa domy na działce nr ewid. 522,
 - b) dom na działce nr ewid. 277,
 - c) dom na działce nr ewid. 290;
- 5) w odniesieniu do obiektów, o których mowa pkt 4 ustala się:
 - a) zakaz nadbudowy,
 - b) nakaz zachowania kształtu i kąta nachylenia dachów, detalu architektonicznego elewacji, układu otworów okiennych i drzwiowych oraz stosowanie stosowanej kolorystyki;
- 6) obejmuje się ochroną obiekty kultu religijnego – przydrożne krzyże, oznaczone na rysunku planu, dla których ustala się:
 - a) zakaz sytuowania w obszarze o promieniu 3 m od ogrodzeń krzyży innych obiektów przesłaniających i ograniczających dostęp, z wyjątkiem urządzeń związanych z infrastrukturą drogową i techniczną,

- b) dopuszcza się przeniesienie przydrożnych krzyży w inne miejsce zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8

Zasady kształtowania zabudowy oraz sposobów zagospodarowania terenów:

- 1) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, w tym:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - b) wskaźnik maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalną wysokość zabudowy,
- 2) ustala się minimalną wartość udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej zgodnie w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach **MN, MN(U), MN/U, U, P/U, RM, ZP(MN)** zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla istniejących budynków położonych w części poza nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą, względem której nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczono, dopuszcza się:
 - a) remont, przebudowę i termomodernizację po obrysie tych budynków,
 - b) rozbudowę z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy z uwzględnieniem przepisów szczegółowych dla danego terenu,
 - c) nadbudowę z uwzględnieniem przepisów szczegółowych dla danego terenu;
- 5) ustala się wysokość zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków według ustaleń szczegółowych dla terenów,
 - b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych:
 - wolnostojących masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej: do 30 m,
 - wiat: do 5 m,
- 6) ustala się następujące zasady stosowania kolorystyki i materiałów elewacji budynków:
 - a) nakaz zharmonizowania kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej,
 - b) nakaz stosowania stonowanej kolorystyki elewacji zewnętrznych budynków oraz naturalnej kolorystyki materiałów takich jak m. in. drewno, cegła, kamień, szkło,
 - c) dla budynków murowanych w przypadku wykonania elewacji w tynku dopuszcza się stosowanie elementów szklanych w wykończeniu elewacji, a także okładzin drewnianych, kamiennych i klinkierowych,
 - d) dopuszcza się stosowanie jako materiałów elewacyjnych: aluminium, miedzi i stali nierdzewnej jedynie na terenach **U, P/U**,
 - e) dopuszcza się stosowanie technologii solarnych na elewacji budynków, z uwzględnieniem lit. f,
 - f) dla budynków wpisanych do rejestru zabytków i budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków nakaz stosowania technologii, kolorystyki i materiałów elewacji zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków;
- 7) ustala się następujące zasady kształtowania i pokrycia dachów:
 - a) forma dachów i kształtowanie połaci dachów: dla budynków i pozostałych obiektów budowlanych dach płaski lub dach spadzisty o kącie nachylenia połaci od 20° do 40°,
 - b) pokrycia dachów spadzistych:
 - dla budynków mieszkalnych na terenach **MN, MN(U), MN/U, RM** stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej, bitumicznej, blachodachówki lub blachy, w kolorystyce materiałów tradycyjnych, z wykluczeniem kolorów jaskrawych,

- dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych dopuszcza się stosowanie innych rodzajów pokryć dachowych, w tym w kolorze metalicznym, z wykluczeniem kolorów jaskrawych,
 - c) dopuszcza się stosowanie technologii solarnych na dachach,
 - d) dla obiektów budowlanych istniejących, w tym w przypadku ich rozbudowy lub nadbudowy, dopuszcza się zachowanie dachu zgodnie ze stanem istniejącym: formy dachu, kątów nachylenia połaci oraz kolorystyki i materiałów pokryć dachowych, z wyjątkiem pokryć dachowych zawierających azbest.
- 8) dopuszcza się realizację budynku garażowego i budynku gospodarczego bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub 1,5 m od tej granicy.

§ 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się, że przeprowadzane scalanie i podział nieruchomości nie może powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiałaby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiadujących zgodnie z przepisami odrębnymi oraz funkcją i warunkami zagospodarowania dla poszczególnych terenów;
- 2) ustala się, że kierunki linii granic działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości winny odpowiadać kierunkom linii rozgraniczających przyległych dróg publicznych, tj. powinny być prowadzone prostopadle, równoległe do linii rozgraniczających lub prostopadle do stycznej linii rozgraniczającej drogi, jeśli droga wyznaczona jest po łuku;
- 3) dopuszcza się dostosowanie kierunków linii granic działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości do kierunków linii granic działek istniejących, w przypadku gdy linie rozgraniczające drogi nie zachowują kąta prostego w stosunku do granic działek istniejących;
- 4) w celu obsługi działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości dopuszcza się wydzielenie dojazdów służących obsłudze komunikacyjnej działek budowlanych pod następującymi warunkami:
 - a) minimalna szerokość pasa drogowego dla dojazdów o długości do 100 m włącznie: 6 m,
 - b) minimalna szerokość pasa drogowego dla dojazdów o długości powyżej 100 m: 10 m,
 - c) w przypadku wydzielenia dojazdów o długości przekraczającej 100 m i mającej włączenie do istniejącego układu komunikacyjnego tylko z jednej strony, należy zapewnić warunki do zawracania samochodów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię działki – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 6) ustala się minimalną szerokość frontu działki: 20 m;
- 7) ustalenia pkt 5 i 6 nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub na cele obsługi komunikacyjnej;
- 8) przepisów pkt. 1 – 7 nie stosuje się w odniesieniu do terenów **RM, ZP(MN)**.

§ 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się warunki zagospodarowania terenów dróg publicznych o nieograniczonej dostępności klasy lokalnej **KDL** i klasy dojazdowej **KDD**, zgodnie z § 25, 26;
- 2) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania w granicach działki, na której realizowana będzie inwestycja, według następujących wskaźników:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej – minimum 2 miejsca postojowe / 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla obiektów administracji – minimum 25 miejsc do parkowania /1000 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla usług handlu (sklepy, punkty usługowe) – minimum 25 miejsc do parkowania /1000 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla hurtowni – minimum 15 miejsc do parkowania /1000 m² powierzchni użytkowej,

- e) dla zakładów produkcyjnych – minimum 35 miejsc do parkowania /100 zatrudnionych,
 - f) dla usług gastronomii – minimum 35 miejsc do parkowania /100 miejsc konsumpcyjnych,
 - g) dla obiektów sportowych i rekreacyjnych – minimum 20 miejsc do parkowania /100 użytkowników jednocześnie,
 - h) dla przychodni zdrowia – minimum 10 miejsc do parkowania /1000 m² powierzchni użytkowej,
 - i) dla gabinetów lekarskich – minimum 2 miejsca do parkowania / 1 gabinet,
 - j) dla hoteli – minimum 35 miejsc do parkowania / 100 łóżek,
 - k) dla klubów i domów kultury – minimum 20 miejsc do parkowania /100 użytkowników jednocześnie,
 - l) dla stacji obsługi samochodów – minimum 4 miejsca do parkowania / 1 stanowisko obsługi,
 - m) dla banków – minimum 40 miejsc do parkowania /1000 m² powierzchni użytkowej;
- 3) w przypadku występowania różnego rodzaju przeznaczenia na działce, liczba miejsc do parkowania na tej działce powinna stanowić sumę miejsc do parkowania przyjętych osobno dla każdej z funkcji, na podstawie wskaźników określonych w pkt 3;
- 4) liczba miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w tym na terenach dróg publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu, ustala się w liczbie nie mniejszej, niż określona w obowiązujących w tym zakresie przepisach prawa;
- 5) ustala się konieczność zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z obowiązującymi normami.

§ 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zasad uzbrojenia terenu:
- a) ustala się zasadę realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami dróg, o ile nie będzie to kolidowało z ustaleniami szczegółowymi dla terenów oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, likwidację i przeniesienie istniejącej sieci i obiektów infrastruktury technicznej, o ile nie będzie to kolidowało z ustaleniami szczegółowymi dla terenów oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) ustala się zaopatrzenie z gminnej sieci wodociągowej,
 - b) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci wodociągowej: 32 mm,
 - c) do czasu realizacji gminnej sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z lokalnych ujęć indywidualnych;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:
- a) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych ze wszystkich obiektów budowlanych do gminnej sieci kanalizacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci kanalizacyjnej - 40 mm,
 - c) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - d) dla zabudowy na terenach **MN**, **MN(U)**, **MN/U** do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się użytkowanie i realizację przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - e) na terenach **U/P**, w przypadku działalności gospodarczych podlegających szczególnym przepisom sanitarnym uniemożliwiających odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzenie ścieków do indywidualnych

- przemysłowych oczyszczalni ścieków, w tym lokalizowanych również w granicach ww. terenów;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg publicznych do zbiorników rozsączająco-retencyjnych, do rowów przydrożnych lub do gruntu,
 - b) dla pozostałych terenów ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu lub na powierzchnię gruntu, w granicach działki lub w inny sposób, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) ustala się zakaz kształtowania powierzchni terenu działek w sposób, który może powodować spływ z nich wód opadowych i roztopowych na tereny działek sąsiednich;
 - 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) ustala się zaopatrzenie obiektów budowlanych w paliwo gazowe z sieci gazowej,
 - b) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci gazowej: 25 mm,
 - c) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników na gaz,
 - d) dopuszcza się wykorzystanie paliwa gazowego z sieci gazowej w urządzeniach wytwarzających ciepło lub w urządzeniach kogeneracyjnych;
 - 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się zaopatrzenie obszaru planu w oparciu o istniejącą lub rozbudowywaną sieć elektroenergetyczną,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń kogeneracyjnych,
 - c) ustala się budowę nowych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia w formie linii napowietrznych lub kablowych,
 - d) ustala się realizację nowych stacji transformatorowych 15/0,4kV jako słupowych, wnetrzowych lub wbudowanych,
 - e) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń kogeneracyjnych lub indywidualnych odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji;
 - f) dla terenów **U/P** dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń wytwarzających energię elektryczną pozyskiwaną z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowania większej niż 500 kW, służących zaopatrzeniu obiektów przeznaczenia podstawowego, wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego;
 - g) zakazuje się realizowania urządzeń wytwarzających energię elektryczną pozyskiwaną z energii wiatru;
 - 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) ustala się stosowanie indywidualnych źródeł ciepła, opartych na urządzeniach i paliwach, których stosowanie nie powoduje przekroczenia wartości wskaźników dopuszczalnej emisji jednostkowej, określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie ciepła wytwarzanego w oparciu o urządzenia kogeneracyjne lub indywidualnych odnawialne źródła energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji,
 - c) dla terenów **U/P** dopuszcza się wykorzystanie ciepła wytwarzanego w oparciu o urządzenia wytwarzające energię elektryczną pozyskiwaną z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowania większej niż 500 kW, służących zaopatrzeniu obiektów przeznaczenia podstawowego, wykorzystujących energię promieniowania słonecznego;
 - 8) w zakresie dostępu do sieci telekomunikacyjnych:
 - a) ustala się budowę i rozbudowę kanalizacji kablowej,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie wolno stojących masztów antenowych i wolno stojących wież antenowych, o maksymalnej wysokości do 30 m,

- c) dopuszcza się realizację wbudowanych stacji bazowych telefonii komórkowej oraz sytuowanie masztów anten telewizyjnych i radiowych na dachach budynków, z wyjątkiem dachów budynków na terenie **ZP(MN)**,
 - d) na terenach **MN**, **MN(U)**, **MN/U** dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej jedynie o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie;
- 9) w zakresie zbiórki, magazynowania i usuwania odpadów komunalnych, ustala się zasady postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12

Szczegółne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) wyznacza się na rysunku planu strefę kontrolowaną od gazociągu wysokiego ciśnienia o szerokości 50 m (25 m od osi linii w każdą stronę), w granicach której obowiązują przepisy odrębne;
- 2) wyznacza się na rysunku planu pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia o napięciu 110 kV o szerokości 38 m (19 m od osi linii w każdą stronę) oraz ustala się warunki zagospodarowania i użytkowania obiektów w tej strefie:
 - a) zakaz wznoszenia budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, z wyjątkiem lokalizacji, w których udokumentowane pomiary terenowe promieniowania elektromagnetycznego wykazują brak przekroczeń poziomów dopuszczalnych, określonych w przepisach odrębnych,
 - b) zakaz wznoszenia budynków o wysokości zagrażającej zbliżeniem elementów budynku do przewodów linii na odległość mniejszą niż dopuszczają przepisy odrębne,
 - c) zakaz lokalizowania urządzeń i instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii,
 - d) zakaz nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m.

§ 13

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - do czasu realizacji przeznaczenia określonego w planie dopuszcza się zachowanie dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania działki lub terenu, bez prawa rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów lub ich części, o przeznaczeniu niezgodnym z planem.

§ 14

Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, odpowiednio:

- 1) dla terenów **MN**, **MN(U)**, **MN/U**, **U**, **P/U** - 20%;
- 2) dla terenów **RM**, **ZP(MN)**, **IT**, **KDL**, **KDD** - 0%.

§ 15

Ustala się, że linie rozgraniczające tereny **U/P** stanowią granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego.

§ 16

Ustala się, że linie rozgraniczające terenów **KDL**, **KDD**, stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 17

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) forma zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,
 - budynki mieszkalne jednorodzinne bliźniacze,
 - budynki garażowe i gospodarcze,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalna intensywność zabudowy: 0,5,
 - minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 0,3,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: do 10 m (do 2 kondygnacji), przy czym maksymalna wysokość budynków garażowych i budynków gospodarczych do 5 m (do 1 kondygnacji),
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 3, 4 i rysunkiem planu,
 - g) kolorystyka i materiały elewacji zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 6,
 - h) kształtowanie i pokrycie dachów - zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 7;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 9, w tym minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1000 m²;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m²;
- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie ustala się;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: część terenu **6MN** znajduje się w granicach pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia o napięciu 110 kV, dla którego obowiązują ustalenia § 12 pkt 2;
- 9) zasady obsługi terenu:
 - a) zjazd na tereny z przyległych dróg **KDL** i **KDD**,
 - b) miejsca do parkowania - zgodnie z ustaleniami § 10 pkt 3, 4, 5,
 - c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 11;
- 10) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu - zgodnie z ustaleniami § 13;
- 11) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 14.

§ 18

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonego symbolem **1MN(U)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) forma zabudowy mieszkaniowej:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,
 - budynki mieszkalne jednorodzinne bliźniacze,

- budynki garażowe i gospodarcze,
 - b) forma zabudowy usługowej:
 - usługi w formie lokali wbudowanych w budynek mieszkalny,
 - budynki usługowe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalna intensywność zabudowy: 0,5,
 - minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy: 0,3,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: do 10 m (do 2 kondygnacji), przy czym maksymalna wysokość budynków garażowych i budynków gospodarczych do 5 m (do 1 kondygnacji),
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 3, 4 i rysunkiem planu,
 - h) kolorystyka i materiały elewacji zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 6,
 - i) kształtowanie i pokrycie dachów - zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 7;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 9, w tym minimalna powierzchnia działki budowlanej 1000 m²;
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m²;
 - 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6;
 - 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie ustala się;
 - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu – nie ustala się;
 - 9) zasady obsługi terenu:
 - a) zjazd na tereny z przyległych dróg **KDD**,
 - b) miejsca do parkowania - zgodnie z ustaleniami § 10 pkt 3, 4, 5,
 - c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 11;
 - 10) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu - zgodnie z ustaleniami § 13;
 - 11) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 14.

§ 19

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczonych symbolami **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) forma zabudowy mieszkaniowej:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,
 - budynki mieszkalne jednorodzinne bliźniacze,
 - budynki garażowe i gospodarcze,
 - b) forma zabudowy usługowej:
 - usługi w formie lokali wbudowanych w budynek mieszkalny,
 - budynki usługowe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej,
 - budynki usługowe bez towarzyszącej zabudowy mieszkaniowej,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalna intensywność zabudowy: 0,5,
 - minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,3,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: do 10 m (do 2 kondygnacji), przy czym maksymalna wysokość budynków garażowych i budynków gospodarczych do 5 m (do 1 kondygnacji),
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

- g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 3, 4 i rysunkiem planu,
- h) kolorystyka i materiały elewacji zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 6,
- i) kształtowanie i pokrycie dachów - zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 7;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 9, w tym minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1000 m²;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m²;
- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - a) na terenie **3MN/U** zlokalizowane są dwa budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia § 7 pkt 4,5;
 - b) na terenach **2MN/U**, **6MN/U** zlokalizowane są obiekty kultu religijnego – przydrożne krzyże, dla których obowiązują ustalenia § 7 pkt 6;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: części terenów **3MN/U**, **6MN/U** znajdują się w granicach pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia o napięciu 110 kV, dla którego obowiązują ustalenia § 12 pkt 2;
- 9) zasady obsługi terenu:
 - a) zjazd na tereny z przyległych dróg **KDL** i **KDD**,
 - b) miejsca do parkowania - zgodnie z ustaleniami § 10 pkt 3, 4, 5,
 - c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 11;
- 10) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu - zgodnie z ustaleniami § 13;
- 11) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 14.

§ 20

Dla terenu usług, oznaczonego symbolem **1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa o wielofunkcyjnym profilu działalności, w tym związana z obsługą transportu, magazynowaniem, handlem hurtowym i detalicznym, za wyjątkiem handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², gastronomią, turystyką, wystawiennictwem lub innym rodzajem działalności;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,5,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalna intensywność zabudowy: 1,2,
 - minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 0,4,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: do 12 m (do 3 kondygnacji),
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 3,4 i rysunkiem planu,
 - g) kolorystyka i materiały elewacji zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 6,
 - h) kształtowanie i pokrycie dachów - zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 7;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 9, w tym minimalna powierzchnia działki: 2000 m²;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie ustala się;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu – nie ustala się;
- 8) zasady obsługi terenu:
 - a) zjazd na tereny z przyległych dróg **KDL** i **KDD**,
 - b) miejsca do parkowania - zgodnie z ustaleniami § 10 pkt 3, 4, 5,
 - c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 11;

- 9) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu - zgodnie z ustaleniami § 13;
- 10) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 14.

§ 21

Dla terenów usług i produkcji, oznaczonych symbolem **1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U, 6P/U, 7P/U, 8P/U, 9P/U, 10P/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa produkcyjna,
 - b) zabudowa usługowa o wielofunkcyjnym profilu działalności, w tym związana z obsługą transportu, magazynowaniem, handlem hurtowym i detalicznym, za wyjątkiem handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², gastronomią, turystyką, wystawiennictwem lub innym rodzajem działalności;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) urządzenia, instalacje wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowania większej niż 500 kW, służących zaopatrzeniu obiektów przeznaczenia podstawowego, wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego,
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalna intensywność zabudowy: 1,5,
 - minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 0,5,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy: do 15 m,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 3, 4 i rysunkiem planu,
 - f) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 6,
 - g) kształtowanie i pokrycie dachów - zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 7;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 9, w tym minimalna powierzchnia działki 5000 m²;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - nie ustala się;
- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 6;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: części terenów **3P/U, 7P/U** położone są w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia § 7 pkt 3;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) część terenu **1P/U** znajduje się w granicach strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia, dla którego obowiązują ustalenia § 12 pkt 1,
 - b) części terenów **3P/U, 5P/U, 6P/U, 7P/U, 8P/U, 10P/U** znajdują się w granicach pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia o napięciu 110 kV, dla którego obowiązują ustalenia § 12 pkt 2;
- 9) zasady obsługi terenu:
 - a) zjazd na tereny z przyległych dróg **KDL** i **KDD**,
 - b) miejsca do parkowania - zgodnie z ustaleniami § 10 pkt 3, 4, 5,
 - c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 11;
- 10) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu - zgodnie z ustaleniami § 13;
- 11) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 14.

§ 22

Dla terenu zabudowy zagrodowej, oznaczonego symbolem **1RM, 2RM, 3RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa zagrodowa,
- b) obiekty i urządzenia związane z produkcją rolniczą;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) forma zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,
 - budynki garażowe i gospodarcze,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalna intensywność zabudowy: 0,4,
 - minimalna intensywność zabudowy: 0,001,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 0,3,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: do 10 m (do 2 kondygnacje), przy czym maksymalna wysokość budynków garażowych do 5 m (do 1 kondygnacji),
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 3, 4 i rysunkiem planu,
 - g) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 6,
 - h) kształtowanie i pokrycie dachów - zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 7;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 8;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - nie ustala się;
- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - zgodnie z ustaleniami § 6;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie ustala się;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: część terenu **2RM** znajduje się w granicach pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia o napięciu 110 kV, dla którego obowiązują ustalenia § 12 pkt 2;
- 9) zasady obsługi terenu:
 - a) zjazd na tereny z przyległych dróg **KDL** i **KDD**,
 - b) miejsca do parkowania - zgodnie z ustaleniami § 10 pkt 3, 4, 5,
 - c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 11;
- 10) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu - zgodnie z ustaleniami § 13;
- 11) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 14.

§ 23

Dla terenu zieleni urządzonej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem **1ZP(MN)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) dojazdy,
 - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) forma zabudowy mieszkaniowej:
 - istniejące budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,
 - istniejące budynki gospodarcze,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalna intensywność zabudowy: 0,04,
 - minimalna intensywność zabudowy: 0,001,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 0,02,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: do 8 m (do 2 kondygnacji),
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 3, 4 i rysunkiem planu,

- g) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 6,
- h) kształtowanie i pokrycie dachów - zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 7;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 8;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: nie ustala się;
- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - zgodnie z ustaleniami § 6;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - a) na terenie zlokalizowany jest dwór drewniany wpisany do rejestru zabytków, dla którego obowiązują ustalenia § 7 pkt 1 lit. a, pkt 2,
 - b) teren położony jest w granicach parku zabytkowego „Norwidów” wpisanego do rejestru zabytków, dla którego obowiązują ustalenia § 7 pkt 1 lit. b, pkt 2,
 - c) na terenie zlokalizowane są dwa budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia § 7 pkt 4,5;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: nie ustala się;
- 9) zasady obsługi terenu:
 - a) zjazd na tereny z przyległych dróg **KDD**,
 - b) miejsca do parkowania - zgodnie z ustaleniami § 10 pkt 3, 4, 5,
 - c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 11;
- 10) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu - zgodnie z ustaleniami § 13;
- 11) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 14.

§ 24

Dla terenu infrastruktury technicznej oznaczonego symbolem **1IT** ustala się:

- 1) przeznaczenie: infrastruktura techniczna – stacja redukcyjno - pomiarowa gazu;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 9;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - nie ustala się;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - zgodnie z ustaleniami § 6;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie ustala się;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu – nie ustala się;
- 8) zasady obsługi terenu:
 - a) obsługa zgodnie ze stanem istniejącym,
 - b) zakaz lokalizowania miejsc do parkowania,
 - c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 11;
- 9) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów terenu - zgodnie z ustaleniami § 13;
- 10) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 14.

§ 25

Dla terenów dróg lokalnych oznaczonych symbolami **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: objekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokości dróg:
 - dla drogi 1KDL szerokość w liniach rozgraniczających: 15,0 m - zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 2KDL szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: 3,3 - 20,0 m - zgodnie z rysunkiem planu,

- dla drogi 3KDL szerokość w liniach rozgraniczających: 15,0 z wyjątkiem rejonu skrzyżowania – zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 4KDL szerokość w liniach rozgraniczających: 15,0 m z wyjątkiem rejonów skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu,
- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 1%;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - zgodnie z ustaleniami § 6;
 - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie ustala się;
 - 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 9;
 - 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - nie ustala się;
 - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) część terenu **1KDL** znajduje się w granicach strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia, dla którego obowiązują ustalenia § 12 pkt 1,
 - b) części terenów **2KDL**, **4KDL** znajdują się w granicach pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia o napięciu 110 kV, dla którego obowiązują ustalenia § 12 pkt 2;
 - 9) zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 11;
 - 10) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu - zgodnie z ustaleniami § 13;
 - 11) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § a14.

§ 26

Dla terenów dróg dojazdowych oznaczonych symbolami **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **5KDD**, **6KDD**, **7KDD**, **8KDD**, **9KDD**, **10KDD**, **11KDD**, **12KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokości dróg:
 - dla drogi 1KDD szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: 6,5 m - 12,4 m - zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 2KDD szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: 10,0 m - 12,0 m z wyjątkiem rejonu skrzyżowania - zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 3KDD szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: 6,5 m - 8,0 m, z wyjątkiem rejonów skrzyżowań - zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 4KDD szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m, z wyjątkiem rejonów skrzyżowań - zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 5KDD szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: 16,6 m - 17,3 m, z wyjątkiem rejonów skrzyżowań - zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 6KDD szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: 6,8 m - 8,5 m, z wyjątkiem rejonów skrzyżowań - zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 7KDD szerokość w liniach rozgraniczających: 8,0 m, z wyjątkiem rejonu skrzyżowania - zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 8KDD szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: 0,0 m – 21,4 m - zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 9KDD szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: 7,5 m - 10,2 m, z wyjątkiem rejonu skrzyżowania - zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 10KDD szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: 5,3 - 5,6 m, z wyjątkiem rejonu skrzyżowania - zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 11KDD szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: 4 m - 10,0 m, z wyjątkiem rejonu skrzyżowania - zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 12KDD szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: 8,8 m - 10,0 m, z wyjątkiem rejonu skrzyżowania - zgodnie z rysunkiem planu,

- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 1%;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - zgodnie z ustaleniami § 6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - zgodnie z ustaleniami § 7;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 9;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - nie ustala się;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: części terenów **4KDD, 9KDD, 11KDD** znajdują się w granicach pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia o napięciu 110 kV, dla którego obowiązują ustalenia § 12 pkt 2;
- 9) zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 11;
- 10) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu - zgodnie z ustaleniami § 13;
- 11) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 14.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 27

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zabrodzie.

§ 28

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na internetowej stronie Urzędu Gminy Zabrodzie.

§ 29

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.