

UCHWAŁA Nr

Rady Gminy Jabłonna z dnia

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie cmentarza we wsi Chotomów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.), w związku z uchwałą Rady Gminy Jabłonna XLVIII/491/2014 z dnia 27 sierpnia 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie cmentarza we wsi Chotomów, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, zatwierdzonym uchwałą nr VI/45/2015 Rady Gminy Jabłonna z dnia 25 marca 2015, Rada Gminy Jabłonna uchwala co następuje.

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1.

- 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie cmentarza we wsi Chotomów, zwany dalej "planem";**
- 2. Granicę obszaru objętego planem stanowią:** od północy: północna granica działek 225/15, 224/19, 1644, 1654, zachodnia granica działek 1634, 1633, południowa granica działek 222/2, 222/1, zachodnia granica działek 218/4, 212/3, 212/2, południowo – wschodnia granica działki 211/4 oraz wschodnia granica działek 211/5, 209/1; od wschodu: południowo – zachodnia granicy działki 729/4, wschodnia granica działek 166/6, 166/5; od południa: południowa granica działek 166/5, 169/3, 172/4, 175/4, 176/3, 179/3, 1047/2, 1044/1, 196/21, 199/21, 200/21, 203/5, 204/7, 205/12, 1489, 234/82, północno – wschodnia granica działki 235/2, od zachodu: zachodnia granica działek 224/14, 224/13, południowa granica działki 225/15, wschodnia granica działki 225/11, 225/10, 225/9, 225/8, 225/7, 225/6, 225/5;
- 3. Integralną częścią uchwały jest załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;**
- 4. Ponadto załącznikami do uchwały są:**
 - 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
 - 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

§ 2.

- 1. 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 kulturowego;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
 - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
 - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r.;
 - 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
- 2. W planie nie określa się:**
 - 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 3.

- 1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego planem.**

2. Na rysunku planu wyznacza się tereny o następujących przeznaczeniach:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych: **MNL**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową: **MN/U**;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych z towarzyszącą zabudową usługową: **MNL/U**;
- 5) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej: **MN-U**;
- 6) teren zabudowy usługowej: **U**;
- 7) teren zabudowy usług kultu religijnego: **Ukr**;
- 8) teren stacji paliw i zabudowy usługowej: **KSU-U**;
- 9) teren usług komunikacji samochodowej z towarzyszącą zabudową usługową: **KS/U**;
- 10) teren cmentarza: **ZC**;
- 11) teren zieleni urządzonej: **ZP**;
- 12) teren lasu: **ZL**;
- 13) teren infrastruktury kanalizacyjnej: **IK**;
- 14) teren placu ogólnodostępnego: **KP**;
- 15) teren dróg publicznych klasy zbiorczej: **KDZ**;
- 16) teren dróg publicznych klasy lokalnej: **KDL**;
- 17) teren dróg publicznych klasy dojazdowej: **KDD**;
- 18) teren dróg wewnętrznych: **KDW**;
- 19) teren komunikacji pieszo-jezdnej: **KPJ**.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy mieszkaniowej;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy od lasu;
- 7) punkt zmiany typu zabudowy;
- 8) wymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 9) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym;
- 10) granica strefy złożonych warunków gruntowo-wodnych;
- 11) obszar koncentracji powierzchni biologicznej czynnej.

4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) układ jezdni;
- 2) obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków;
- 3) pompownia ścieków;
- 4) granica strefy ochrony od istniejącego cmentarza – 50m;
- 5) granica strefy ochrony od projektowanego cmentarza – 50m;
- 6) granica strefy ochrony od istniejącego cmentarza – 150m;
- 7) granica strefy ochrony od projektowanego cmentarza – 50m.

§ 4.

1. Ileć w planie używa się określeń takich jak:

- 1) "**dach płaski**" należy przez to rozumieć: dach lub stropodach o kącie nachylenia połaci nie więcej niż 12°;
- 2) "**nieprzekraczalna linia zabudowy**" należy przez to rozumieć: wskazaną na rysunku planu linię ograniczającą teren na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 3) "**nieprzekraczalna linia zabudowy od lasu**" należy przez to rozumieć: linię określającą możliwość lokalizacji budynku według definicji pkt 1, dla której obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego;
- 4) "**obowiązująca linia zabudowy**" należy przez to rozumieć wskazaną na rysunku planu linię ograniczającą teren na którym musi być usytuowana zewnętrzna krawędź ściany budynku;
- 5) "**przeznaczenie podstawowe**" należy przez to rozumieć: ustalone w planie przeznaczenie przeważające na działce budowlanej, tzn. takie, którego powierzchnia użytkowa obiektów nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie nie może być mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej dopuszczalnej do zagospodarowania;
- 6) "**przeznaczenie terenu**" należy przez to rozumieć: rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności ustalone dla danego terenu;

- 7) **"przeznaczenie towarzyszące"** należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i zajmuje co najwyżej 40 % powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie nie może być większa niż 40% powierzchni działki budowlanej dopuszczanej do zagospodarowania;
 - 8) **"teren"** należy przez to rozumieć: fragment obszaru objęty planem o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;
 - 9) **"uciążliwościach"** należy przez to rozumieć emisje będące skutkiem działalności człowieka przekraczające standardy emisyjne, a w szczególności wprowadzane do powietrza, wody, gleby lub ziemi: substancje i energie, a zwłaszcza: ciepło, hałas, wibracje, pola elektromagnetyczne, pyły, jak również zanieczyszczenie ściekami i odpadami, przekraczające obowiązujące normy zawarte w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
 - 10) **"udział powierzchni biologicznie czynnej"** należy przez to rozumieć: stosunek terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki budowlanej;
 - 11) **"usługi nieuciążliwe"** należy przez to rozumieć: działalność, która nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, która nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
- 2. Pozostałe, niezdefiniowane określenia użyte w ustaleniach niniejszej uchwały należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach odrębnych lub znaczeniu słownikowym.**

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 5.

1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się lokalizowanie nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się przekroczenie obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy:
 - a) na odległość nie większa niż 1,5 m elementami budynku takimi jak: wykusze, balkony, okapy, dach;
 - b) schodów zewnętrznych, zadaszeń, podestów, ramp, tarasów zlokalizowanych na poziomie terenu, podjazdów dla niepełnosprawnych.
- 3) dopuszcza się zachowanie budynków lub ich części zrealizowanych w oparciu o prawomocne pozwolenia na budowę:
 - a) zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z możliwością ich przebudowy i rozbudowy bez zwiększania obrysu wykraczającego poza ustalone w niniejszym planie linie zabudowy;
 - b) niezgodnych z parametrami i wskaźnikami zabudowy oraz zagospodarowania terenu zapisanymi w ustaleniach planu, z możliwością ich przebudowy w sposób niewykraczający poza istniejące parametry;
 - c) z funkcjami innymi niż ustalone w planie, z dopuszczeniem ich przebudowy, pod warunkiem że działalność w nich prowadzona nie będzie stanowiła uciążliwości wykraczającej poza granicę lokali i/lub działek, na których jest prowadzona oraz nie będzie ograniczała możliwości wprowadzenia ustaleń planu w lokalach i na działkach sąsiednich.
- 4) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) dopuszcza się mniejsze powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, celem powiększenia działek sąsiednich oraz pod budowę urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 6) dopuszcza się wykorzystanie pod zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, jeżeli ich powierzchnia uległa zmniejszeniu w skutek wydzielania działki na cele dróg publicznych oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych przed dniem obowiązywania planu, pod warunkiem stosowania określonych w nim parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 8) ustala się maksymalną wysokość dla obiektów małej architektury – 5 m;
- 9) ustala się kolorystykę elewacji budynków:
 - a) dla barwionych materiałów elewacyjnych, takich jak tynk - kolor biały oraz jasne odcienie kolorów: szarego beżowego i żółtego;
 - b) dla niebarwionych materiałów elewacyjnych, takich jak drewno, kamień, szkło, metal, cegła - ich kolor naturalny;

- c) dopuszcza się stosowanie innych kolorów wyłącznie na fragmentach ścian budynków nieprzekraczających 25 % powierzchni danej elewacji.
- 10) w zakresie grodzenia działek od strony dróg i ciągów publicznych:
- a) ustala się lokalizowanie ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg z dopuszczeniem wycofania fragmentu ogrodzenia (bramy wjazdowe, furtki, wydzielonego miejsca na śmietniki) w głąb działki na odległość nie większą niż 6m;
 - b) ustala się stosowanie ogrodzeń ażurowych minimum w 50 % (rozliczonych w ramach jednej sekcji ogrodzenia), o maksymalnej wysokości 2,20 m;
 - c) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
 - d) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 0,5 m od gazociągu.
- 2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem uzbrojenia terenu;
 - 2) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska ustalonych w przepisach odrębnych poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
 - 3) dla terenów **MN, MNL** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 4) dla terenów **MN/U, MNL/U, MN-U** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
 - 5) dla terenu **1.ZP** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.
- 3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:**
- 1) ustala się, że przestrzeniami publicznymi na obszarze planu są tereny dróg publicznych oraz teren placu ogólnodostępnego;
 - 2) na terenach stanowiących przestrzenie publiczne, o których mowa w pkt 1, ustala się odpowiednio:
 - a) nakaz stosowania w granicach jednego terenu jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak: ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice kwietnikowe, barierki, słupki, ogrodzenia;
 - b) nakaz dostosowania urządzeń służących do ruchu pieszego, takich jak: chodniki, pochylnie, schody, przejścia przez jezdnię do potrzeb osób niepełnosprawnych.
- 4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) ustala się kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego:
 - a) w zakresie – $70^{\circ} \div 110^{\circ}$;
 - b) równoległe lub prostopadłe do istniejących granic działek.
 - 2) ustalenia dotyczące parametrów działek zawarte w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów nie dotyczą działek dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek pod drogi publiczne, wewnętrzne, drogi rowerowe, dojścia i dojazdy;
 - 3) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.
- 5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) zakazuje się lokalizowania usług uciążliwych oraz związanych z gospodarką odpadami, magazynowaniem, spalaniem i recyklingiem.
- 6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
- 1) w zakresie układu drogowo – ulicznego:
 - a) ustala się, że układ dróg publicznych w obszarze objętym planem stanowią wymienione poniżej drogi wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:
 - 1.KDZ – klasy zbiorczej – poszerzenie ul. Partyzantów;
 - 1.KDL – klasy lokalnej – ul. Jasna;
 - 2.KDL – klasy lokalnej – projektowana;
 - 3.KDL – klasy lokalnej – część drogi;
 - 1.KDD – klasy dojazdowej – ul. Kościelna;
 - 2.KDD – klasy dojazdowej.
 - 2) w zakresie parkowania nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej biur, administracji, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - c) 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;

- d) 4 miejsca postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych w punktach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - e) 25 miejsc postojowych na 100 łózek + minimum: 5 miejsc postojowych na 10 osób zatrudnionych w usługach turystyki: hotelach, motelach, itp.;
 - f) 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - g) 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - h) ustala się realizację miejsc do parkowania dla obiektów nowo realizowanych, rozbudowywanych, nadbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania na działkach budowlanych, na których znajdują się te obiekty;
 - i) ustala się realizację miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - j) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc na powierzchni terenu;
 - garaży wbudowanych w bryłę budynków mieszkaniowych, usługowych;
 - garaży wolno stojących w zabudowie mieszkaniowej.
 - k) nakazuje się zapewnienie co najmniej 2 miejsc do parkowania dla rowerów na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług.
- 3) ustala się:
- a) minimalną szerokość dojazdu do nowo wydzielanych działek na terenach mieszkaniowych:
 - 5 m dla dojazdu od 1 do 2 działek;
 - 6 m dla dojazdu od 3 do 6 działek;
 - 8 m dla dojazdu powyżej: 6 działek.
 - b) wydzielanie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek na terenach mieszkaniowych o promieniu minimum – 6 m;
 - c) wydzielanie dojazdów jako odrębnych nieruchomości gruntowych dla terenów usługowych o szerokościach minimum – 8 m;
 - d) wydzielanie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek na terenach usługowych o promieniu minimum – 8 m.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:
 - a) nakazuje się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy: zbiorczej, lokalnej i dojazdowej oraz dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdných;
 - b) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg i ciągów pieszo-jezdných w sposób nie kolidujących z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem tych terenów, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych z wyłączeniem terenów leśnych;
 - c) ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej – 20 m;
 - d) dopuszcza się budowę nowych oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - e) w zakresie warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym ustala się jej powiązanie terenami ciągów komunikacyjnych oraz terenami o innych funkcjach w zależności od potrzeb oraz przebiegów istniejących.
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej o przekroju minimum Ø 70;
 - b) do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody, po uzdatnianiu wody do celów użytkowych, zlokalizowanych poza strefą ochrony od cmentarza;
 - c) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) ustala się odprowadzenie ścieków do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej o przekroju minimum Ø 63;
 - b) nakazuje się podłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej wybudowanej do ich obsługi, najpóźniej w ciągu roku od dnia jej oddania do użytkowania;
 - c) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników, bezodpływowych, wyłącznie w przypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi;
 - d) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych, powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz do gruntu;

- e) w przypadku powstania ścieków niespełniających standardów, nakazuje się ich podczyszczenie przed wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej.
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach własnych inwestorów, poprzez odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do gruntu lub inne wykorzystanie np. fontanny, zbiorników retencyjne itp.;
 - b) nakazuje się neutralizowanie substancji ropopochodnych i chemicznych przed odprowadzeniem do gruntu.
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
 - b) ustala się budowę, rozbudowę i modernizację stacji transformatorowych oraz sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia stosownie do potrzeb;
 - c) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w urządzeniach kogeneracyjnych oraz w ogniwach fotowoltaicznych o mocy do 100kW na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - d) dopuszcza się stosowanie energii odnawialnej, za wyjątkiem urządzeń wiatrowych.
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej o przekroju minimum Ø 32;
 - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej nakazuje się lokalizowanie szafek gazowych w linii ogrodzenia, otwieranych na zewnątrz;
 - c) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników z gazem płynnym dla celów bytowych i gospodarczych.
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza, w tym odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem urządzeń wiatrowych
- 8) w zakresie obsługi telekomunikacji:
 - a) ustala się objęcie obszaru planu dostępem do sieci telekomunikacyjnych poprzez infrastrukturę telekomunikacyjną;
 - b) na terenach: **MN, MNL, MN/U, MNL/U, MN-U** dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych.
- 9) w zakresie gospodarki odpadami:
 - a) nakazuje się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych;
 - b) nakazuje się lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z dróg;
 - c) nakazuje się gromadzenie i segregację odpadów wyłącznie na obszarze działek własnych.
- 8. Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
 - 1) zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej: obiektów kontenerowych i barakowozów, niezwiązanych z prowadzeniem budowy;
 - 2) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy pod warunkiem, że działalność prowadzona na ich obszarze nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§ 6.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) obiektów małej architektury;
 - b) dojazdów;
 - c) uzbrojenia terenu;
 - d) wyłącznie 1 budynku garażowego na jednej działce budowlanej, przewidzianego na maksymalnie 2 stanowiska parkingowe.
- 3) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną, jeżeli na tych działkach znajduje się już budynek mieszkalny;
- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,1,

- b) maksymalny – 0,5.
- 5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 25% powierzchni działki;
- 6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki budowlanej;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²;
- 8) ustala się maksymalną wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m,
 - b) gospodarczych i garażowych – 6 m.
- 9) ustala się stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 15° ÷ 45°;
- 10) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy;
- 11) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 12) ustala się obsługę komunikacyjną do działek dla terenów:
 - a) **1.MN** z terenów oznaczonych symbolami: **1.KDW, 2.KDW** oraz z drogi zlokalizowanej poza obszarem planu;
 - b) **2.MN** z terenów oznaczonych symbolami: **3.KDW,**
 - c) **3.MN** z terenów oznaczonych symbolami: **4.KDW,**
 - d) **4.MN** z terenów oznaczonych symbolami: **4.KDW, 5.KDW;**
 - e) **5.MN** z terenu oznaczonego symbolem: **1.KDL.**
- 3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
 - 1) ustala się parametry działek:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontów działki – 22 m.
- 4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - 1) tereny **1.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN** częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu:
 - a) ustala się obowiązek jej uwzględnienia w procesie inwestycyjnym;
 - b) zakazuje się zmiany rzeźby terenu w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżen dolinek smużnych;
 - c) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych.
 - 2) tereny **1.MN, 4.MN** częściowo znajdują się w strefie ochronnej od istniejącego cmentarza – 150m, oraz tereny **1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN** częściowo znajdują się w strefie ochronnej od projektowanego cmentarza – 150m, w jej zasięgu:
 - a) obowiązuje zakaz lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
 - b) obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkcyjnych artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe, o ile nie posiadają podłączenia do sieci wodociągowej lub są zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody zlokalizowanych poza strefą ochrony od cmentarza.

§ 7.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.MNL, 2.MNL ustala się:

- 1. Przeznaczenie terenów:**
 - 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym;
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) obiektów małej architektury;
 - b) dojazdów;
 - c) uzbrojenia terenu;
 - d) wyłącznie 1 budynku garażowego na jednej działce budowlanej, przewidzianego na maksymalnie 2 stanowiska parkingowe.
 - 3) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną, jeżeli na tych działkach znajduje się już budynek mieszkalny;
 - 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,1,
 - b) maksymalny – 0,3.
 - 5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 15% powierzchni działki;

- 6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 80% powierzchni działki budowlanej;
- 7) dopuszcza się wyłącznie z produkcji leśnej maksymalnie 400 m² na jednej działce budowlanej;
- 8) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej: 1500 m²;
- 9) ustala się maksymalną wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m;
 - b) gospodarczych i garażowych – 6 m.
- 10) ustala się stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 15° ÷ 45°;
- 11) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy;
- 12) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 13) ustala się obsługę komunikacyjną do działek dla terenów:
 - a) **1.MNL** z terenów oznaczonych symbolami: **1.KDL, 2.KDW, 1.KPJ**;
 - b) **2.MNL** z terenu oznaczonego symbolem: **1.KPJ**.
- 3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
 - 1) ustala się parametry działek budowlanych:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²;
 - b) minimalna szerokość frontów działki – 25 m.
- 4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - 1) zakazuje się zmiany rzeźby terenu w celu ochrony wzniesień wydmowych;
 - 2) tereny częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu:
 - a) ustala się obowiązek jej uwzględnienia w procesie inwestycyjnym;
 - b) zakazuje się zmiany rzeźby terenu w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych;
 - c) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych.
 - 3) teren **1.MNL** częściowo znajduje się w strefie ochronnej od istniejącego cmentarza – 150 m, oraz tereny **1.MNL, 2.MNL** częściowo znajdują się w strefie ochronnej od projektowanego cmentarza – 150 m, w jej zasięgu:
 - a) obowiązuje zakaz lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
 - b) obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkcyjnych artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowywujących artykuły żywnościowe, o ile nie posiadają podłączenia do sieci wodociągowej lub są zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody zlokalizowanych poza strefą ochrony od cmentarza.

§ 8.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3.MNL, 4.MNL ustala się:

- 1. Przeznaczenie terenów:**
 - 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym;
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy o funkcjach: mieszkalnej, mieszkalno-usługowej i usługowej;
 - 3) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) zabudowy usługowej z zakresu handlu detalicznego, naprawy artykułów użytku osobistego i domowego, gastronomi, ochrony zdrowia, opieki społecznej o powierzchni stanowiącej nie więcej niż 30 % powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
 - b) obiektów małej architektury;
 - c) dojazdów;
 - d) uzbrojenia terenu;
 - e) wyłącznie 1 budynku garażowego na jednej działce budowlanej, przewidzianego na maksymalnie 2 stanowiska parkingowe.
 - 4) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną, jeżeli na tych działkach znajduje się już budynek mieszkalny;
 - 5) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,1,
 - b) maksymalny – 0,3.
 - 6) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 15% powierzchni działki;
 - 7) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70% powierzchni działki budowlanej;

- 8) dopuszcza się wyłącznie z produkcji leśnej maksymalnie 400 m² na jednej działce;
 - 9) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej: 1200 m²;
 - 10) ustala się maksymalną wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m;
 - b) gospodarczych i garażowych – 6 m.
 - 11) ustala się stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 15° ÷ 45°;
 - 12) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy;
 - 13) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
 - 14) ustala się obsługę komunikacyjną do działek z terenu oznaczonego symbolem: **3.KDW**.
- 3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) ustala się parametry działek:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1200 m²;
 - b) minimalna szerokość frontów działki – 25 m.
- 4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) zakazuje się zmiany rzeźby terenu w celu ochrony wzniesień wydmych;
 - 2) teren **4.MNL** częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu:
 - a) ustala się obowiązek jej uwzględnienia w procesie inwestycyjnym;
 - b) zakazuje się zmiany rzeźby terenu w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych;
 - c) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych.

§ 9.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: 5.MNL ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) obiektów małej architektury;
 - b) dojazdów;
 - c) uzbrojenia terenu;
 - d) wyłącznie 1 budynku garażowego na jednej działce budowlanej, przewidzianego na maksymalnie 2 stanowiska parkingowe.
- 3) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną, jeżeli na tych działkach znajduje się już budynek mieszkalny;
- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,1;
 - b) maksymalny – 0,3;
- 5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 20% powierzchni działki;
- 6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70% powierzchni działki budowlanej, w tym 95% w strefie koncentracji powierzchni biologicznie czynnej;
- 7) dopuszcza się wyłączenie z produkcji leśnej maksymalnie 5% powierzchni leśnej działki;
- 8) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1000 m²;
- 9) ustala się maksymalną wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne – 9m;
 - b) gospodarczych i garażowych – 6m.
- 10) ustala się stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 15° ÷ 45°;
- 11) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy;
- 12) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 13) ustala się obsługę komunikacyjną do działek z terenu: **3.KDW**.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1200 m²;

b) minimalna szerokość frontów działki – 24 m.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) teren częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu:
 - a) ustala się obowiązek jej uwzględnienia w procesie inwestycyjnym;
 - b) zakazuje się zmiany rzeźby terenu w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych;
 - c) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych.
- 2) teren częściowo znajduje się w strefie ochronnej od projektowanego cmentarza – 150m, w jej zasięgu:
 - a) zakazuje się lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
 - b) zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkcyjnych artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowywujących artykuły żywnościowe, o ile nie posiadają podłączenia do sieci wodociągowej lub są zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody zlokalizowanych poza strefą ochrony od cmentarza.

§ 10.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.MN/U, 2.MN/U, 3.MN/U, 4.MN/U ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) towarzyszące: zabudowa usługowa nieuciążliwa.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) zabudowy o funkcjach: mieszkalnej, mieszkalno-usługowej i usługowej;
 - b) obiektów małej architektury;
 - c) dojazdów;
 - d) uzbrojenia terenu;
 - e) wyłącznie 1 budynku garażowego na jednej działce budowlanej, przewidzianego na maksymalnie 2 stanowiska parkingowe.
- 3) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną, jeżeli na tych działkach znajduje się już budynek mieszkalny;
- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,1;
 - b) maksymalny – 0,6;
- 5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki;
- 6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 55% powierzchni działki budowlanej;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej: 1000 m²;
- 8) ustala się maksymalną wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 3 kondygnacje nadziemne – 12 m dla terenów **1.MN/U, 2.MN/U, 3.MN/U**;
 - b) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m dla terenu **4.MN/U**;
 - c) gospodarczych i garażowych – 6 m;
- 9) ustala się stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 15° ÷ 45°;
- 10) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla budynków usługowych;
- 11) dla dachów dwuspadowych, wielospadowych ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy;
- 12) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 13) ustala się obsługę komunikacyjną do działek dla terenów:
 - a) **1.MN/U** z terenu oznaczonego symbolem: **1.KDL**;
 - b) **2.MN/U** z terenów oznaczonych symbolami: **2.KDW, 1.KPJ**;
 - c) **3.MN/U** z terenów oznaczonych symbolami: **5.KDW, 1.KDL i 1.KDZ**.
 - d) **4.MN/U** z terenu oznaczonego symbolem: **3.KDW**.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontów działki – 22 m.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) tereny **1.MN/U**, **2.MN/U**, **3.MN/U** i **4.MN/U** częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu:
 - a) ustala się obowiązek jej uwzględnienia w procesie inwestycyjnym;
 - b) zakazuje się zmiany rzeźby terenu w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych;
 - c) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych.
- 2) teren **2.MN/U** w całości znajduje się w strefie ochronnej od istniejącego i projektowanego cmentarza – 150 m, teren **4.MN/U** w całości znajduje się w strefie ochronnej od projektowanego cmentarza – 150 m oraz teren **3.MN/U** częściowo znajduje się w strefie ochronnej od projektowanego cmentarza – 150 m, w ich zasięgu:
 - a) zakazuje się lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
 - b) zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkcyjnych artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe, o ile nie posiadają podłączenia do sieci wodociągowej lub są zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody zlokalizowanych poza strefą ochrony od cmentarza.
- 3) teren **2.MN/U** częściowo znajduje się w strefie ochronnej od istniejącego cmentarza – 50 m w jej zasięgu:
 - a) obowiązuje zakaz lokalizowania studzien i źródeł służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
 - b) obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkcyjnych artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe.

§ 11.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: 1.MNL/U ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych;
- 2) towarzyszące: zabudowa usługowa nieuciążliwa.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) zabudowy o funkcjach: mieszkalnej, mieszkalno-usługowej i usługowej;
 - b) obiektów małej architektury;
 - c) dojazdów;
 - d) uzbrojenia terenu;
 - e) wyłącznie 1 budynku garażowego na jednej działce budowlanej, przewidzianego na maksymalnie 2 stanowiska parkingowe.
- 3) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną, jeżeli na tych działkach znajduje się już budynek mieszkalny;
- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,1;
 - b) maksymalny – 0,3.
- 5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki;
- 6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70 % powierzchni działki budowlanej, w tym 95% w strefie koncentracji powierzchni biologicznie czynnej;
- 7) dopuszcza się wyłączenie z produkcji leśnej maksymalnie 5% powierzchni leśnej działki;
- 8) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej: 1000 m²;
- 9) ustala się maksymalną wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m;
 - b) gospodarczych i garażowych – 6 m.
- 10) ustala się stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 15° ÷ 45°;
- 11) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy;
- 12) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 13) ustala się obsługę komunikacyjną do działek dla terenu: **3.KDW**.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek:

- a) minimalna powierzchnia działki – 1200 m²;
- b) minimalna szerokość frontów działki – 22 m.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) teren w całości znajduje się w strefie ochronnej od projektowanego cmentarza – 150 m, w jej zasięgu:
 - a) obowiązuje zakaz lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
 - b) obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkcyjnych artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe, o ile nie posiadają podłączenia do sieci wodociągowej lub są zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody zlokalizowanych poza strefą ochrony od cmentarza.

§ 12.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.MN-U, 2.MN-U, 3.MN-U, 4.MN-U ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - b) zabudowa usługowa nieuciążliwa.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) zabudowy o funkcjach: mieszkalnej, mieszkalno-usługowej i usługowej;
 - b) obiektów małej architektury;
 - c) dojazdów;
 - d) uzbrojenia terenu;
 - e) wyłącznie 1 budynku garażowego na jednej działce budowlanej, przewidzianego na maksymalnie 2 stanowiska parkingowe.
- 3) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną, jeżeli na tych działkach znajduje się już budynek mieszkalny;
- 4) na terenie **4.MN-U** dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkalnej, mieszkalno-usługowej zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy mieszkaniowej;
- 5) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,1;
 - b) maksymalny – 0,6.
- 6) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni działki;
- 7) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m²;
- 8) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50% powierzchni działki budowlanej;
- 9) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1000 m²;
- 10) ustala się maksymalną wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 3 kondygnacje nadziemne – 12 m dla terenów **1.MN-U, 2.MN-U, 3.MN-U**;
 - b) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m dla terenu **4.MN-U**;
 - c) dla budynków gospodarczych i garażowych – 6m.
- 11) ustala się stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 15° ÷ 45°;
- 12) dla dachów dwuspadowych, wielospadowych ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy;
- 13) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla budynków usługowych, usługowo – mieszkalnych, garażowych;
- 14) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 15) ustala się obsługę komunikacyjną do działek dla terenów:
 - a) **1.MN-U** z terenów oznaczonych symbolami: **1.KDZ, 4.KDW, 5.KDW**;
 - b) **2.MN-U** z terenów oznaczonych symbolami: **1.KDZ, 1.KDL, 6.KDW**;
 - c) **3.MN-U** z terenu oznaczonego symbolem: **6.KDW**;
 - d) **4.MN-U** z terenu oznaczonego symbolem: **4.KDW**.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²;

b) minimalna szerokość frontów działki – 22 m.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) teren **1.MN-U** częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu:
 - a) ustala się obowiązek jej uwzględnienia w procesie inwestycyjnym;
 - b) zakazuje się zmiany rzeźby terenu w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych;
 - c) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych.
- 2) tereny **1.MN-U** i **4.MN-U** częściowo znajdują się w strefie ochronnej od istniejącego cmentarza – 150 m oraz teren **4.MN-U** w całości znajduje się w strefie ochronnej od projektowanego cmentarza – 150 m w jej zasięgu:
 - a) obowiązuje zakaz lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
 - b) obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkcyjnych artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe, o ile nie posiadają podłączenia do sieci wodociągowej lub są zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody zlokalizowanych poza strefą ochrony od cmentarza.
- 3) teren **4.MN-U** częściowo znajduje się w strefie ochronnej od projektowanego cmentarza – 50 m w jej zasięgu:
 - a) obowiązuje zakaz lokalizowania studzien i źródeł służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
 - b) obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkcyjnych artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe.

§ 13.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: 1.U ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe zabudowa usługowa nieuciążliwa.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) obiektów małej architektury;
 - b) dojazdów;
 - c) uzbrojenia terenu.
- 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,1;
 - b) maksymalny – 1,5.
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 60% powierzchni działki;
- 4) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1500 m²;
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej: 1500 m²;
- 7) ustala się maksymalną wysokość budynków usługowych: 4 kondygnacje nadziemne – 13 m;
- 8) ustala się stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 15° ÷ 45°;
- 9) dla dachów dwuspadowych, wielospadowych ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy, poliwęglanu;
- 10) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i krzywoliniowych;
- 11) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 12) ustala się obsługę komunikacyjną do działek z terenów: **1.KDD** i **2.KDL**.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²;
 - b) minimalna szerokość frontów działki – 25 m.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) teren częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu:
 - a) ustala się obowiązek jej uwzględnienia w procesie inwestycyjnym;
 - b) zakazuje się zmiany rzeźby terenu w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych;
 - c) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych.
- 2) teren **1.U** w całości znajduje się w strefie ochronnej od istniejącego cmentarza – 150m, w jej zasięgu:

- a) obowiązuje zakaz lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- b) obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkcyjnych artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe, o ile nie posiadają podłączenia do sieci wodociągowej lub są zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody zlokalizowanych poza strefą ochrony od cmentarza;
- 3) teren **1.U** częściowo znajduje się w strefie ochronnej od istniejącego cmentarza – 50m w jej zasięgu:
 - a) obowiązuje zakaz lokalizowania studzien i źródeł służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
 - b) obowiązuje zakaz lokalizowania zakładów produkujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe.

§ 14.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2.U, 3.U, 4.U, 5.U ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: zabudowa usługowa nieuciążliwa.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) obiektów małej architektury;
 - b) dojazdów;
 - c) uzbrojenia terenu.
- 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,1;
 - b) maksymalny – 0,6.
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni działki;
- 4) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m²;
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej: 1200 m²;
- 7) ustala się maksymalną wysokość budynków: usługowych: 3 kondygnacje nadziemne – 12 m;
- 8) ustala się stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 15° ÷ 45°;
- 9) dla dachów dwuspadowych, wielospadowych ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy, poliwęglanu;
- 10) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i krzywoliniowych;
- 11) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 12) ustala się obsługę komunikacyjną do działek dla terenów:
 - a) **2.U** z terenów oznaczonych symbolami: **2.KDL, 4.KDW, 1.KP**;
 - b) **3.U** z terenu oznaczonego symbolem: **1.KPJ**;
 - c) **4.U** z terenu oznaczonego symbolem: **1.KPJ**;
 - d) **5.U** z terenów oznaczonych symbolami: **2.KDD, 1.KPJ** oraz z drogi znajdującej się poza obszarem planu.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1200 m²;
 - b) minimalna szerokość frontów działki – 25 m.

4. Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) tereny częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu:
 - a) ustala się obowiązek jej uwzględnienia w procesie inwestycyjnym;
 - b) zakazuje się zmiany rzeźby terenu w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych;
 - c) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych.
- 2) tereny **2.U, 3.U, 4.U 5.U** w całości znajdują się w strefie ochronnej od istniejącego cmentarza – 150 m, w jej zasięgu:
 - a) obowiązuje zakaz lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
 - b) obowiązuje zakaz lokalizowania zakładów produkcyjnych artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe, o ile nie posiadają podłączenia do sieci wodociągowej lub są zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody zlokalizowanych poza strefą ochrony od cmentarza.

- 3) tereny **2.U, 3.U, 4.U, 5.U** częściowo znajdują się w strefie ochronnej od istniejącego cmentarza – 50 m oraz tereny **2.U i 4.U** częściowo znajdują się w strefie ochronnej od projektowanego cmentarza – 50m, w jej zasięgu:
- obowiązuje zakaz lokalizowania studzien i źródeł służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
 - obowiązuje zakaz lokalizowania zakładów produkujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowywujących artykuły żywnościowe.

§ 15.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.KSU-U ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- podstawowe:
 - stacja paliw;
 - zabudowa usługowa nieuciążliwa.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- dopuszcza się lokalizowanie:
 - obiektów małej architektury;
 - dojazdów;
 - uzbrojenia terenu.
- ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,1;
 - maksymalny – 1,5.
- ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 60% powierzchni działki;
- zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1500 m²;
- ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki budowlanej;
- ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej: 2500 m²;
- ustala się maksymalną wysokość budynków: usługowych: 3 kondygnacje nadziemne – 12 m;
- ustala się stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 15° ÷ 45°;
- dla dachów dwuspadowych, wielospadowych ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy, poliwęglanu;
- dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i krzywoliniowych;
- ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- ustala się obsługę komunikacyjną do działek z terenów: **1.KDZ, 2.KDL, 1.KDD** oraz z ul. Partyzantów zlokalizowanej poza obszarem planu.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- ustala się parametry działek:
 - minimalna powierzchnia działki – 2500 m²;
 - minimalna szerokość frontów działki – 25 m.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- teren częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu:
 - ustala się obowiązek jej uwzględnienia w procesie inwestycyjnym;
 - zakazuje się zmiany rzeźby terenu w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych;
 - zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych.
- teren częściowo znajduje się w strefie ochronnej od istniejącego cmentarza – 150m, w jej zasięgu:
 - obowiązuje zakaz lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
 - obowiązuje zakaz lokalizowania zakładów produkcyjnych artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowywujących artykuły żywnościowe, o ile nie posiadają podłączenia do sieci wodociągowej lub są zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody zlokalizowanych poza strefą ochrony od cmentarza.
- teren częściowo znajdują się w strefie ochronnej od istniejącego cmentarza – 50m, w jej zasięgu:
 - obowiązuje zakaz lokalizowania studzien i źródeł służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
 - obowiązuje zakaz lokalizowania zakładów produkujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowywujących artykuły żywnościowe.

§ 16.

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

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: zabudowa usług związanych z komunikacją samochodową, parking;
- 2) towarzysząca: zabudowa usługowa nieuciągliwa.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) obiektów małej architektury;
 - b) uzbrojenia terenu.
- 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,01;
 - b) maksymalny – 0,6.
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 30 % powierzchni działki;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki budowlanej;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej: 1000 m²;
- 6) ustala się maksymalną wysokość budynków usługowych: 3 kondygnacja nadziemne: 12 m;
- 7) ustala się stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 15° ÷ 45°;
- 8) dla dachów dwuspadowych, wielospadowych ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy, poliwęglanu;
- 9) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i krzywoliniowych;
- 10) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 11) ustala się obsługę komunikacyjną do działek z terenu oznaczonego symbolem: **4.KDW**.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontów działki – 25 m.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) teren w całości znajduje się w strefie ochronnej od projektowanego cmentarza – 50 m, w jej zasięgu:
 - a) obowiązuje zakaz lokalizowania studzien i źródeł służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
 - b) obowiązuje zakaz lokalizowania zakładów produkujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe.

§ 17.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.Ukr ustala się:

1. przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: zabudowa usług kultu religijnego, w tym: sakralna oraz związana z pochówkiem na terenach **ZC**.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) obiektów małej architektury;
 - b) uzbrojenia terenu.
- 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,01;
 - b) maksymalny – 0,3.
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej: 1500 m²;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: dla obiektów sakralnych: 9 m;
- 7) ustala się stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 5° ÷ 25°;
- 8) dla dachów dwuspadowych, wielospadowych ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy;
- 9) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 10) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości.
- 11) ustala się obsługę komunikacyjną do działki z terenu: **2.KDL** przez teren **1.KP**.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) teren jest wpisany do rejestru zabytków pod nr A-1375, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²;
 - b) minimalna szerokość frontów działki – 50 m.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) teren częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu:
 - a) ustala się obowiązek jej uwzględnienia w procesie inwestycyjnym;
 - b) zakazuje się zmiany rzeźby terenu w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych;
 - c) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych.
- 2) teren w całości znajduje się w strefie ochronnej od istniejącego cmentarza – 50m, w jej zasięgu:
 - a) obowiązuje zakaz lokalizowania studzien i źródeł służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
 - b) obowiązuje zakaz lokalizowania zakładów produkujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe.

§ 18.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.ZC, 2.ZC ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: cmentarz.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) obiektów małej architektury;
 - b) uzbrojenia terenu.
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej: 5000 m²;
- 4) ustala się obsługę komunikacyjną do działek dla terenów:
 - a) **1.ZC** z terenów oznaczonych symbolami: **2.KDD, 2.KDL** przez teren **1.KP**;
 - b) **2.ZC** z terenów oznaczonych symbolami: **2.KDL** przez tereny **1.ZC** i **1.KP**; **1.KPJ** przez teren **2.ZP** oraz **4.KDW** przez teren **1.KS-U**.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) teren **1.ZC** jest wpisany do rejestru zabytków pod nr A-1375, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 5000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontów działki – 50 m.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) tereny **1.ZC, 2.ZC** częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu:
 - a) ustala się obowiązek jej uwzględnienia w procesie inwestycyjnym;
 - b) zakazuje się zmiany rzeźby terenu w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych.

§ 19.

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

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: zieleń urządzona;
- 2) towarzyszące: zabudowa usług nieuciążliwych związanych z uprawą i sprzedażą roślin i materiałów ogrodniczych, usługi sportu, rekreacji.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) budynki gospodarcze i garażowe;
 - b) obiektów małej architektury;

- c) uzbrojenie terenu.
- 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,01;
 - b) maksymalny – 0,3.
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 15% powierzchni działki;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80% powierzchni działki budowlanej;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej: 3000 m²;
- 6) ustala się maksymalną wysokość budynków:
 - a) usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m;
 - b) gospodarczych i garażowych – 8 m;
- 7) ustala się stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 15° ÷ 45°;
- 8) dla dachów dwuspadowych, wielospadowych ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy;
- 9) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 10) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 11) ustala się obsługę komunikacyjną do działek z terenu oznaczonego symbolem: **3.KDW**.
- 3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
 - 1) ustala się parametry działek:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 3000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontów działki – 25 m.
- 4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - 1) teren częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu:
 - a) ustala się obowiązek jej uwzględnienia w procesie inwestycyjnym;
 - b) zakazuje się zmiany rzeźby terenu w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżień dolinek smużnych;
 - c) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych.
 - 2) teren częściowo znajduje się w strefie ochronnej od istniejącego cmentarza – 150 m, oraz w strefie ochronnej od projektowanego cmentarza – 150 m w jej zasięgu:
 - a) obowiązuje zakaz lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
 - b) obowiązuje zakaz lokalizowania zakładów produkcyjnych artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe, o ile nie posiadają podłączenia do sieci wodociągowej lub są zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody zlokalizowanych poza strefą ochrony od cmentarza.
 - 3) teren częściowo znajduje się w strefie ochronnej od projektowanego cmentarza – 50m, w jej zasięgu:
 - a) obowiązuje zakaz lokalizowania studzien i źródeł służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
 - b) obowiązuje zakaz lokalizowania zakładów produkujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe;

§ 20.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 2.ZP ustala się:

- 1. Przeznaczenie terenów:**
 - 1) podstawowe: zieleni urządzona;
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) obiektów małej architektury;
 - b) uzbrojenia terenu.
 - 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) ustala się zjazdy do działek z terenów oznaczonych symbolami: **1.KPJ** oraz **2.KDL** przez teren **1.ZC** i **1.KP**.
- 3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - 1) teren częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu:
 - a) ustala się obowiązek jej uwzględnienia w procesie inwestycyjnym;
 - b) zakazuje się zmiany rzeźby terenu w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżień dolinek smużnych.

- 2) teren częściowo znajduje się w strefie ochronnej od istniejącego i w całości od projektowanego cmentarza – 50m, w jej zasięgu zakazuje się lokalizowania studzien i źródeł służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

§ 21.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.ZL, 2.ZL ustala się:

- 1. Przeznaczenie terenu:**
 - 1) podstawowe: las.
- 2. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - 1) teren 1.ZL częściowo oraz teren 2.ZL częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu ustala się zakaz zmiany rzeźby terenu, w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżień dolinek smużnych;
 - 2) teren 1.ZL w całości znajduje się w strefie ochronnej od istniejącego i projektowanego cmentarza – 50 m.

§ 22.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.IK ustala się:

- 1. Przeznaczenie terenów:**
 - 1) podstawowe: teren infrastruktury kanalizacyjnej;
 - 2) towarzyszące: uzbrojenie terenu (niezwiązane z kanalizacją).
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) ustala się obsługę komunikacyjną do działek z terenów: 1.KDZ i 1.KDL.

§ 23.

Dla terenu oznaczonych na rysunku planu symbolem: 1.KP ustala się:

- 1. Przeznaczenie terenu:**
 - 1) podstawowe: plac ogólnodostępny.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) obiektów małej architektury;
 - b) uzbrojenie terenu;
 - c) zieleni urządzonej.
 - 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%.
- 3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - 1) teren w całości znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu:
 - a) ustala się obowiązek jej uwzględnienia w procesie inwestycyjnym;
 - b) zakazuje się zmiany rzeźby terenu w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżień dolinek smużnych.
 - 2) teren w całości znajduje się w strefie ochronnej od istniejącego cmentarza – 50m, w jej zasięgu zakazuje się lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.
- 4. Sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania:**
 - 1) dopuszcza się lokalizowanie tymczasowych obiektów handlowych, takich jak pawilony sprzedaży ulicznej o parametrach:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 6 m;
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 3 m.

§ 24.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.KDZ ustala się:

- 1. Przeznaczenie terenu:**
 - 1) podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej, jako droga powiatowa.
- 2. Zasady zagospodarowania terenu:**
 - 1) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) obiektów małej architektury;
 - b) uzbrojenia terenu.

- 2) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym od strony południowej i północnej z dalszym ciągiem ul. Partyzantów;
 - 3) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających na min. 5 m pozostała szerokości drogi zlokalizowana jest poza obszarem niniejszego planu.
- 3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) teren częściowo znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych;
 - 2) teren częściowo znajduje się w strefie ochronnej od istniejącego cmentarza – 150 m, w jej zasięgu obowiązuje zakaz lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

§ 25.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDL, 2.KDL, 3.KDL ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej, jako droga gminna.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) obiektów małej architektury;
 - b) uzbrojenia terenu.
- 2) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:
 - a) dla terenu **1.KDL** od zachodu z dalszym ciągiem drogi;
 - b) dla terenu **2.KDL, 3.KDL** od zachodu z dalszym ciągiem drogi.
- 3) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenu **1.KDL** na min. 15 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dla terenu **2.KDL** na min. 15 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
 - c) dla terenu **3.KDL** zgodnie z rysunkiem planu, pozostała szerokości drogi zlokalizowana jest poza obszarem niniejszego planu.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) tereny **1.KDL, 2.KDL** częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu:
 - a) ustala się obowiązek jej uwzględnienia w procesie inwestycyjnym;
 - b) zakazuje się zmiany rzeźby terenu w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżień dolinek smużnych.
- 2) teren **2.KDL** w całości znajduje się w strefie ochronnej od istniejącego cmentarza – 150 m oraz teren **1.KDL** częściowo znajduje się w strefie ochronnej od projektowanego cmentarza – 150 m, w jej zasięgu obowiązuje zakaz lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 3) teren **3.KDL** w całości oraz teren **2.KDL** częściowo znajdują się w strefie ochronnej od istniejącego cmentarza – 50 m, w jej zasięgu obowiązuje zakaz lokalizowania studzien i źródeł służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

§ 26.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDD, 2.KDD ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej, jako droga gminna.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) obiektów małej architektury;
 - b) uzbrojenia terenu.
- 2) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym terenu **1.KDD** od północy z ul. Partyzantów;
- 3) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenu **1.KDD** na min. 11 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dla terenu **2.KDD** zgodnie z rysunkiem planu.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) tereny **1.KDD i 2.KDD** częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu:
 - a) ustala się obowiązek jej uwzględnienia w procesie inwestycyjnym;
 - b) zakazuje się zmiany rzeźby terenu w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżień dolinek smużnych.
- 2) teren **2.KDD** w całości znajduje się w strefie ochronnej od istniejącego cmentarza – 150 m, w jej zasięgu obowiązuje zakaz lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;

- 3) teren **1.KDD** częściowo oraz teren **2.KDD** w częściowo znajdują się w strefie ochronnej od istniejącego cmentarza – 50 m, w jej zasięgu obowiązuje zakaz lokalizowania studzien i źródeł służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

§ 27.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 5.KDW, 6.KDW** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: drogi wewnętrzne.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
- a) obiektów małej architektury;
 - b) uzbrojenia terenu.
- 2) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
- a) dla terenu **1.KDW** na min. 9 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dla terenu **2.KDW** na min. 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) dla terenu **3.KDW** na min. 7 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) dla terenu **4.KDW** na min. 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - e) dla terenu **5.KDW** na min. 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - f) dla terenu **6.KDW** na min. 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) tereny **2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 5.KDW** częściowo znajdują się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu:
- a) ustala się obowiązek jej uwzględnienia w procesie inwestycyjnym;
 - b) zakazuje się zmiany rzeźby terenu w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżień dolinek smużnych.
- 2) tereny **1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 5.KDW** częściowo znajdują się w strefie ochronnej od istniejącego cmentarza – 150 m oraz tereny **2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 5.KDW** częściowo znajdują się w strefie ochronnej od projektowanego cmentarza – 150 m, w ich zasięgu obowiązuje zakaz lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 3) teren **4.KDW** częściowo znajduje się w strefie ochronnej od istniejącego cmentarza – 50 m oraz tereny **3.KDW, 4.KDW** częściowo znajdują się w strefie ochronnej od projektowanego cmentarza – 50m, w jej zasięgu obowiązuje zakaz lokalizowania studzien i źródeł służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

§ 28.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1.KPJ** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: ciąg pieszo-jezdny.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
- a) obiektów małej architektury;
 - b) uzbrojenia terenu.
- 2) ustala się: szerokość ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających na min. 5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) teren częściowo znajduje się w strefie ochronnej od istniejącego i projektowanego cmentarza – 150 m, w jej zasięgu obowiązuje zakaz lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 2) teren częściowo znajduje się w strefie ochronnej od istniejącego i projektowanego cmentarza – 50 m, w jej zasięgu obowiązuje zakaz lokalizowania studzien i źródeł służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 29.

Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na: 30%, słownie: trzydzieści procent.

§ 30.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna.

§ 31.

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