

(projekt)

**UCHWAŁA NR/2018
RADY GMINY W JEDLIŃSKU
z dnia 2018 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu cmentarza w sołectwie Bierwce

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 i art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 poz. 1073), stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jedlińsk” uchwalonego uchwałą Nr XXXII/56/2001 Rady Gminy w Jedlińsku z dnia 3 grudnia 2001 r., z późniejszymi zmianami,
Rada Gminy w Jedlińsku uchwała, co następuje:

DZIAŁ I

Ustalenia wstępne

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu cmentarza w sołectwie Bierwce, zwany dalej w treści niniejszej uchwały „planem”.

2. Granice obszarów objętych planem określa się na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały, zgodnie z uchwałą Rady gminy Jedlińsk Nr XXIV/48/2016 z dn. 27 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu cmentarza w sołectwie Bierwce.

§ 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;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym:
 - a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalną wysokość zabudowy,
 - d) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji,
 - e) linie zabudowy,
 - f) gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) 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;

2. W ramach ustaleń, o których mowa w ust. 1 powyżej, niniejszy plan określa ponadto:

- 1) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 3) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;

3. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – ponieważ na obszarze objętym planem nie występują:
 - a) obszary ani obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
 - b) krajobrazy kulturowe w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,

- c) dobra kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ponieważ na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy – ze względu na brak potrzeby regulacji w ww. zakresie;
- 4) granic i sposobów 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 w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ponieważ na obszarze objętym planem nie występują:
 - a) obszary ani tereny górnicze,
 - b) udokumentowane złoża kopalin,
 - c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - d) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
 - e) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 3

1. Zapisy niniejszej uchwały stanowią część tekstową ustaleń planu, a jej integralną częścią jest rysunek planu w skali 1: 2 000, zawarty w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Pozostałymi załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
 - 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji infrastruktury technicznej z zakresu zadań własnych gminy.
3. Charakter informacyjny mają następujące elementy części tekstowej planu:
 - 1) informacje o statusie terenów lub obiektów, wynikającym z przepisów odrębnych, w szczególności wskazania obiektów i obszarów objętych ochroną prawną, ustanowioną na podstawie przepisów odrębnych, w tym rejonów lokalizacji zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych;
 - 2) określenia klasyfikacji dróg publicznych innych niż gminne, ustalanej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) wskazania występowania lub braku występowania obszarów i obiektów, dla których, na podstawie przepisów odrębnych, obowiązują odpowiednie wymagania lub ograniczenia w zagospodarowaniu terenów.
4. Obowiązującymi ustaleniami na rysunku planu są następujące oznaczenia graficzne:
 - 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny;
 - 3) barwne oznaczenia graficzne oraz symbole literowe i numery terenów odnoszące ustalenia tekstowe planu do rysunku planu;
 - 4) linie zabudowy (nieprzekraczalne);
 - 5) strefy ochrony sanitarnej cmentarza;
 - 6) wymiarowanie elementów rysunku planu.
5. Oznaczenia graficzne niewymienione w ust. 4 mają charakter informacyjny lub nie są ustaleniami planu.

§ 4

Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **plan** – ustalenia tekstowe i graficzne niniejszej uchwały, o których mowa w § 3 ust.1;
- 2) **rysunek planu** – rysunek planu na mapie w skali 1:2 000, stanowiący załączniki nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **ustawa** – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 poz. 778 z późniejszymi zmianami);
- 4) **przepisy odrębne** – przepisy ustaw i wydanych na ich podstawie aktów wykonawczych, w tym przepisy techniczno-budowlane;
- 5) **teren** – część obszaru objętego planem wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oraz oznaczona symbolem terenu;
- 6) **przeznaczenie terenu** – wszystkie funkcje zagospodarowania określone dla danego terenu w ramach przeznaczenia podstawowego oraz uzupełniającego, o ile dla tego terenu zostało ustalone;
- 7) **przeznaczenie podstawowe** – planowane do realizacji na danym terenie funkcje zagospodarowania, które mają na tym terenie przeważać pod względem zajmowanej

- powierzchni lub na zasadach określonych w planie warunkować realizację funkcji przeznaczenia uzupełniającego tego terenu;
- 8) **przeznaczenie uzupełniające** – funkcje zagospodarowania dopuszczone do realizacji łącznie z funkcjami przeznaczenia podstawowego, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe;
 - 9) **linia rozgraniczająca teren** – linia określająca na rysunku planu granicę terenu o ustalonym przeznaczeniu, oddzielająca ten teren od terenów o innym przeznaczeniu lub innych zasadach zagospodarowania lub też oddzielająca ten teren od obszarów zlokalizowanych poza obszarem objętym planem;
 - 10) **rozbudowa** – budowa skutkująca zmianą co najmniej jednego z następujących parametrów istniejącego obiektu budowlanego: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji;
 - 11) **nadbudowa** – budowa skutkująca powiększeniem co najmniej jednego z dwu parametrów istniejącego obiektu budowlanego: wysokości bądź liczby kondygnacji;
 - 12) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na danym terenie, której nie może przekroczyć kontur budynku, przy czym plan może dodatkowo określać:
 - a) możliwość przekroczenia linii przez wskazane elementy budynków jak: balkony, wykusze, loggie, gzymsy, okapy, zadaszenia nad wejściami, elementy odwodnienia, elementy wystroju elewacji, schody zewnętrzne, rampy, itp.,
 - b) rodzaj budowli, których nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy;
 - 13) **elewacja frontowa** – każda elewacja budynku znajdująca się od strony frontu działki budowlanej, na której budynek ten jest zlokalizowany, lub od strony każdego innego terenu publicznie dostępnego, przyległego do tej działki;
 - 14) **dach płaski** – dach o nachyleniu połąci pod kątem od 0° do 12°;
 - 15) **dach stromy** – dach o nachyleniu połąci pod kątem powyżej 12°;
 - 16) **powierzchnia biologicznie czynna** – powierzchnia terenu biologicznie czynnego;
 - 17) **obiekt towarzyszący** – obiekt pełniący funkcje zaplecza technicznego, magazynowego, administracyjnego, socjalnego lub infrastruktury technicznej wyłącznie dla funkcji zagospodarowania realizujących przeznaczenie terenu, na którym obiekt ten jest zlokalizowany;
 - 18) **otwarte miejsca postojowe i/lub parkingowe** – miejsca przeznaczone do parkowania i/lub postoju samochodów, urządzone poza budynkami realizującymi przeznaczenie terenów;
 - 19) **wbudowane miejsca parkingowe** – miejsca przeznaczone do parkowania samochodów urządzone w budynkach realizujących przeznaczenie terenów niezależnie od tego jakie są pozostałe funkcje tych budynków, a także w niebędących budynkami: jedno- lub wielopoziomowych, naziemnych i/lub podziemnych parkingach i garażach, o ile są one w całości lub częściowo zadaszone;
 - 20) **ciąg komunikacyjny** – przestrzeń urządzona w sposób umożliwiający pełnienie funkcji dojścia, dojazdu lub dojścia i dojazdu do nieruchomości, wydzielona liniami rozgraniczającymi teren drogi publicznej lub wewnętrznej lub też zlokalizowana w obrębie terenu o innej funkcji;
 - 21) **przedsięwzięcie uciążliwe** - przedsięwzięcie zaliczone, na podstawie przepisów odrębnych, do kategorii przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

DZIAŁ II Ustalenia ogólne Rozdział 1

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania § 5

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej – oznaczone symbolem **RM**;
- 3) tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej – oznaczone symbolem **PR**;
- 4) tereny lasów – oznaczone symbolem **ZL**;
- 5) teren cmentarza – oznaczony symbolem **ZC**;
- 6) teren parkingu – oznaczony symbolem **KP**;
- 7) teren drogi publicznej w klasie drogi dojazdowej – oznaczony symbolem **KDD**;
- 8) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone symbolem **KDW**.

2. Szczegółowe określenie funkcji realizujących przeznaczenie terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, a także zasad lokalizacji tych funkcji – zawarte w § 6 i dziale III (ustalenia szczegółowe) niniejszego planu.

3. Linie rozgraniczające tereny, o których mowa w ust. 1 powyżej, określone na rysunku planu.

§ 6

1. Ustala się następujące funkcje zabudowy i/lub zagospodarowania terenów realizujące ich przeznaczenie:

- 1) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;**
- 2) **cmentarz;**
- 3) **zabudowa zagrodowa;**
- 4) **obsługa produkcji rolnej** – budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu;
- 5) **chów i hodowla zwierząt;**
- 6) **uprawy szklarniowe** – obiekty służące działalności związanej z szklarniową produkcją roślinną, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 7) **poła uprawne i sady;**
- 8) **łąki i pastwiska;**
- 9) **lasy;**
- 10) **zieleń urządzona** – zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, w tym: niewchodzące w skład parków zieleńce, zieleń przyuliczna, ogrody przydomowe, itp.;
- 11) **zieleń nieurzadzona** - zadrzewienia i zakrzewienia niebędące lasami w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 12) **zieleń izolacyjna** – zieleń pełniąca funkcje izolacyjno-ochronne od innych terenów lub obiektów;
- 13) **droga wewnętrzna;**
- 14) **parking** – obiekt służący do przechowywania i postoju pojazdów, wraz z obiektami towarzyszącymi.

2. Granicami terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w niniejszym planie są linie rozgraniczające tereny:

- 1) teren cmentarza – oznaczony symbolem **ZC**;
- 2) teren drogi publicznej w klasie drogi dojazdowej – oznaczony symbolem **KDD**.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 7

1. Na obszarze objętym planem nie występują cechy elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, ukształtowania lub rewitalizacji.

2. Określa się zasady kształtowania kolorystyki elewacji i pokrycia dachów budynków jak następuje:

- 1) nakazuje się stosowanie ujednocionej dla danej działki budowlanej kolorystyki elewacji, z zastosowaniem barw pastelowych lub naturalnych dla danego materiału, w kompozycji zawierającej nie więcej niż 4 kolory (nie licząc kolorów dachu, ślusarki i stolarki oraz urządzeń technicznych, znaków graficznych, itp.);
- 2) nakazuje się stosowanie ujednocionej dla danej działki budowlanej kolorystyki pokrycia dachu, orynnowania i obróbek blacharskich dachu wszystkich budynków z dachami stromymi, utrzymaną w kolorach naturalnych dachówki ceramicznej lub blachy, ewentualnie w kolorystyce utrzymanej w gamach od ceglastej czerwieni do ciemnego brązu.

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

- 1) dróg pożarowych i/lub ewakuacyjnych,
- 2) przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę (w przypadku lokalizacji zabudowy wymagającej ochrony pożarowej).

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8

1. W obrębie obszarów objętych planem nie występują obszary ani obiekty objęte ochroną prawną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, dla których zasady ochrony obowiązują na podstawie ww. przepisów.

2. Ustala się następujące zasady ochrony gleby, wód powierzchniowych i podziemnych:

- 1) z zastrzeżeniem ustaleń § 17 ust. 5 i 6, zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych i wód podziemnych;
 - 2) zakazuje się odprowadzania ścieków z oczyszczalni przydomowych do rowów i zbiorników wód powierzchniowych;
 - 3) zakazuje się urządzania miejsc stałego i tymczasowego składowania odpadów w miejscach do tego nieprzygotowanych poprzez uszczelnienie i zabezpieczenie przed przenikaniem zanieczyszczeń do gleby i wód powierzchniowych lub podziemnych.
3. Ustala się następujące zasady ochrony ukształtowania powierzchni ziemi i jej pokrycia:
- 1) zakazuje się eksploatacji surowców mineralnych;
 - 2) nakazuje się ograniczenie zmian ukształtowania terenów do minimum niezbędnego dla lokalizacji inwestycji realizowanych na zasadach określonych niniejszym planie;
 - 3) przy zagospodarowaniu terenów nakazuje się uwzględnianie naturalnych kierunków spływu wód opadowych;
 - 4) nakazuje się ograniczenie wycinki istniejących drzew i krzewów do minimum niezbędnego dla realizacji przeznaczenia terenów;
 - 5) zasady prowadzenia zabiegów pielęgnacyjnych oraz wycinki istniejącego drzewostanu – zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W celu ochrony powietrza atmosferycznego oraz ochrony przed hałasem ustala się, że lokalizowane na poszczególnych działkach budowlanych przedsięwzięcia, których funkcjonowanie wiąże się z emisją zanieczyszczeń atmosferycznych lub hałasu, nie mogą powodować poza granicami tych działek przekroczenia standardów jakości powietrza lub przekroczenia poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych.
5. Zasady gospodarowania odpadami, obowiązki posiadaczy odpadów, oraz gromadzenie odpadów - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem ustaleń aktualnie obowiązującego planu gospodarki odpadami, regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy lub innych programów lub przepisów gminnych, właściwych w zakresie gospodarki odpadami na podstawie przepisów odrębnych.
6. Ustala się, że standardom ochrony akustycznej (dopuszczalne poziomy hałasu) zgodnie z przepisami odrębnymi podlegają:
- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **MN** – jako tereny podlegające standardom ochrony akustycznej jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem **RM** – jako tereny podlegające standardom ochrony akustycznej jak dla terenów zabudowy zagrodowej.
7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu zakazuje się lokalizacji budowli o wysokości powyżej 18m (jak wysokie kominy, maszty, silosy, itp.).

Rozdział 4

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 9

1. W zakresie linii zabudowy ustala się:
 - 1) lokalizację nowej zabudowy dopuszcza się w obrębie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, z uwzględnieniem wymagań obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych;
 - 2) dopuszcza się wysunięcie przed nieprzekraczalną linię zabudowy takich elementów budynku jak: gzymsy, parapety, okapy dachów i zadaszenia nad wejściami, schody zewnętrzne i pochylnie;
 - 3) linie zabudowy nie dotyczą: ogrodzeń, ciągów komunikacyjnych i miejsc parkingowych, urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, stałych i przenośnych toalet oraz obudów miejsc tymczasowego składowania odpadów;
 - 4) dopuszcza się remonty, przebudowy, zmiany sposobu użytkowania, a także termoizolacje istniejących budynków dokonywane niezależnie od sposobu ich usytuowania względem ustalonych w niniejszym planie linii zabudowy;
 - 5) rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków dopuszcza się z uwzględnieniem przez części dobudowywane i nadbudowywane ustalonych w niniejszym planie linii zabudowy.
2. Linie zabudowy, o których mowa w ust. 1 pkt. 1) powyżej, wyznacza się na rysunku planu za pomocą wymiarowania względem linii rozgraniczających tereny lub granic nieruchomości.

§ 10

1. Dla nowej zabudowy nakazuje się urządzenie otwartych lub wbudowanych miejsc parkingowych (w skrócie mp) dla samochodów osobowych, a we wskazanych przypadkach także dla autokarów, w łącznej liczbie nie mniejszej niż wynikająca z następujących wskaźników:

Funkcja zabudowy i/lub zagospodarowania terenu	Rodzaj obiektu	Podstawa odniesienia	Minimalna liczba miejsc parkingowych [mp]
zabudowa zagrodowa	budynki mieszkalne	1 mieszkanie	1
obsługa produkcji rolnej	hurtownie, magazyny, bazy sprzętowe	1 000 m ² pow. obiektu	5
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	budynki mieszkalne jednorodzinne	1 mieszkanie	1
handel detaliczny	obiekty handlowe lub lokale użytkowe o funkcji handlowej	100 m ² pow. sprzedaży	2
usługi pielęgnacyjne	gabiny kosmetyczne, fryzjerskie, studia wizażu, masaży, solaria	10 stanowisk obsługi klientów	2
rzemiosło i usługi naprawcze	zakłady i warsztaty usługowe	100 m ² pow. użytkowej	2
	warsztaty naprawy pojazdów mechanicznych, stacje diagnostyczne pojazdów mechanicznych	1 stanowisko naprawcze	2

2. Jeżeli liczba miejsc parkingowych wyznaczanych na podstawie wskaźników, o których mowa w ust. 2 powyżej, w miejscu przeznaczonym na postój pojazdów przekracza 6, nakazuje się wyznaczenie w tym miejscu stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż określona w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu.

3. Wszystkie miejsca parkingowe w liczbie określonej zgodnie z przepisami ust. 2 i 3 powyżej, nakazuje się realizować w obrębie terenów, których zainwestowanie wymaga obsługi parkingowej.

4. Ustala się maksymalne wysokości:

- 1) budynków - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) słupów sieci elektroenergetycznej oraz masztów antenowych nie lokalizowanych na budynkach: 30,0 m;
- 3) masztów antenowych lokalizowanych na budynkach oraz pozostałych budowli (niewymienionych w pkt 2): 18,0 m.

5. Pozostałe ustalenia w zakresie 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, maksymalnej wysokości zabudowy oraz gabarytów obiektów – zawarte w ustaleniach działu III (ustalenia szczegółowe), stosownie do potrzeb wynikających ze specyfiki przeznaczenia terenów.

6. Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy – zawarte w ustaleniach rozdziału 2 działu niniejszego oraz w dziale III (ustalenia szczegółowe).

Rozdział 5

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 11

1. Realizacja przeznaczenia terenów w obrębie obszarów objętych planem 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 terenach innych niż tereny rolne i leśne, na wniosek podmiotów określonych w przepisach odrębnych, ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału: 400 m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek: 18m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: w przedziale 75° - 105°.

Rozdział 6

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

§ 12

1. Obszar objęty planem znajduje się w części w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska, w obrębie jednolitej części wód podziemnych przeznaczonych do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę do spożycia nr 99, dla których obowiązujący Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły nie ustanawia żadnych nakazów ani zakazów.

2. Obszar objęty planem znajduje się w regionie wodnym Środkowej Wisły, dla którego, na podstawie rozporządzenia Nr 5/2015 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dn. 3 kwietnia 2015 r., obowiązują warunki korzystania z wód ww. regionu, przy czym ustalenia niniejszego planu nie naruszają przepisów ww. rozporządzenia.

3. W obrębie strefy ochrony sanitarnej cmentarza, której granicę wyznacza się w odległości 50m od linii rozgraniczającej teren cmentarza, zakazuje się lokalizacji:

- 1) zabudowań mieszkalnych,
- 2) zakładów produkujących artykuły żywności,
- 3) zakładów żywienia zbiorowego,
- 4) zakładów przechowujących artykuły żywności oraz
- 5) studni służących do czerpania wody do picia i/lub potrzeb gospodarczych.

4. W obrębie strefy ochrony sanitarnej cmentarza, której granicę wyznacza się w odległości 150m od linii rozgraniczającej teren cmentarza, nakazuje się podłączenie wszystkich budynków korzystających z wody do sieci wodociągowej.

5. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, zakwalifikowanych do tej kategorii zgodnie z przepisami obowiązującego prawa o ochronie środowiska;
- 2) lokalizacji urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, a w przypadku elektrowni wiatrowych – o mocy przekraczającej 40kW;
- 3) funkcji chowu i/lub hodowli zwierząt futerkowych.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 13

1. W zakresie określenia warunków powiązań komunikacyjnych z układem zewnętrznym ustala się powiązanie układu obsługującego obszar objęty planem z układem zewnętrznym za pośrednictwem drogi **KDD** oraz systemu dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku symbolami **KDW**, połączonych z drogą powiatową nr 3513W.

2. W przypadku wydzielania dróg wewnętrznych dla obsługi zabudowy realizującej przeznaczenie terenów, drogi te winny posiadać parametry nie mniejsze niż określone w przepisach odrębnych dla dojazdów, a w przypadku obsługi zabudowy wymagającej dróg pożarowych - dla dróg pożarowych dla odpowiedniego typu zabudowy.

§ 14

Wyznacza się tereny przeznaczone pod drogę publiczną i drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi odpowiednio:

- 1) **KDD** – droga w klasie „D” (dojazdowa),
- 2) **KDW** – drogi wewnętrzne.

§ 15

1. Dla wyznaczonego w niniejszym planie terenu drogi publicznej **KDD** ustala się klasyfikację oraz zasady zagospodarowania jak następuje:

- 1) kategoria: droga gminna;
- 2) funkcja: droga obsługująca użytki rolne, cmentarz i tereny zainwestowania za pomocą istniejących i/lub projektowanych zjazdów indywidualnych lub publicznych;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających pas drogowy: wynikająca z przebiegu linii rozgraniczających teren drogi, uwidocznionego na rysunku planu, nie mniejsza niż 10 m;
- 4) przekrój: jednojezdniowy;
- 5) nawierzchnia jezdni: twarda.

2. Przy zagospodarowaniu terenów dróg publicznych, w zakresie nieuregulowanym przepisami ust. 1 powyżej, obowiązują wymagania w zakresie parametrów przestrzennych i technicznych poszczególnych elementów zagospodarowania terenów określone w przepisach odrębnych.

3. Na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w pasie drogowym drogi, o której mowa w ust. 2 powyżej, dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym także urządzeń odwodnienia pasa drogowego.

§ 16

1. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **KDW.1** do **KDW.6** ustala się zasady zagospodarowania jak następuje:

- 1) funkcja:
 - a) w przypadku drogi **KDW.1** – droga dojazdowa do gruntów leśnych,
 - b) w przypadku dróg od **KDW.2** do **KDW.5** – drogi obsługujące działki budowlane,
 - c) w przypadku drogi **KDW.6** – dojście i dojazd do cmentarza na terenie **ZC**;
- 2) nawierzchnia: co najmniej ulepszona;
- 3) w pasie drogowym drogi **KDW.2** dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych dla obsługi cmentarza na terenie **ZC**;
- 4) dopuszcza się niewydzielanie chodnika i jezdni dla ruchu kołowego.
- 5) szerokość w liniach rozgraniczających pas drogowy: wynikająca z przebiegu linii rozgraniczających tereny dróg, uwidocznionych na rysunku planu, nie mniejsza niż 5 m.

2. Przy zagospodarowaniu terenów dróg wewnętrznych, w zakresie nieuregulowanym przepisami ust. 1 powyżej, obowiązują wymagania w zakresie parametrów przestrzennych i technicznych poszczególnych elementów zagospodarowania terenów określone w przepisach odrębnych.

3. W obrębie terenów dróg wewnętrznych dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym urządzeń odwodnienia pasa drogowego i/lub urządzeń melioracji wodnych.

§ 17

1. Dopuszcza się zachowanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury, a budowę nowych dopuszcza się z zachowaniem możliwości dostępu dla odpowiednich służb celem prowadzenia czynności eksploatacyjnych, przy czym:

- 1) zakazuje się lokalizacji jakichkolwiek sieci i urządzeń infrastruktury na terenach lasów (oznaczonych symbolami **ZL**);
- 2) na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej (oznaczonych symbolami **PR**) dopuszcza się wyłącznie lokalizację urządzeń melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę i kanalizacji dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi;
- 3) na terenach zabudowy zagrodowej (oznaczonych symbolami **RM**) dopuszcza się lokalizację urządzeń służących wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu;
- 4) na terenach niewymienionych w pkt 1 i 2 pod budowę nowych sieci wskazuje się pasy drogowe dróg publicznych i wewnętrznych oraz części działek przyległe do dróg obsługujących, w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogę i nieprzekraczalną linią zabudowy na danym terenie, jeśli została dla niego ustalona.

2. Szczegółowy przebieg tras nowoprojektowanych sieci uzbrojenia i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej nakazuje się ustalać z zachowaniem wymogów odpowiednich przepisów techniczno-budowlanych, na etapie projektowania ich realizacji.

3. Przy lokalizacji wszelkiego rodzaju obiektów budowlanych należy zachować bezpieczne odległości od istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodne z wymogami przepisów odrębnych i obowiązujących norm.

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i/lub przeciwpożarowych z komunalnego systemu zaopatrzenia w wodę;
- 2) ewentualną rozbudowę sieci wodociągowych dopuszcza się z zastosowaniem średnic nie mniejszych niż $\varnothing 40$;
- 3) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych, na obszarze objętym planem, nakazuje się uwzględnienie funkcji zabezpieczenia pożarowego, przy czym: możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych dopuszcza się na sieciach wodociągowych o średnicy nominalnej nie mniejszej niż DN 250; na sieciach o mniejszych średnicach można projektować wyłącznie hydranty nadziemne, lokalizowane zgodnie z wymogami odpowiednich przepisów odrębnych, w sposób nie powodujący utrudnień w ruchu.

5. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków: do zbiorników szczelnych lub oczyszczalni przydomowych, lokalizowanych na działkach budowlanych na zasadach określony w przepisach odrębnych;
- 2) z zastrzeżeniem ustaleń pkt 3) poniżej, zakazuje się zrzutu ścieków bytowych do ziemi i do wód powierzchniowych;
- 3) odprowadzanie ścieków z oczyszczalni przydomowych dopuszcza się wyłącznie do ziemi, za pomocą rozsączkowania, przy czym jakość odprowadzanych ścieków winna odpowiadać warunkom fizyko-chemicznym, określonym w przepisach odrębnych.

6. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na odpowiednio do tego celu przystosowane powierzchnie biologicznie czynne i/lub za pomocą systemu kanalizacji deszczowej, drenażu i/lub rowów melioracyjnych, z uwzględnieniem miejscowych warunków geologiczno-gruntowych oraz z zachowaniem wymagań określonych w przepisach odrębnych przy odprowadzaniu ścieków do wód i do ziemi;
 - 2) w celu spełnienia wymagań wynikających z przepisów odrębnych oraz odpowiednich norm, dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych, oczyszczalni wód deszczowych oraz studni i/lub zbiorników chłonnych, jako elementów systemu odprowadzania ścieków deszczowych z obszaru objętego planem;
 - 3) odprowadzanie wód opadowych z nawierzchni narażonych na kontakt z substancjami ropopochodnymi w sposób określony w pkt 1, po uprzednim usunięciu w separatorach zawiesin i związków ropopochodnych;
 - 4) odwodnienie pasów drogowych dróg o nawierzchni ulepszonej – powierzchniowo: do rowów przydrożnych, muld, itp.
7. Lokalizacja elementów systemu gospodarki ściekowej dla obszaru objętego niniejszym planem, o których mowa wyżej, w ust. 5 i 6 powyżej – zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.
8. W zakresie zaopatrzenia w energię ustala się:
- 1) zasilanie energią elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia;
 - 2) do zasilania w energią elektryczną dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii w postaci instalacji o mocy nieprzekraczającej 100kW, a w przypadku elektrowni wiatrowych – w postaci mikroinstalacji;
 - 3) minimalna średnica nowo budowanych gazociągów: Ø 32mm;
 - 4) lokalizacja gazociągów oraz szafek gazowych - na zasadach określonych w przepisach odrębnych, przy czym dla nieruchomości zagospodarowanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zagrodową szafki gazowe winny być lokalizowane w linii ogrodzeń i otwierane na zewnątrz ogrodzenia;
 - 5) linia ogrodzeń winna przebiegać min. 0,5m od gazociągu średniego ciśnienia;
 - 6) zasilanie w energię ciepłą dopuszcza się:
 - a) z kotłowni indywidualnych lub grupowych (dla grupy obiektów realizujących przeznaczenie terenów), z preferencją dla kotłowni wykorzystujących proekologiczne nośniki energii: gazu, oleju opałowego o niskiej zawartości siarki, energii elektrycznej,
 - b) z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii: kolektorów słonecznych, pomp ciepła, itp.
 - 7) dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych i bytowych stałych zbiorników na gaz płynny.
9. W zakresie telekomunikacji ustala się: dostęp do usług telekomunikacyjnych za pomocą istniejących sieci telekomunikacyjnych lub drogą radiową, w tym z wykorzystaniem sieci szerokopasmowych.
10. Na zasadach określonych w przepisach odrębnych dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych urządzeń melioracji wodnych na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej (oznaczonych symbolami PR).

Rozdział 8

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 18

1. Dopuszcza się użytkowanie terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania pod funkcje realizujące ich przeznaczenie.
2. Lokalizowanie obiektów tymczasowych związanych z realizacją inwestycji - w terminie i na zasadach określonych decyzjami wydawanymi na podstawie przepisów odrębnych.

Rozdział 9

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy

§ 19

1. Dla terenów dróg publicznych i wewnętrznych, o których mowa w §14 i §15, ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.
2. Ustalenia w zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, dla terenów niewymienionych w ust. 1 powyżej – w całości zawarte w ustaleniach szczegółowych.

DZIAŁ III
Ustalenia szczegółowe
§ 20

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MN. 1** i **MN.2**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie jak następuje:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) biura,
 - b) usługi pielęgnacyjne,
 - c) handel detaliczny,
 - d) rzemiosło i usługi naprawcze.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zasady kształtowania zabudowy jak następuje:
 - 1) ustala się następujące zasady realizacji przeznaczenia terenu:
 - a) realizację przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, o maksymalnej całkowitej powierzchni użytkowej określonej w przepisach odrębnych,
 - b) realizację przeznaczenia uzupełniającego w postaci funkcji usług pielęgnacyjnych, handlu detalicznego oraz rzemiosła i usług naprawczych dopuszcza się ponadto w odrębnych budynkach o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 100m², pod warunkiem uprzedniej lub jednoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego na danej działce budowlanej;
 - 2) geometria dachów nowych budynków:
 - a) dachy strome: dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie od 25° do 45° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.),
 - b) w przypadku budynków lokalizowanych w granicach z sąsiednimi działkami budowlanymi i/lub budynków o powierzchni rzutu nieprzekraczającej 60m² dopuszcza się realizację:
 - dachów jednopołaciowych, o nachyleniu połaci pod kątem do 30°,
 - dachów płaskich, z dopuszczeniem realizacji świetlików o dowolnej geometrii i powierzchni w rzucie projektowanych budynków.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się wskaźniki zagospodarowania jak następuje:
 - 1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,1,
 - b) maksymalna: 0,5;
 - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%.
 - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;
 - 4) gabaryty nowych obiektów:
 - a) szerokość elewacji frontowych budynków: nie większa niż 14m;
 - b) dopuszcza się powiększenie sumarycznej szerokości elewacji frontowej w stosunku do wielkości określonej w lit. a) powyżej do 24m pod warunkiem takiego ukształtowania bryły danego budynku, że w jego w rzucie i geometrii dachu wyodrębnione zostaną bryły składowe, których szerokość elewacji frontowych nie przekroczy 14m w przypadku żadnej z tych brył;
 - c) maksymalna wysokość budynków: 12m.
 - 5) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 400m²;
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) teren **MN.1**: bezpośrednio (za pomocą zjazdów indywidualnych lub publicznych) z drogi **KDD** i/lub za pośrednictwem drogi wewnętrznej **KDW.4**;
 - 2) teren **MN.2**: bezpośrednio (za pomocą zjazdów indywidualnych lub publicznych) z drogi **KDD**.
6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 10%.

§ 21

1. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **RM.1**, **RM.2** i **RM.3**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie jak następuje:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa (z wyłączeniem ferm zwierząt futerkowych).
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń - urządzona, nieurządzona, izolacyjna.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zasady kształtowania zabudowy jak następuje:
 - 1) gabaryty nowych obiektów:
 - a) szerokość elewacji frontowych budynków mieszkalnych: nie większa niż 14m;
 - b) dopuszcza się powiększenie sumarycznej szerokości elewacji frontowej budynków mieszkalnych w stosunku do wielkości określonej w lit. a) powyżej do 24m pod warunkiem takiego ukształtowania bryły danego budynku, że w jego w rzucie i geometrii dachu wyodrębnione zostaną bryły składowe, których szerokość elewacji frontowych nie przekroczy 14m w przypadku żadnej z tych brył;
 - c) szerokość elewacji frontowych budynków innych niż wymienione w lit. a): 30m;
 - d) maksymalna wysokość budynków: 12m.
 - 2) geometria dachów nowych budynków:
 - a) dachy strome: dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie od 25° do 45° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.);
 - b) w przypadku budynków lokalizowanych w granicach z sąsiednimi działkami budowlanymi i/lub budynków innych niż mieszkalne dopuszcza się realizację dachów jednopółaciowych, o nachyleniu połaci pod kątem do 30°.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się wskaźniki zagospodarowania jak następuje:
 - 1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalna – 0,1;
 - b) maksymalna - 0,7.
 - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%.
 - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%.
 - 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) w przypadku działek pod zabudowę bez budynków inwentarskich: 400m²;
 - b) w przypadku działek pod zabudowę z budynkami inwentarskimi: 800m².
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 3) teren **RM.1**: bezpośrednio (za pomocą zjazdów indywidualnych lub publicznych) z drogi **KDD** oraz z dróg zlokalizowanych poza obszarem objętym planem;
 - 4) teren **RM.2**: bezpośrednio (za pomocą zjazdów indywidualnych lub publicznych) z drogi **KDD**, za pośrednictwem drogi wewnętrznej **KDW.3** i/lub z dróg zlokalizowanych poza obszarem objętym planem;
 - 5) teren **RM.3**: za pośrednictwem dróg wewnętrznych **KDW.3** i/lub **KDW.5**.
6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 10%.

§ 22

1. Wyznacza się teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **PR.1**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie jak następuje:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) pola uprawne i sady,
 - b) łąki i pastwiska,
 - c) uprawy szklarniowe;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) drogi dojazdowe do gruntów rolnych,
 - b) wody powierzchniowe śródlądowe,
 - c) zieleń nieurządzona,
 - d) lasy.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) zasady realizacji przeznaczenia terenów:
 - a) realizację funkcji wód powierzchniowych śródlądowych dopuszcza się w postaci stawów rybnych i innych zbiorników wodnych, służących wyłącznie dla potrzeb rolnictwa,
 - b) realizację funkcji zieleni nieurządzonej dopuszcza się w postaci zadrzewień i zakrzewień na terenach rolnych,
 - c) realizację funkcji lasów dopuszcza się na gruntach klas bonitacyjnych IV-VI;
 - 2) zakaz zabudowy budynkami;
 - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 90%.

4. Obsługa komunikacyjna terenu, o których mowa w ust. 1: za pośrednictwem przyległej dróg wewnętrznych **KDW.1**, **KDW.2** i/lub **KDW.3**.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 1%.

§ 23

1. Wyznacza się tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **PR.2**, **PR.3** i **PR.4**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie jak następuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) pola uprawne i sady,
 - b) łąki i pastwiska,
 - c) chów i hodowla zwierząt,
 - d) uprawy szklarniowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) drogi dojazdowe do gruntów rolnych,
 - b) zabudowa zagrodowa,
 - c) obsługa produkcji rolnej,
 - d) wody powierzchniowe śródlądowe,
 - e) zieleń nieurządzona,
 - f) lasy.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zasady kształtowania zabudowy jak następuje:

- 1) zasady realizacji przeznaczenia terenów:
 - a) realizację funkcji chowu i hodowli zwierząt dopuszcza się z wyłączeniem:
 - ferm zwierząt futerkowych,
 - przedsięwzięć uciążliwych;
 - b) realizację funkcji obsługi produkcji rolnej dopuszcza się wyłącznie w postaci przedsięwzięć wchodzących w skład gospodarstw rolnych i jednocześnie niebędących przedsięwzięciami uciążliwymi;
 - c) realizację funkcji wód powierzchniowych śródlądowych dopuszcza się w postaci stawów rybnych i innych zbiorników wodnych, służących wyłącznie dla potrzeb rolnictwa;
 - d) realizację funkcji zieleni nieurządzonej dopuszcza się w postaci zadrzewień i zakrzewień na terenach rolnych;
 - e) realizację funkcji lasów dopuszcza się na gruntach klas bonitacyjnych V-VI.
- 2) gabaryty nowych obiektów:
 - a) szerokość elewacji frontowych budynków mieszkalnych: nie większa niż 14m,
 - b) dopuszcza się powiększenie sumarycznej szerokości elewacji frontowej budynków mieszkalnych w stosunku do wielkości określonej w lit. a) powyżej do 24m pod warunkiem takiego ukształtowania bryły danego budynku, że w jego w rzucie i geometrii dachu wyodrębnione zostaną bryły składowe, których szerokość elewacji frontowych nie przekroczy 14m w przypadku żadnej z tych brył,
 - c) szerokość elewacji frontowych budynków innych niż wymienione w lit. a): 30m,
 - d) maksymalna wysokość budynków: 12m;
- 3) geometria dachów nowych budynków:
 - a) dachy strome: dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie od 15° do 45° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.);
 - b) w przypadku budynków lokalizowanych w granicach z sąsiednimi działkami budowlanymi i/lub budynków innych niż mieszkalne dopuszcza się realizację dachów jednopółciowych, o nachyleniu połaci pod kątem do 30°;
 - c) dopuszcza się realizację dachów płaskich o formie i funkcji tarasów nad budynkami lub częściami budynków pod warunkiem, że łączna powierzchnia tych dachów na danej działce budowlanej nie przekroczy 60m².

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się wskaźniki zagospodarowania jak następuje:

- 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 0,3;
- 4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 25%;

- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 55%;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 800m².
5. Obsługa komunikacyjna działek budowlanych i pozostałych nieruchomości na terenach, o których mowa w ust. 1 powyżej:
 - 1) bezpośrednio (za pomocą zjazdów indywidualnych lub publicznych) z przyległych dróg publicznych i/lub
 - 2) za pośrednictwem przyległych dróg wewnętrznych;
 - 3) dopuszcza się skomunikowanie działek budowlanych poprzez ustanowione na działach sąsiednich służebności drogowe.
6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 5%.

§ 24

1. Wyznacza się tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZL.1** i **ZL.2**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie jak następuje:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: lasy;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: drogi dojazdowe do gruntów leśnych.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) zakaz zabudowy budynkami;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 90%.
4. Obsługa komunikacyjna terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej: za pośrednictwem przyległej drogi wewnętrznej **KDW.1**.
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 1%.

§ 25

1. Wyznacza się teren cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie jak następuje:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: cmentarz wyznaniowy;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi kultu religijnego,
 - b) zieleń: urządzona, izolacyjna,
 - c) elementy systemu komunikacyjnego dla obsługi przeznaczenia terenu: drogi wewnętrzne, ciągi piesze, ciągi pieszo-jezdne, miejsca parkingowe.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się zasady kształtowania zabudowy jak następuje:
 - 1) ustala się następujące zasady realizacji przeznaczenia terenu:
 - a) realizację przeznaczenia podstawowego dopuszcza się w postaci części grzebalnych, kolumbariów i/lub katakumb;
 - b) dopuszcza się realizację budynków wyłącznie o funkcji: zaplecza technicznego i/lub administracyjno-gospodarczego cmentarza, kaplic, grobowców, domu przedpogrzebowego, kostnicy i/lub szaletu;
 - c) dopuszcza się realizację ogrodzeń metalowych - ażurowych albo ogrodzeń pełnych: ceglanych, betonowych, kamiennych, z okładziną kamienną lub tynkowanych, o wysokości nie przekraczającej 2,2 m, z dopuszczeniem miejscowego powiększenia ww. wysokości do 4 m, wynikającego z różnicy poziomów terenu wzdłuż przebiegu ogrodzenia; dopuszcza się realizację kolumbariów i/lub szaletu w ogrodzeniu cmentarza;
 - 2) gabaryty nowych obiektów:
 - a) szerokość elewacji frontowych: nie większa niż 12m,
 - b) maksymalna wysokość budynków: 9,5m.
 - 3) geometria dachów:
 - a) dachy strome: dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie od 15° do 45° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.);
 - b) w przypadku obiektów innych niż budynki dopuszcza się dowolną geometrię dachów.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się wskaźniki zagospodarowania jak następuje:
 - 1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalna - 0,02,
 - b) maksymalna - 0,5;

- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%;
5. Obsługa komunikacyjna terenu, o którym mowa w ust. 1: bezpośrednio (za pomocą zjazdu publicznego) z drogi **KDD** i/lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych **KDW.1** i **KDW.2**.
6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 1%.

§ 26

1. Wyznacza się teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem **KP**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: parking;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: handel detaliczny.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się zasady zagospodarowania jak następuje:
 - 1) realizację funkcji handlu detalicznego dopuszcza się wyłącznie w postaci przenośnych urządzeń tymczasowych i/lub kiosków o łącznej powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 60m².
 - 2) gabaryty nowych obiektów:
 - a) szerokość elewacji: nie większa niż 7m,
 - b) maksymalna wysokość budynków: 4m.
 - 3) geometria dachów nowych obiektów:
 - a) dachy strome: dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie od 20° do 45° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.) lub
 - b) dachy płaskie.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się wskaźniki zagospodarowania jak następuje:
 - 1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalna - 0,01,
 - b) maksymalna - 0,15;
 - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 15%;
 - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 5%.
5. Obsługa komunikacyjna terenu, o którym mowa w ust. 1: bezpośrednio (za pomocą zjazdu publicznego) z drogi **KDD**.
6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 1%.

DZIAŁ IV Ustalenia końcowe

§ 27

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jedlińsk.

§ 28

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

Przewodniczący Rady Gminy:

.....