

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARU OBRĘBU GEODEZYJNEGO JASZOWICE, W GMINIE ZAKRZEW,
POWIAT RADOMSKI, WOJ. MAZOWIECKIE - ETAP I**

PROJEKT

SPORZĄDZAJĄCY:

WÓJT GMINY ZAKRZEW
Leszek Margas

WYKONAWCA:

STUDIO 3 X M MAŁGORZATA MORDAK 26-600 RADOM, UL. MICKIEWICZA 11/1 TEL. 607 245 161, E-MAIL: STUDIO3XM@O2.PL
--

GŁÓWNY PROJEKTANT:

mgr inż. arch. Małgorzata Mordak
uprawniony do sporządzania mpzp na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy
z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

WSPÓŁPRACA:

mgr Mariusz Gunia

Radom,2020 r.

UCHWAŁA NR..../...../20
RADY GMINY W ZAKRZEWIE
z dnia.....2020 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru
obrębu geodezyjnego Jaszowice, w gminie Zakrzew, powiat radomski, woj. mazowieckie
– etap I**

Na podstawie art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) oraz art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2019 r., poz. 506 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr IX/69/2019 Rady Gminy w Zakrzewie z dnia 12 czerwca 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu geodezyjnego Jaszowice, w gminie Zakrzew, powiat radomski, województwo mazowieckie oraz po stwierdzeniu, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zakrzew przyjętego uchwałą Nr XX/96/2012 z dnia 7 marca 2012 r., Rady Gminy w Zakrzewie uchwala, co następuje:

DZIAŁ I
Przepisy wstępne

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu geodezyjnego Jaszowice, w gminie Zakrzew, powiat radomski, województwo mazowieckie – etap I, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem, zwanego dalej „obszarem”, przebiegają zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały oprócz załącznika Nr 1, o którym mowa w ust. 2 są:

1) rozstrzygnięcie Rady Gminy w Zakrzewie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;

2) rozstrzygnięcie Rady Gminy w Zakrzewie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

4. Przedmiotem planu są następujące ustalenia zgodne z wymogami zawartymi w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

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) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) 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;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 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) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 14) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w planie nie ustala się, pozostałych zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§2. Ilećroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy rozumieć przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 2) **rysunku planu** - należy rozumieć przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania ustalone planem;
- 4) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku;
- 5) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, w tym techniczno-budowlanymi;
- 6) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć ustalone planem dla terenu kategorie przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektów;

- 7) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu pod funkcje, których udział w zagospodarowaniu lub zabudowie jest przeważający w sposób określony w ustaleniach szczegółowych planu;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 9) **modernizacji** – należy przez to rozumieć działania związane ze zwiększeniem wartości użytkowej lub technicznej istniejącego obiektu lub urządzenia;
- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających (dotyczy to części naziemnych i podziemnych budynku), nie dotyczy gzymsów, okapów, które mogą przekraczać tę linię o 0,8 m, natomiast części budynku takie jak balkony, tarasy, schody zewnętrzne, galerie, rampy i pochylnie o 1,5 m;
- 11) **teren** - należy przez to rozumieć fragment obszaru o określonym przeznaczeniu ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem, w którym cyfra oznacza numer terenu w obszarze, a litery oznaczają przeznaczenie terenu;
- 12) **froncie działki** - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi i z której odbywa się główny wjazd i wejście na działkę;
- 13) **elewacji frontowej** - należy przez to rozumieć elewację budynku znajdującą się od strony frontu działki;
- 14) **wysokości elewacji frontowej** - należy przez to rozumieć wysokość górnej krawędzi elewacji, jej gzymsu, okapu, attyki lub dolnych krawędzi głównych połaci dachowych mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji naziemnej budynku;
- 15) **usługach** - należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne wolno stojące lub wbudowane w inne obiekty, służące prowadzeniu działalności zaspokajającej potrzeby ludności oraz służące działalności wytwórczej nie związanych z produkcją dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000, 0 m²;
- 16) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, których uciążliwość, rozumiana jest jako przekroczenie standardów obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych, nie wykracza poza granice działki budowlanej, na której są realizowane i które nie są zakwalifikowane do kategorii przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 17) **ciągu komunikacyjnym** - należy przez to rozumieć przestrzeń urządzoną w sposób umożliwiający pełnienie funkcji dojścia, dojazdu lub dojścia i dojazdu do nieruchomości, wydzieloną liniami rozgraniczającymi teren drogi publicznej lub wewnętrznej lub też zalkalizowaną w obrębie terenu o innej funkcji;
- 18) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci pod kątem powyżej 12°;
- 19) **zieleń izolacyjna** - zieleń pełniąca funkcje izolacyjno-ochronne od innych terenów lub obiektów;

20) **zieleń naturalna** - zieleń niska, średnia lub wysoka powstała samoistnie.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z definicjami określonymi w przepisach odrębnych.

§3. 1. Obowiązujące ustalenia planu to następujące oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 5) oznaczenia literowe i cyfrowe, dotyczące przeznaczenia terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, nie wymienione w ust. 1, a oznaczone na rysunku planu, mają charakter informacyjny.

DZIAŁ II

Ustalenia ogólne

Rozdział 1

Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§4. 1. Ustalenia w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów dla obszaru objętego planem określa się w podziale na:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczony symbolem MU;
- 2) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem RM;
- 3) teren drogi klasy zbiorczej, oznaczony symbolem KDZ;
- 4) teren drogi klasy lokalnej, oznaczony symbolem KDL;
- 5) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem KDW;
- 6) teren rolny, oznaczony symbolem R;
- 7) teren lasów, oznaczony symbolem ZL;
- 8) teren zalesień, oznaczony symbolem ZLz;
- 9) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem Z.

2. Linie rozgraniczające tereny, o których mowa w ust. 1 powyżej, określono jak na rysunku planu.

3. Szczegółowe określenie funkcji realizujących przeznaczenie terenów, o którym mowa w ust. 1 powyżej, oraz określenie zasad ich lokalizacji w ramach przeznaczenia poszczególnych terenów, zostały zawarte w Dziale III (Ustalenia szczegółowe dla terenów).

§5. 1. Granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w niniejszym planie są linie rozgraniczające tereny:

- 1) KDZ jako teren drogi klasy zbiorczej;
- 2) KDL jako teren drogi klasy lokalnej;

- 3) KDW jako teren drogi wewnętrznej.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§6. 1. Na obszarze objętym planem nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, których cechy wymagają ochrony.

§7. 1. Na obszarze objętym planem ukształtowania wymaga:

- 1) zagospodarowanie terenów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi określonymi dla poszczególnych terenów,
- 2) parametry nowo wydzielonych działek budowlanych powstałych w wyniku podziału nieruchomości muszą być zgodne z parametrami działek powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów; wymogu nie stosuje się dla działek wydzielonych w celu polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej oraz działek wydzielonych pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości,
- 3) stosownie dla altan, wiat, zadaszeń oraz budynków mieszczących wyłącznie urządzenia infrastruktury technicznej, wymogów w zakresie wysokości, geometrii dachów i maksymalnej szerokości elewacji frontowej ustalonych dla budynków gospodarczych i garażowych lub dla budynków mieszkalnych, jeśli nie ustalono szczególnych wymogów dla budynków gospodarczych i garażowych,
- 4) w zakresie kolorystyki budynków, materiałów elewacji i dachów:
 - a) obowiązek stosowania ujednoliconych materiałów wykończeniowych i kolorystyki we wszystkich budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej,
 - b) materiały wykończeniowe, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej:
 - dachów – dachówka, blachodachówka, blacha płaska, gont drewniany, gont bitumiczny, łupek; na dachach płaskich – dowolne;
 - elewacji – drewno, tynk, cegła licowa, szkło, kamień, okładziny ceramiczne i betonowe,
 - zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding) oraz blach falistych i trapezowych na ścianach budynków,
 - c) kolorystyka budynków, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej:
 - dachów - czerwień, brąz, grafit – odcienie zbliżone do materiałów naturalnych,
 - elewacji - cegła, drewno, kamień w naturalnych barwach, na powierzchniach innych – kolory jasne pastelowe, inne barwy dopuszcza się na fragmentach budynku, nieprzekraczających 20% elewacji.
- 5) dachy budynków, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych i kącie nachylenia od 15°-45°; dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy płaskie.

2. Zabudowę terenów dopuszcza się wyłącznie pod warunkiem uprzedniej lub jednoczesnej realizacji co najmniej minimalnego zakresu uzbrojenia poszczególnych działek budowlanych, określonych w ustaleniach szczegółowych, przy czym nakazuje się odpowiednie rozszerzenie tego zakresu, w tym

zwłaszcza o sieci i urządzenia gospodarki ściekowej, w przypadku realizacji zainwestowania, dla którego przepisy odrębne ustalają odpowiednie wymogi w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

3. Przy realizacji przeznaczenia terenów nakazuje się zapewnienie warunków bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych, w szczególności dotyczy to:

- 1) dróg pożarowych,
- 2) przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę,
- 3) usytuowania budynków ze względu na bezpieczeństwo pożarowe.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§8.1. W granicach planu nie występują obszarowe i indywidualne formy ochrony przyrody, dla których ustalono zasady ochrony na podstawie przepisów odrębnych.

§9. 1. Ustala się następujące zasady ochrony gleby i ziemi oraz wód podziemnych:

- 1) obowiązuje ochrona wód podziemnych na obszarze objętym planem, znajdujących się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 405 Niecka Radomska, poprzez zakaz:
 - a) lokalizacji obiektów budowlanych, w których prowadzona działalność może spowodować zanieczyszczenie powierzchni ziemi i wód, bez wykonania w tym zakresie zabezpieczeń według obowiązujących przepisów odrębnych,
 - b) zbierania odpadów w miejscach do tego nieprzygotowanych i bez uprzedniego uszczelnienia i zabezpieczenia przed przenikaniem zanieczyszczeń do ziemi i wód;
- 2) obowiązuje utrzymanie standardów jakości środowiska w zakresie wód, gleby i ziemi, określonych w przepisach odrębnych.

2. Ustala się następujące zasady ochrony ukształtowania powierzchni ziemi i jej pokrycia:

- 1) zakazuje się eksploatacji kopalin na cele gospodarcze;
- 2) obowiązuje ograniczenie wycinki istniejących drzew i krzewów do minimum niezbędnego dla realizacji przeznaczenia terenów;
- 3) powierzchnie biologicznie czynne w liniach rozgraniczających tereny dróg nakazuje się zagospodarować za pomocą zieleni urządzonej zgodnej z warunkami siedliskowymi i krajobrazowymi występującymi dla danego terenu;
- 4) zasady prowadzenia zabiegów pielęgnacyjnych oraz wycinki istniejących drzew i krzewów – zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W celu ochrony powietrza atmosferycznego oraz ochrony przed hałasem i polami elektromagnetycznymi ustala się, że lokalizowane na poszczególnych działkach budowlanych przedsięwzięcia, których funkcjonowanie wiąże się z emisją zanieczyszczeń atmosferycznych, hałasu lub pól elektromagnetycznych, nie mogą powodować poza granicami tych działek przekroczenia standardów jakości powietrza oraz przekroczenia poziomów hałasu lub pól elektromagnetycznych określonych w przepisach odrębnych.

4. Obowiązują zasady gospodarowania odpadami i gromadzenie odpadów – zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem ustaleń aktualnie obowiązującego regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i innych przepisów gminnych dotyczących zakresu gospodarki odpadami.
5. Ustala się, że standardom ochrony akustycznej (dopuszczalne poziomy hałas) zgodnie z przepisami odrębnymi podlegają:
 - 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczony symbolem MU – kwalifikowany jako tereny mieszkaniowo-usługowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem RM – kwalifikowany jako tereny zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4

Zasady wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§10. 1. W planie nie występują obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów ustawy, wyznaczone w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zakrzew”.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§11. 1. W planie nie występują zabytki nieruchome objęte formami ochrony zabytków w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

2. W planie występuje strefa ochrony archeologicznej.
3. Na terenie strefy ochrony archeologicznej nakazuje się prowadzenie działań inwestycyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 6

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§12. 1. Dla nowej zabudowy nakazuje się urządzenie stanowisk postojowych (w skrócie sp) dla samochodów osobowych w liczbie nie mniejszej niż wynikająca z następujących wskaźników:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca - 2 sp na 1 lokal mieszkalny;
 - 2) zabudowa zagrodowa - 2 sp na 1 lokal mieszkalny;
 - 3) usługi – 3 sp na 100 m² powierzchni użytkowej;
 - 4) działki specjalne produkcji rolnej – 3 sp na 1000 m² powierzchni użytkowej.
2. Nakazuje się urządzić na każde 3 stanowiska postojowe dla samochodów minimum 1 stanowisko dla rowerów.

3. Nakazuje się urządzenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z wymaganą przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych dla stanowisk lokalizowanych na terenach dróg publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu.

4. Stanowiska postojowe realizować w formie stanowisk niezadaszonych, wiat lub garaży.

§13.1. W zakresie linii zabudowy i gabarytów obiektów ustala się następujące zasady:

- 1) lokalizację nowej zabudowy na działkach budowlanych dopuszcza się w obrębie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) dla istniejących budynków, które w części lub w całości zlokalizowane są w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy oraz gdy są usytuowane niezależnie od ustalonych linii zabudowy, dopuszcza się ich ocieplenie, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę:
 - do maksymalnej wysokości i liczby kondygnacji ustalonych dla danego terenu w ustaleniach szczegółowych,
 - z uwzględnieniem kształtu i kąta połaci dachowych ustalonego dla danego terenu w ustaleniach szczegółowych,
 - z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
- 3) linie zabudowy, o których mowa powyżej, wyznacza się na rysunku planu, a ich lokalizację względem linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, określa się przez wymiarowanie.
- 4) Linie zabudowy nie dotyczą: ogrodzeń, miejsc postojowych, urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury ani tymczasowych obiektów budowlanych;
- 5) Ustala się maksymalne wysokości obiektów budowlanych:
 - a) dla budynków i budowli rolniczych – zgodnie z ustaleniami Działu III (Ustalenia szczegółowe),
 - b) dla budowli, z wyłączeniem budowli rolniczych – do 10 m, mierzoną od poziomu terenu do najwyższego położonego punktu budowli, z zastrzeżeniem lit. c i d,
 - c) słupów sieci elektroenergetycznej oraz masztów antenowych nie lokalizowanych na budynkach do 30,0 m,
 - d) masztów antenowych lokalizowanych na budynkach do 18,0 m,
 - e) dla obiektów małej architektury – 6 m, mierzoną od poziomu terenu do najwyższego położonego punktu małej architektury.

2. Pozostałe ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, w tym maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźników powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, gabarytów obiektów zostały zawarte w ustaleniach Działu III (Ustalenia szczegółowe), stosownie do potrzeb wynikających ze specyfiki przeznaczenia terenu.

Rozdział 7

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§14. 1. W planie nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości

§15.1. Realizacja przeznaczenia terenów w planie nie jest uwarunkowana uprzednim scaleniem i podziałem nieruchomości, wobec czego nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości.

2. W przypadku scalenia i podziału nieruchomości dokonywanego na wniosek podmiotów określonych w przepisach odrębnych, ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

1) kąt położenia granic bocznych działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających dróg obsługujących te działki – w przedziale 80°-100°.

2) minimalną powierzchnię nowo uzyskiwanych działek budowlanych:

a) na terenie MU:

- 750 m² dla budynków wolnostojących,
- 550 m² dla budynków w zabudowie bliźniaczej i szeregowej.

3) minimalną szerokość frontów działek:

a) na terenie MU

- 18 m dla budynków wolnostojących,
- 14 m dla budynków w zabudowie bliźniaczej,
- 6 m dla budynków w zabudowie szeregowej;

4) dopuszcza się działki o powierzchni mniejszej niż ustalona w pkt. 2 powyżej, wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej lub drogi wewnętrzne;

5) minimalna szerokość działek przeznaczonych pod drogi wewnętrzne:

- a) 6,0 m dla dróg o długości do 60 m,
- b) 8,0 m dla dróg o długości od 60 m do 100 m,
- c) 10,0 m dla dróg o długości ponad 100 m,
- d) uzupełniająca do docelowej szerokości drogi określonych ppkt a, b, c.

Rozdział 9

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

- § 16.** 1. Na obszarze objętym planem obowiązują warunki korzystania z wód regionu wodnego Środkowej Wisły i zlewni rzeki Radomki, określone w przepisach odrębnych.
2. Obszar objęty planem znajduje się w całości w obrębie jednolitej części wód podziemnych przeznaczonych do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia nr 87, podlegającej ochronie na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
3. Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji:
- 1) przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym zakaz ten nie dotyczy zmiany lasu na użytek rolny, wylesień, gospodarowania wodą w rolnictwie, inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych;
 - 2) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.
4. Na obszarze objętym planem nie występują strefy ochronne ujęć wody ani obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.
5. Na terenie objętym planem nie obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych zgodnie z planem generalnym i z dokumentacją rejestracyjną lotniska Radom-Sadków.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

- §17.1.** W zakresie określenia warunków powiązań komunikacyjnych z układem zewnętrznym ustala się, że powiązanie obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniać będą przyległa do tego obszaru istniejąca droga publiczna kategorii powiatowej nr 3503W klasy zbiorczej "Z", drogi publiczne kategorii gminnej klasy lokalnej i istniejące drogi wewnętrzne.
2. Obsługa komunikacyjna działek budowlanych:
- 1) układ komunikacyjny tworzą istniejące drogi:
 - a) klasy zbiorczej oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDZ,
 - b) klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL,
 - c) drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW;
 - 2) w przypadku wydzielania w obrębie obszaru objętego planem dróg wewnętrznych, drogi te powinny mieć parametry nie mniejsze niż określone w przepisach odrębnych dla dojazdów i dojazdów, a w przypadku obsługi zabudowy wymagającej dróg pożarowych – dla dróg pożarowych dla odpowiedniego typu zabudowy.
 - 3) Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym urządzeń odwodnienia pasa drogowego, w pasach drogowych dróg wewnętrznych, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§18.1. Budowa i przebudowa urządzeń infrastruktury technicznej jak i wszelkie zmiany w zagospodarowaniu terenu objętego planem i jego otoczeniu wynikające z realizacji niniejszego planu, nie mogą utrudniać funkcjonowania i czynności eksploatacyjnych urządzeń naziemnych i podziemnych funkcjonujących infrastruktury technicznej.

2. Rozbudowę i przebudowę urządzeń infrastruktury technicznej, wynikające z realizacji niniejszego planu, należy prowadzić zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów odrębnych.

3. Projektowane sieci i urządzenia uzbrojenia technicznego, zwłaszcza o charakterze ogólnolokalnym lub tranzytowym należy lokalizować w obrębie terenów ciągów komunikacyjnych lub innych terenów publicznie dostępnych; dopuszcza się lokalizację ww. sieci i urządzeń poza liniami rozgraniczającymi ciągi komunikacyjne.

4. Ostateczny przebieg tras projektowanych przewodów uzbrojenia technicznego wraz z wymiarowaniem tych przewodów, należy ustalić na etapie projektowania ich realizacji. Należy stosować minimalne średnice przewodów: dla wodociągu $\varnothing$ 150, dla kanalizacji sanitarnej $\varnothing$ 0,20 m, dla kanalizacji deszczowej $\varnothing$ 0,3 m, dla gazociągu 32 mm.

5. Przy lokalizacji wszelkiego rodzaju obiektów budowlanych należy zachować od infrastruktury technicznej odległości bezpieczne zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

6. Ustala się zasady zaopatrzenia w wodę:

1) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych i technologicznych z komunalnego systemu zaopatrzenia w wodę poprzez budowę, rozbudowę, przebudowę lub modernizację sieci wodociągowych, dokonywane na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych i technologicznych z ujęć własnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej lub poprzez indywidualny system zaopatrzenia w wodę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2) parametry sieci wodociągowej nakazuje się projektować zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem funkcji zabezpieczenia przeciwpożarowego.

7. Ustala się odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych i przemysłowych:

1) dopuszcza się budowę sieci kanalizacji sanitarnej;

2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków z istniejącego i planowanego zagospodarowania terenów do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub przydomowych oczyszczalni ścieków, do czasu realizacji komunalnego systemu kanalizacji sanitarnej;

3) dopuszcza się powiązanie sieci kanalizacji sanitarnej z układem zewnętrznym poprzez przewody w terenach dróg, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

4) zakazuje się zrzutów ścieków bytowo-gospodarczych lub przemysłowych do wyodrębnionego systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych;

5) jakość odprowadzanych ścieków winna odpowiadać warunkom fizykochemicznemu, określonym

w przepisach odrębnych.

8. Ustala się zasady odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:

- 1) dopuszcza się budowę sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych na terenie działek budowlanych, nakazuje się odprowadzenie do ziemi, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami na nieutwardzony teren działki budowlanej;
- 3) dopuszcza się stosowanie wszelkich rodzajów retencji w granicach poszczególnych posesji, realizację zbiorników retencyjnych, retencyjno-odparowujących, oczyszczalni wód deszczowych, itp. urządzeń, jako elementów systemu zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych z obszaru objętego planem z zachowaniem wymogów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zakazuje się zrzutu wód opadowych lub roztopowych do wyodrębnionego systemu kanalizacji sanitarnej;
- 5) jakość odprowadzanych wód opadowych lub roztopowych winna odpowiadać warunkom fizykochemicznym określonym w przepisach odrębnych.

9. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię ciepłą:

- 1) z systemu ciepłowniczego;
- 2) z indywidualnych lub zbiorowych lokalnych źródeł ciepła, wykorzystujących energię elektryczną, gaz, olej opałowy, ekologiczne paliwa stałe, z zachowaniem wymogów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych lub wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, w tym ciepła wnętrza Ziemi.

10. Ustala się zasady zaopatrzenia w gaz i systemu gazowniczego:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się możliwość rozbudowy, przebudowy sieci gazowej, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

11. Ustala się zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zasilanie w energię elektryczną z sieci systemu elektroenergetycznego;
- 2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę sieci elektroenergetycznych, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii w postaci mikroinstalacji oraz instalacji o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) zakazuje się lokalizacji biogazowni i elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej 2 kW, a elektrowni wiatrowych o poziomej osi obrotu o mocy przekraczającej 1 kW.

12. Ustala się w zakresie urządzeń wodnych:

- 1) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych;
- 2) zakazuje się niszczenia lub uszkodzania istniejących urządzeń wodnych, a tym samym utrudniania swobodnego spływu wód;
- 3) dopuszcza się przebudowę istniejących urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. W zakresie telekomunikacji ustala się dostęp do usług telekomunikacyjnych za pomocą istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych lub drogą radiową, w tym z wykorzystaniem sieci szerokopasmowych.

Rozdział 12

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

- §19.1.** Dopuszcza się wykorzystanie terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, w zakresie zachowania funkcji terenu, formy zabudowy i zagospodarowania terenu, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.
2. Dopuszcza się możliwość zachowania istniejącej zabudowy o funkcji innej niż ustalone w planie przeznaczenie terenu, z możliwością dokonywania jej przebudowy.
3. Lokalizację obiektów tymczasowych (np. toalet przenośnych, kontenerów) dopuszcza się wyłącznie na czas realizacji budów, z zachowaniem wymogu ograniczenia ekspozycji tych obiektów w kierunku miejsc publicznych ogólnodostępnych.

Rozdział 13

Wymogi służące zapewnieniu bezpieczeństwa i obronności państwa

- §20.** 1. Obiekty projektowane stałe lub tymczasowe o wysokości równej lub przekraczającej 50,0 m od poziomu terenu, muszą być realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu lotnictwa, w szczególności w odniesieniu do sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych.
2. Obowiązuje dostosowanie do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń, zgodnie z zapisami przepisów prawa dotyczącymi obronności państwa:
- dróg publicznych,
 - sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę,
 - sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

Rozdział 14

Stawki procentowe

- §21.** 1. Ustala się stawki procentowe, stanowiące podstawę do określania jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
- a) 2% dla terenów o przeznaczeniu oznaczonym symbolem MU i RM,
 - b) 1% dla terenów o przeznaczeniu oznaczonym symbolem 16R, 17R, 18R, 19R, 20R,
 - c) 0,1% dla terenów o przeznaczeniu oznaczonym symbolem 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R, 14R, 15R, ZL, ZIz, Zn, KDZ, KDL, KDW.

DZIAŁ III
Ustalenia szczegółowe dla terenów

Rozdział 15
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługowa

§22. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolami **1MU, 2MU**, ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu:

- a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługową z zastrzeżeniem pkt 3.

2) Ustala się następujące przeznaczenie uzupełniające terenu:

- a) pomieszczenia, budynki związane z funkcją podstawową (np. budynki gospodarcze, biurowe, magazynowe, garażowe, altany, wiaty),
- b) terenowe, linowe, kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacji wewnętrznej, stanowiska postojowe,
- c) zieleni urządzona, izolacyjna.

3) Zakazuje się lokalizacji usług z zakresu:

- a) stacji paliw, transportu, logistyki i spedycji, warsztatów samochodowych, myjni,
- b) usług handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m².

4) Zasady realizacji przeznaczenia terenu.

- a) ustala się realizację przeznaczenia w postaci budynków mieszkalnych jednorodzinnych w formie zabudowy wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej,
- b) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania lokali z mieszkalnych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych na lokale o funkcji usługowej, a także zmianę rodzaju prowadzonych usług w lokalach usługowych i dostosowanie ich wymagań określonej działalności,
- c) lokale usługowe powinny być oddzielone od lokali mieszkalnych poprzez lokowanie ich w odrębnych częściach budynku, należy zapewnić oddzielne wejścia do części usługowej i mieszkalnej.

5) Zasady kształtowania zabudowy.

- a) linie zabudowy – nakazuje się lokalizację nowej zabudowy w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy (rysunek planu),
- b) zasady lokalizacji zabudowy względem granic z działkami sąsiednimi - zgodnie z przepisami odrębnymi.
- c) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych w granicy z działek powstałych w wyniku podziału objętego planem terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej MU.

6) Wskaźniki zagospodarowania.

- a) ustala się intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- minimalną na 0,1
- maksymalną na 0,9
- b) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 30%.
- c) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 40%.

7) Gabaryty nowej zabudowy:

- a) maksymalna szerokość elewacji frontowych
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych na 70% frontu działki lub terenu w przypadku zabudowy bliźniaczej i szeregowej,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych – 25,0 m,
- b) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych na 12,0 m.
 - dla budynków gospodarczych i garażowych na 6,0 m.
- c) maksymalna wysokość elewacji frontowej budynków:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych 8,0 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych 4,5 m,
- d) dachy budynków:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych ustala się stosowanie dachów stromych dwuspadowych lub wielopołaciowych, o nachyleniu połaci w przedziale od 15° do 45°
 - dla budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°,
- e) kierunek głównej kalenicy dachu budynków:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych – równoległy lub prostopadły do bocznych granic działki budowlanej, z tolerancją do 5°,
 - gospodarczych i garażowych – równoległy lub prostopadły do bocznych granic działki budowlanej, z tolerancją do 5°,

8) W odniesieniu do rozbudowy, nadbudowy i przebudowy **zabudowy istniejącej** ustala się obowiązek stosowania ustaleń ppkt. 1), 2), 3), 4), 5).

2. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1) Ustala się obsługę komunikacyjną terenu za pomocą zjazdów z dróg publicznych i wewnętrznych znajdujących się w planie lub bezpośrednio graniczących z obszarem objętym planem, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

Rozdział 16

Zabudowa zagrodowa

§23. 1. Dla terenu zabudowy zagrodowej, oznaczonej na rysunku planu **1RM, 2RM**, ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu:

- a) zabudowa zagrodowa.

2) Ustala się następujące przeznaczenie uzupełniające terenu:

- a) urządzenia przeciwpożarowe, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi,
- b) drogi dojazdowe do gruntów rolnych.

3) Zakazuje się lokalizacji budynków o przeznaczeniu:

- a) budynków inwentarskich o obsadzie powyżej 5 DJP,
- b) budynków inwentarskich bezściółkowych.

4) Zasady realizacji przeznaczenia terenu.

- 1. ustala się realizację przeznaczenia w postaci budynków mieszkalnych jednorodzinnych w formie zabudowy wolno stojącej,
- 2. ustala się realizację przeznaczenia w postaci budynków gospodarczych, garażowych dla potrzeb rolnictwa, inwentarskich i budowli kubaturowych dla potrzeb rolnictwa w formie zabudowy wolno stojącej, bliźniaczej i szeregowej.

5) Zasady kształtowania zabudowy.

- a) linie zabudowy – nakazuje się lokalizację nowej zabudowy w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy (rysunek planu),
- b) zasady lokalizacji zabudowy względem granic z działkami sąsiednimi - zgodnie z przepisami odrębnymi.
- c) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych dla potrzeb rolnictwa w granicy z działek powstałych w wyniku podziału objętego planem terenu zabudowy zagrodowej RM.

6) Wskaźniki zagospodarowania.

- a) ustala się intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - minimalną na 0,1
 - maksymalną na 0,8
- b) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 30%.
- c) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 30%.

7) Gabaryty nowej zabudowy:

- a) maksymalna szerokość elewacji frontowych
 - dla budynków mieszkalnych 20,0 m,

- budynków gospodarczych, garażowych na potrzeby rolnictwa, inwentarskich i budowli kubaturowych dla potrzeb rolnictwa oraz budynków gospodarczych, garażowych na potrzeby rolnictwa, inwentarskich i budowli kubaturowych dla potrzeb rolnictwa w zabudowie szeregowej i bliźniaczej – 50,0 m.
- b) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych na 12,0 m.
 - dla budynków gospodarczych, inwentarskich i garażowych na potrzeby rolnictwa i budowli kubaturowych dla potrzeb rolnictwa na 8,0 m.
- c) maksymalna wysokość elewacji frontowej budynków:
 - dla budynków mieszkalnych 8,0 m,
 - dla budynków gospodarczych, inwentarskich, garażowych na potrzeby rolnictwa 5,0 m,
 - budowli kubaturowych dla potrzeb rolnictwa 7,0 m.
- d) dachy budynków:
 - dla budynków mieszkalnych ustala się stosowanie dachów stromych dwuspadowych lub wielopołaciowych, o nachyleniu połaci w przedziale od 15° do 45°,
 - dla budynków gospodarczych, inwentarskich, garażowych na potrzeby rolnictwa i budowli kubaturowych dla potrzeb rolnictwa: dachy płaskie oraz strome jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°.
- e) kierunek głównej kalenicy dachu budynków:
 - dla budynków mieszkalnych – równoległy lub prostopadły do bocznych granic działki budowlanej, z tolerancją do 5°,
 - gospodarczych, inwentarskich, garażowych na potrzeby rolnictwa i budowli kubaturowych dla potrzeb rolnictwa – równoległy lub prostopadły do bocznych granic działki budowlanej, z tolerancją do 5°.

8) W odniesieniu do rozbudowy, nadbudowy i przebudowy **zabudowy istniejącej** ustala się obowiązek stosowania ustaleń ppkt. 1), 2), 3), 4), 5).

2. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1) Ustala się obsługę komunikacyjną terenu za pomocą zjazdów z dróg publicznych i wewnętrznych znajdujących się w planie lub bezpośrednio graniczących z obszarem objętym planem, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych nie wyznaczonych w planie.

Rozdział 17

Teren rolny

§24. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R, 14R, 15R** ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) **Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu:**

- a) tereny rolne.

2) Ustala się następujące przeznaczenie uzupełniające terenu:

- a) urządzenia: melioracji wodnych, przeciwpożarowe, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi,
- b) drogi dojazdowe do gruntów rolnych.

3) Warunki zagospodarowania dla terenu:

- a) zakaz lokalizacji nowych budynków,
- b) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 90%.

2. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1) Ustala się obsługę komunikacyjną terenu za pomocą zjazdów z dróg publicznych i wewnętrznych znajdujących się w planie lub bezpośrednio graniczących z obszarem objętym planem, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych nie wyznaczonych w planie.

§25. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **16R, 17R, 18R, 19R, 20R** ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu:

- a) tereny rolne.

2) Ustala się następujące przeznaczenie uzupełniające terenu:

- a) tereny produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny,
- b) urządzenia: melioracji wodnych, przeciwpożarowe, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi oraz urządzenia niezbędne do funkcjonowania działów specjalnych produkcji rolnej,
- c) drogi dojazdowe do gruntów rolnych, drogi służące komunikacji wewnętrznej i stanowiska postojowe,
- d) zieleń izolacyjna.

3) Zakazuje się lokalizacji budynków o przeznaczeniu:

- a) lokalizacji zabudowy zagrodowej,
- b) lokalizacji budynków inwentarskich bezściółkowych,
- c) inwestycji określonych w §16 ust 3 pkt 1).

4) Zasady realizacji przeznaczenia terenu.

- a) ustala się realizację przeznaczenia w postaci budynków, szklarni oraz budowli dla potrzeb rolnictwa w formie zabudowy wolno stojącej, bliźniaczej i szeregowej,
- b) dopuszcza się lokalizowanie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu chowu lub hodowli zwierząt o liczbie mniejszej niż 50 DJP, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

5) Zasady kształtowania zabudowy.

- a) linie zabudowy – nakazuje się lokalizację nowej zabudowy w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy (rysunek planu),
- b) zasady lokalizacji zabudowy względem granic z działkami sąsiednimi - zgodnie z przepisami odrębnymi.

6) Wskaźniki zagospodarowania.

- a) ustala się intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki:
- minimalną na 0,004
 - maksymalną na 0,5
- b) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki na 50%.
- c) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki na 30 %.

7) Gabaryty nowej zabudowy:

- a) maksymalna szerokość elewacji frontowych
- budynków i budowli kubaturowych dla potrzeb rolnictwa oraz budynków i budowli kubaturowych dla potrzeb rolnictwa w zabudowie szeregowej i bliźniaczej – 50,0 m,
 - istniejących budynków o innym przeznaczeniu niż w pkt 2 lit. a – 20 m.
- b) maksymalna wysokość budynków:
- dla budynków i budowli kubaturowych dla potrzeb rolnictwa na 12,0 m,
 - istniejących budynków o innym przeznaczeniu niż w pkt 2 lit. a – 12 m.
- c) maksymalna wysokość elewacji frontowej budynków:
- dla budynków - 8,0 m,
 - budowli kubaturowych dla potrzeb rolnictwa - 12,0 m,
 - istniejących budynków o innym przeznaczeniu niż w pkt 2 lit. a – 8 m.
- d) dachy budynków:
- dla budynków i budowli kubaturowych dla potrzeb rolnictwa: dachy płaskie oraz strome jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°,
 - istniejących budynków o innym przeznaczeniu niż w pkt 2 lit. a – ustala się stosowanie dachów stromych dwuspadowych lub wielopołaciowych, o nachyleniu połaci w przedziale od 15° do 45°.
- e) kierunek głównej kalenicy dachu:
- budynków i budowli kubaturowych dla potrzeb rolnictwa – równoległy lub prostopadły do bocznych granic działki budowlanej, z tolerancją do 5°,
 - istniejących budynków o innym przeznaczeniu niż w pkt 2 lit. a – równoległy lub prostopadły do bocznych granic działki budowlanej, z tolerancją do 5°.
- 8) W odniesieniu do rozbudowy, nadbudowy i przebudowy **zabudowy istniejącej** ustala się obowiązek stosowania ustaleń ppkt. 1), 2), 3), 4), 5).

2. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) Ustala się obsługę komunikacyjną terenu za pomocą zjazdów z dróg publicznych i wewnętrznych znajdujących się w planie lub bezpośrednio graniczących z obszarem objętym planem, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych nie wyznaczonych w planie.

Rozdział 18

Teren lasów

§26. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1ZL, 2ZL** ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu:

- a) tereny lasów.

2) Ustala się następujące przeznaczenie uzupełniające terenu:

- a) obiekty służące bezpośrednio gospodarce leśnej z zastrzeżeniem ppkt. 3 lit. a,
- b) drogi wewnętrzne (leśne).

3) Warunki zagospodarowania dla terenu:

- a) zakaz lokalizacji budynków,
- b) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 90%.

2. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1) Ustala się obsługę komunikacyjną terenu za pomocą zjazdów z dróg publicznych i wewnętrznych znajdujących się w planie lub bezpośrednio graniczących z obszarem objętym planem, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych nie wyznaczonych w planie.

Rozdział 19

Teren zalesień

§27. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1ZLz, 2ZLz**, ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania.

1) Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu:

- a) tereny zalesień.

2) Ustala się następujące przeznaczenie uzupełniające terenu:

- a) urządzenia melioracji wodnych,
- b) drogi wewnętrzne (leśne).

3) Warunki zagospodarowania dla terenu:

- a) zakaz lokalizacji budynków,
- b) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 90%.

2. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1) Ustala się obsługę komunikacyjną terenu za pomocą zjazdów z dróg publicznych i wewnętrznych znajdujących się w planie lub bezpośrednio graniczących z obszarem objętym planem, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych nie wyznaczonych w planie.

Rozdział 20

Teren zieleni naturalnej

§28. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1Zn** ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania.

1) Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu:

- a) tereny zieleni naturalnej,
- b) tereny zadrzewione i zakrzewione,
- c) łąki.

2) Ustala się następujące przeznaczenie uzupełniające terenu:

- a) ciągi piesze, pieszo-rowerowe i rowerowe,
- b) infrastruktura techniczna,
- c) urządzenia wodne.

3) Warunki zagospodarowania dla terenu:

- a) zakaz lokalizacji budynków,
- b) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 90%.

2. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1) Ustala się obsługę komunikacyjną terenu za pomocą zjazdów z dróg publicznych i wewnętrznych znajdujących się w planie lub bezpośrednio graniczących z obszarem objętym planem, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

Rozdział 21

Tereny dróg

§29. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDZ** ustala się:

1) **Przeznaczenie terenu:** droga publiczna kategorii powiatowej klasy zbiorczej – droga powiatowa nr 3503W.

2) Warunki zagospodarowania dla terenu:

- a) szerokość fragmentu pasa drogowego oznaczonego symbolem 1 KDZ od 0-2,0 m (całkowita szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających od 13,0 m do 24,0 m),
- b) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niekolidujących z istniejącymi i planowanymi urządzeniami drogi,
- c) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych,
- d) obsługa komunikacyjna przyległych działek i terenów.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **2KDZ** ustala się:

1) **Przeznaczenie terenu:** droga publiczna powiatowa klasy zbiorczej – droga powiatowa nr 3503W.

2) Warunki zagospodarowania dla terenu:

- a) szerokość fragmentu pasa drogowego oznaczonego symbolem 2 KDZ od 1-2 m (całkowita szerokość pasa drogowego od 13,0 m do 24,0 m),
- b) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niekolidujących z istniejącymi i planowanymi urządzeniami drogi,
- c) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych,
- d) obsługa komunikacyjna przyległych działek i terenów.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDL ustala się:

- 1) **Przeznaczenie terenu:** droga publiczna kategorii gminnej klasy lokalnej – droga gminna nr 351305W.

2) Warunki zagospodarowania dla terenu:

- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 8,0 m do 12,0 m,
- b) podstawowy przekrój drogi: jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu,
- c) szerokość jezdni zgodna z przepisami odrębnymi,
- d) dopuszcza się możliwość lokalizacji stanowisk postojowych,
- e) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niekolidujących z istniejącymi i planowanymi urządzeniami drogi,
- f) obsługa komunikacyjna przyległych działek i terenów.

3) Wskaźniki zagospodarowania.

- a) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu na 10%.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem 2KDL ustala się:

- 1) **Przeznaczenie terenu:** droga publiczna kategorii gminnej klasy lokalnej - droga gminna nr 351316W.

2) Warunki zagospodarowania dla terenu:

- a) teren zapewniający warunki widoczności przy skrzyżowaniu dróg w formie równoramiennej trójkąta, o wymiarze ramion 5,0 m,
- b) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niekolidujących z istniejącymi i planowanymi urządzeniami drogi,
- c) obsługa komunikacyjna przyległych działek i terenów.

3) Wskaźniki zagospodarowania.

- a) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu na 10%.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDW ustala się:

- 1) **Przeznaczenie terenu:** droga wewnętrzna.

2) Warunki zagospodarowania dla terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających od 3,0 m do 8,0 m,

- b) podstawowy przekrój drogi: jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu w formie ciągu pieszo-jezdnego,
- c) szerokość jezdni zgodna z przepisami odrębnymi,
- d) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych,
- e) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niekolidujących z istniejącymi i planowanymi urządzeniami drogi,
- f) obsługa komunikacyjna przyległych działek i terenów.

3) Wskaźniki zagospodarowania.

- a) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu na 5%.

6. Dla terenu oznaczonego symbolem **2KDW** ustala się:

1) Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2) Warunki zagospodarowania dla terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających od 4,0 m do 5,0 m,
- b) podstawowy przekrój drogi: jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu w formie ciągu pieszo-jezdnego,
- c) szerokość jezdni zgodna z przepisami odrębnymi,
- d) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych,
- e) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niekolidujących z istniejącymi i planowanymi urządzeniami drogi,
- f) obsługa komunikacyjna przyległych działek i terenów.

3) Wskaźniki zagospodarowania.

- a) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu na 5%.

7. Dla terenu oznaczonego symbolem **3KDW** ustala się:

1) Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2) Warunki zagospodarowania dla terenu:

- a) szerokość pasa poszerzenia drogi od 2 m do 8,0 m (całkowita szerokość drogi w liniach rozgraniczających 8 m),
- b) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych,
- c) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niekolidujących z istniejącymi i planowanymi urządzeniami drogi,
- d) obsługa komunikacyjna przyległych działek i terenów.

8. Dla terenu oznaczonego symbolem **4KDW** ustala się:

1) Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2) Warunki zagospodarowania dla terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających od 4,0 m do 5,0 m,

- b) podstawowy przekrój drogi: jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu w formie ciągu pieszo-jezdnego,
- c) szerokość jezdni zgodna z przepisami odrębnymi,
- d) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych,
- e) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niekolidujących z istniejącymi i planowanymi urządzeniami drogi,
- f) obsługa komunikacyjna przyległych działek i terenów.

3) Wskaźniki zagospodarowania.

- a) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu na 5%.

DZIAŁ IV
Ustalenia końcowe

§30. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zakrzew

§31. Pan wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia niniejszej uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

.....
Przewodniczący Rady Gminy w Zakrzewie