**Uchwała nr 507/XXXIX/2005**
**Rady Miejskiej w Górze Kalwarii**
**z dnia 20 grudnia 2005 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Solec i Baniocha - rejon drogi krajowej nr 79.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. nr 142 poz. 1591 z późn. zm.), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 roku nr 80, poz. 717 z późn. zm.),

w oparciu o uchwały Rady Miejskiej w Górze Kalwarii:

- Nr 151/XIII/2003 z dnia 23 października 2003 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Solec, Łubna, Baniocha - rejon drogi krajowej nr 79;

- Nr 296/XXI/2004 z dnia 25 czerwca 2004 roku w sprawie zmiany uchwały Nr 151/XIII/2003 z dnia 23 października 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Solec, Łubna, Baniocha - rejon drogi krajowej nr 79;

Rada Miejska w Górze Kalwarii stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny z uchwałą Nr 261/XXX/2000 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 19 grudnia 2000 roku w sprawie uchwalenia "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Góra Kalwaria", uchwala co następuje:

## DZIAŁ I
## Zakres obowiązywania planu

### § 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Solec i Baniocha - rejon drogi krajowej nr 79, zwany dalej planem składający się z:

1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
2) części graficznej, na którą się składa rysunek planu w skali 1:1000 - załącznik nr 1 do uchwały;
3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu - załącznik nr 2 do uchwały;
4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania - załącznik nr 3 do uchwały.

### § 2

1. Granice obszaru objętego planem wyznaczają: południowo-zachodnia istniejąca linia rozgraniczająca ulicy Puławskiej - drogi krajowej nr 79, oś ulicy Sportowej, oś ulicy Spokojnej, południowa linia rozgraniczająca ulicy Szkolnej, granica MPZP fragmentu zespołu wsi Baniocha, Łubna, Solec, Szymanów, zatwierdzonego uchwałą nr 89/IX/2003 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 29 maja 2003 roku, oś ulicy Skrajnej, oś rowu melioracyjnego, południowo-wschodnia granica działki 197/1, południowo-wschodni brzeg drogi prowadzącej do ulicy Puławskiej.
2. Granica planu została oznaczona na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

### § 3

1. Plan ustala:
   1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
   3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
   4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
   5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
   6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
   7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
   8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
   9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
   10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,
   11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
   12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
   13) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,
   14) stawki procentowe stanowiące podstawę dla określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Rysunek planu odnosi ustalenia uchwały do obszaru objętego planem.

### § 4

1. 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) nieprzekraczalne linie zabudowy,
4) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych w terenie 2 MN/U,
5) oznaczenie budynków mieszkalnych do likwidacji w związku z realizacją drogi nr 79,
6) przeznaczenie terenu określone symbolem literowym i cyfrowym.

2. Następujące oznaczenia graficzne odzwierciadlają ustalenia przepisów szczególnych obowiązujących na obszarze objętym planem:
1) granice administracyjne wsi,
2) granica Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
3) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu pokrywająca się z granicą otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
4) granica strefy ochrony konserwatorskiej,
5) granica terenów zmeliorowanych.

3. Następujące oznaczenia graficzne są nieobowiązującymi wskazaniami planu:
1) orientacyjne linie podziału terenów na działki,
2) orientacyjne usytuowanie jezdni i wjazdów na teren,
3) orientacyjna granica zbiornika wodnego ustalonego do zachowania,
4) sytuacje pojedynczych wartościowych drzew zalecanych do zachowania,
5) usytuowanie szpalerów zieleni izolacyjnej zalecanych do realizacji,
6) usytuowanie i przykładowe rozwiązania placów parkingowych,
7) istniejące linie napowietrzne 15 kV i stacje transformatorowe15/0,4 kV,
8) orientacyjny zasięg oddziaływania drogi krajowej nr 79.

4. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1, 2 i 3 pełnią funkcję informacyjną.

**§ 5**

Użyte w niniejszej uchwale pojęcia należy rozumieć jak następuje:
1) **plan** – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Solec i Baniocha - rejon drogi krajowej nr 79, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały, o ile z treści uchwały nie wynika inaczej;
2) **uchwała** – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Górze Kalwarii, zawierająca ustalenia dotyczące zagospodarowania przestrzennego, o ile z treści ustaleń tej uchwały nie wynika inaczej;
3) **rysunek planu** – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, wykonany na mapie w skali 1:1000, odnoszący ustalenia uchwały do obszaru objętego planem;
4) **przepisy szczególne** - przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy ograniczające dysponowanie terenem zawarte w prawomocnych decyzjach administracyjnych;
5) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu lub odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
6) **linie rozgraniczające** – linie wyznaczone na rysunku planu, wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
7) **przeznaczenie terenu** – takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
8) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – najmniejsza dopuszczalna odległość sytuowania frontowej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenów komunikacji lub innych obiektów i urządzeń, z pominięciem loggi, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku mniej niż 1,0 m. oraz elementów wejść do budynku (schody, podesty, pochylnia niepełnosprawnych, daszek);
9) **maksymalna wysokość zabudowy** – nieprzekraczalna ilość kondygnacji lub nieprzekraczalny wymiar budynku w metrach, mierzony od poziomu gruntu rodzimego przy najniżej położonym wejściu do budynku, nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych i technicznych, do najwyższej krawędzi kalenicy dachu, gzymsu wieńczącego lub szczytu dachu;
10) **wskaźnik powierzchni zabudowanej i utwardzonej działki** - nieprzekraczalna wartość stosunku sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków liczonych po zewnętrznym obrysie budynków oraz powierzchni utwardzonych do powierzchni ogólnej działki;
11) **maksymalna intensywność zabudowy** – nieprzekraczalna wartość stosunku sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków znajdujących się na działce do powierzchni działki;
12) **powierzchnia biologicznie czynna działki** - część powierzchni działki budowlanej, określona w procentach w stosunku do powierzchni ogólnej działki, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo, w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowiąca powierzchni dojazdów i dojść pieszych, nie utwardzona, pokryta trwale roślinnością, wodą powierzchniową lub użytkowana rolniczo;
13) **zachowanie istniejącej zabudowy** - możliwość pozostawienia na stałe budynków istniejących, bez naruszania istniejącej substancji (mury zewnętrzne, konstrukcja) z dopuszczeniem przekształceń określonych w ustaleniach szczegółowych;
14) **usługi** - obiekty usługowe wolnostojące lub lokale wbudowane, służące szeroko rozumianej funkcji usługowej w zakresie handlu, gastronomii,. rzemiosła usługowego, zdrowia, oświaty, biurowości, pośrednictwa itp., nie powodujące szkodliwego oddziaływania na środowisko i zdrowie ludzi oraz nie wymagające placów składowych i bazy transportowej;

15) **usługi i działalność gospodarcza uciążliwa** - należy przez to rozumieć usługi i działalność gospodarczą, których uciążliwość wykracza poza granice działki, mogące znacząco oddziaływać na środowisko, wymagające obligatoryjnie sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko;
16) **CHPK** - Chojnowski Park Krajobrazowy;
17) **WOCHK** - Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu;

## DZIAŁ II
## Ustalenia ogólne dotyczące zasad kształtowania przestrzeni obszaru objętego planem.

### Rozdział 1
### Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów objętych planem.

**§ 6**

Plan ustala, że funkcjami wiodącymi na obszarze objętym planem są usługi i mieszkalnictwo jednorodzinne.

**§ 7**

W planie ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenu:
1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach zadrzewionych – oznaczone na rysunku planu symbolem MN/Z,
3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi – oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U,
4) rolnictwo i usługi nie kubaturowe – oznaczone na rysunku planu symbolem R/U,
5) usługi, składy – oznaczone na rysunku planu symbolem U/P,
6) usługi oświaty – oznaczone na rysunku planu symbolami UO,
7) usługi łączności – oznaczone na rysunku planu symbolem UŁ,
8) usługi sportu – oznaczone na rysunku planu symbolem US,
9) usługi zdrowia – oznaczone na rysunku planu symbolem UZ,
10) usługi handlu, gastronomii, zdrowia, poczty, biura – oznaczone na rysunku planu symbolem UGH,
11) zieleń urządzona, zbiornik wodny – oznaczone na rysunku planu symbolem ZP/WS
12) lasy – oznaczona na rysunku planu symbolem ZL,
13) komunikacja – drogi publiczne, publiczne ciągi pieszo - jezdne – oznaczone na rysunku planu symbolami: KDG, KDZ, KDL, KDD, KP-J, KP,
14) komunikacja – drogi wewnętrzne – oznaczone na rysunku planu symbolami KDW.

### Rozdział 2
### Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

**§ 8**

Plan ustala, że nadrzędnym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego.

**§ 9**

1. Narzędziami realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego są ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale Rady Miejskiej.
2. Ustalenia planu obejmują wszystkie rodzaje działań inwestycyjnych realizowanych na obszarze objętym planem oraz określają zasady ich powiązań i korelacji przestrzennych, przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiska, istniejącego na terenach zainwestowania oraz wymogów przepisów szczególnych.
3. Ustala się zasady zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami ogólnymi i szczegółowymi.
4. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.
5. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach inwestycyjnych:
   1) zgodnie z liniami zabudowy określonymi i zwymiarowanymi na rysunku planu,
   2) tam gdzie nie umieszczono zwymiarowania na rysunku planu – w odległości 5.0 m od linii rozgraniczających ulic o symbolach KDG, KDZ, KDL, KDD, ciągów pieszo – jezdnych i pieszych o symbolach KP-J, KP oraz od dróg wewnętrznych KDW,
   3) w terenie 2 MN/U dla zabudowy mieszkaniowej - w odległości około 85,0 m od osi drogi nr 79 – zgodnie z linią zabudowy wyznaczoną na rysunku planu,
   4) w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych - wewnętrznych ulic dojazdowych, nie stanowiących ustalenia planu, powstałych w wyniku podziału terenu na działki budowlane,
6. Wszelka zabudowa musi być sytuowana zgodnie z ustaleniami ust. 5.
7. Ustalenia ust. 5 nie dotyczą sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych.
8. Dopuszcza się zachowanie, adaptację, modernizację i nadbudowę istniejących budynków usytuowanych niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy pod warunkiem, że budynki te nie będą rozbudowywane w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy a ustaloną planem linią zabudowy.
9. Ustala się, że układ przestrzenny obszaru opiera się o układ istniejących i projektowanych dróg publicznych zgodnie z rysunkiem planu.
10. Wyznacza się drogi publiczne jako tereny przeznaczone na cele publiczne.
11. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowywania, urządzania i użytkowania terenów, w tym również

lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, z wyjątkiem:
1) wykorzystania rolniczego, ogrodniczego lub sadowniczego bez prawa zabudowy oraz zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
2) obiektów tymczasowych lokalizowanych na potrzeby prowadzenia budów w obrębie działki budowlanej, na której jest prowadzona inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę.

12. Zabrania się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 1000 $m^2$ na całym obszarze objętym planem.
13. Zabrania się lokalizowania usług i działalności gospodarczej uciążliwej na całym obszarze objętym planem.
14. Ustalenia ust. 13 nie dotyczą lokalizowania obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
15. Zabrania się lokalizowania masztów telekomunikacyjnych i stacji bazowych telefonii komórkowej na całym obszarze objętym planem z wyjątkiem terenu 1 UŁ.

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

**§ 10**

Plan ustala, że w obszarze objętym planem zadaniem nadrzędnym jest zachowanie jego walorów przyrodniczo krajobrazowych, rekultywacja zdegradowanych części terenu, ochrona zasobów wód podziemnych oraz uwzględnienie powiązań przyrodniczych z terenami otaczającymi.

**§ 11**

1. W planie ustala się zasadę zagospodarowania obszaru w sposób uwzględniający jego częściowe położenie w granicach Chojnowskiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny oraz Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, a także inne uwarunkowania środowiska przyrodniczego i ograniczenia w inwestowaniu i zagospodarowaniu terenu związane z obowiązującymi przepisami szczególnymi lub wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.
2. Dla terenów położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK) i Chojnowskiego Parku Krajobrazowego (CHPK) oraz jego otuliny, obowiązują ustalenia, zakazy i nakazy określone przepisami powołującymi te obszary.

**§ 12**

1. W granicach terenów zmeliorowanych oznaczonych symbolem graficznym na rysunku planu oraz terenów graniczących z rowem nr 30a - tj ulicą Skrajną i przyległą do rowu nr 30a częścią terenów oznaczonych 2 MN/Z, plan ustala obowiązek uzgadniania projektów zagospodarowania terenu z właściwym zarządcą urządzeń melioracyjnych przed uzyskaniem pozwolenia na budowę lub zmianę sposobu zagospodarowania i urządzenia terenu.
2. W zakresie ochrony urządzeń melioracji wodnych:
   1) plan ustala zachowanie i ochronę istniejących urządzeń melioracyjnych,
   2) plan dopuszcza przebudowę i modernizację istniejących oraz budowę nowych urządzeń melioracyjnych za zgodą właściwego zarządcy tych urządzeń,
   3) plan ustala zakaz lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 3 metry od krawędzi rowów melioracyjnych w celu zapewnienia możliwości ich naprawy i konserwacji,
   4) plan ustala zakaz naruszania rowu oznaczonego symbolem "A" oraz rowu oznaczonego symbolem "30a", znajdującego się w ulicy Skrajnej - z wyjątkiem prac konserwacyjnych i zabezpieczających przed powodzią,
   5) plan dopuszcza przekrycie fragmentów rowów, w tym również wymienionych w ust. 4, za zgodą właściwego zarządcy rowu melioracyjnego,
   6) plan ustala zakaz wprowadzania ścieków sanitarnych rowów melioracyjnych oraz zakaz kształtowania powierzchni terenu na działkach w sposób umożliwiający spływ nie oczyszczonych ścieków opadowych z terenów utwardzonych do rowów melioracyjnych.

**§ 13**

W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych:
1. Plan ustala, że wszelkie prace melioracyjne oraz prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcanie poziomu terenu mogące naruszyć spływ wody i stosunki wodne wymagają uzgodnienia na warunkach określonych przepisami ustawy Prawo Wodne.
2. Plan wprowadza ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód.
3. Plan zakazuje wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu oraz odprowadzania ścieków do wód podziemnych.
4. Plan ustala zachowanie, uporządkowanie i uformowanie istniejącego pogliniankowego zbiornika wodnego oznaczonego symbolem "W" na terenie 1ZP/WS, zachowanie istniejących na tym terenie drzew i zagospodarowanie terenu jako obiektu krajobrazowego w zieleni parkowej.

**§ 14**

W zakresie ochrony powietrza plan ustala zasadę wykorzystanie jako czynników grzewczych: gazu, energii elektrycznej, oleju nisko siarkowego lub innych ekologicznie czystych odnawialnych źródeł energii.

**§ 15**

Plan ustala dla obszarów objętych planem wymagane minimalne wielkości powierzchni biologicznie czynnej na działkach w podanej procentowo wielkości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

**§ 16**

W zakresie ochrony przez hałasem plan ustala, że dla poszczególnych terenów dopuszczalne poziomy hałasu muszą być

zgodne z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

**§ 17**

Ustalenia planu zakresie ochrony przed uciążliwością dróg i urządzeń komunikacji kołowej:

1) W projektach dróg należy przewidzieć rozwiązania techniczne w maksymalny sposób eliminujące uciążliwości dla zdrowia ludzi i środowiska przyrodniczego - hałas, zanieczyszczenie wód i gleby, zanieczyszczenie powietrza.
2) W obszarze położonym w zasięgu oddziaływania drogi krajowej nr 79, w tym w szczególności na terenach oznaczonych symbolami 1 MN, 2 MN/U, 3 MN/U, 1 UZ, plan ustala w budynkach nowo realizowanych obowiązek stosowania odpowiednich zabezpieczeń.
3) Plan zaleca realizację zabezpieczeń od uciążliwości akustycznej drogi nr 79 w formie szpalerów drzew zieleni izolacyjnej i ochronnej o szerokości min. 4 metry pomiędzy drogą a nowo-realizowaną i istniejąca zabudową oraz stosowanie w budynkach istniejących odpowiednich rozwiązań technicznych ograniczających uciążliwość ww. drogi.
4) Plan ustala wymóg lokalizowania budynków mieszkalnych na terenie oznaczonym symbolem 2MN/U zgodnie z wrysowaną na rysunku planu nieprzekraczalna linią zabudowy.
5) Plan zakazuje stosowania ekranów akustycznych wzdłuż drogi krajowej nr 79 na całym obszarze objętym planem z wyjątkiem terenów 1 UZ, 5UGH, 1MN.

**§ 18**

Ustalenia zakresie ochrony terenów leśnych oraz drzew i grup zadrzewień:

1. Na terenach wszystkich działek położonych w obszarze objętym planem obowiązuje zasada zachowania i ochrony zieleni wysokiej zgodnie z przepisami ustawy o ochronie przyrody.
2. W szczególności przy realizacji zagospodarowania terenów objętych planem zaleca się:
   1) zachowanie i ochronę grupy zadrzewień o charakterze paranaturalnym rosnących w obrębie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego i w jego otulinie oraz towarzyszących rowom melioracyjnym w terenie oznaczonym na rysunku symbolem R/U,
   **2)** zachowanie, uzupełnianie i ochronę zadrzewień leśnych na terenie oznaczonym na rysunku symbolem 1ZL,
   3) zachowanie w miarę możliwości, istniejących drzew w ulicach Sportowej, Szkolnej i Granicznej oraz w obszarze terenu 2UGH,
   4) zachowanie istniejącej wartościowej zieleni wysokiej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1ZP/WS, jej wykorzystanie i uzupełnienie w projektowanym w tym terenie obiekcie zieleni parkowej,
   5) zachowanie i uzupełnienie w miarę możliwości istniejącej zieleni wysokiej oraz wprowadzanie nowych nasadzeń na całym pozostałym obszarze objętym planem.
3. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MN/Z, 2MN/Z, 1U/P i 1ZP/WS plan ustala:
   1) obowiązek wykonania szczegółowej inwentaryzacji zieleni przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę,
   2) zasadę lokalizowania nowej zabudowy i realizacji nie kubaturowego zagospodarowania terenu w sposób pozwalający na zachowanie w możliwie największym stopniu istniejącej wartościowej zieleni.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

**§ 19**

1. Plan ustala ochronę zabytku archeologicznego położonego przy ulicy Skrajnej w Solcu, (stanowisko nr ew. AZP 61-67/26) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach określonych na rysunku planu i oznaczonych numerem 61-17/26.
2. Na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej wymienionej w ust. 1 plan ustala:
   1) obowiązek prowadzenia w uzgodnionym z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Warszawie terminie, robót ziemnych związanych z budową obiektów budowlanych, urządzeń wodnych, robotami budowlanymi, poszukiwaniem, rozpoznawaniem, wydobywaniem kopalin, regulacją wód - pod nadzorem pracownika Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków,
   2) w przypadku odkrycia w czasie nadzoru zabytku archeologicznego roboty zostaną wstrzymane do czasu przeprowadzenia, na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej finansującej te roboty, badań archeologicznych w niezbędnym zakresie.

Rozdział 5

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

**§ 20**

1. W zakresie lokalizowanie obiektów małej architektury, nośników reklamowych wraz z towarzyszącymi urządzeniami infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, ciągów pieszo – jezdnych, ciągów pieszych, plan ustala:
   1) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury takich jak przystanki i wiaty przystankowe, ławki, punkty sprzedaży prasy, w liniach rozgraniczających ulicy Granicznej, Spokojnej. Willowej, Szkolnej oraz ulicy Puławskiej - drogi krajowej nr 79 - po uzyskaniu zgody właściwego zarządcy drogi,
   2) dopuszcza się realizację nośników reklamowych informujących o zlokalizowanych w centrum Baniochy i na terenach usług rzemieślniczych obiektach usługowych w formie słupów reklamowych o wysokości do 3,0 m. i o średnicy nie większej niż 1,2m oraz tablic reklamowych na wolnostojących nośnikach, przy czym maksymalna wysokość nośnika wraz z tablicą nie może być większa niż 4,0 m., a powierzchnia tablicy nie może być większa niż 5,0 $m^2$ w liniach rozgraniczających ulicy Puławskiej - drogi krajowej nr 79 - po uzyskaniu zgody właściwego

zarządcy drogi,
3) dopuszcza się realizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej,
4) ustala się zakaz lokalizowania nośników reklamowych na drzewach i w odległości mniejszej niż 1,0 m. od zasięgu korony oraz na obiektach tworzonych dla ozdoby ulic jak fontanny, rzeźby, latarnie,
5) ustala się, że lokalizacja obiektów małej architektury, nośników reklamowych i urządzeń infrastruktury technicznej nie może spowodować utrudnienia w komunikacji pieszej i rowerowej oraz ograniczenia widoczności na skrzyżowaniach i utrudnienia percepcji znaków i sygnalizatorów drogowych.

2. Dopuszcza się umieszczanie tablic, plansz i neonów reklamowych na elewacjach budynków i na działkach zawartych w terenach oznaczonych symbolami MN/U, U/P, UGH, US, UZ przy czym:
   - maksymalna powierzchnia tablic i plansz wolnostojących nie może przekraczać 3,0 $m^2$;
   - maksymalna powierzchnia tablic, plansz i neonów reklamowych umieszczonych na budynkach nie może przekraczać 20,0 $m^2$;
   - treść plansz, tablic i neonów reklamowych musi dotyczyć działalności prowadzonej na danej działce lub w danym obiekcie budowlanym.
3. Dopuszcza się umieszczanie tablic, plansz i neonów reklamowych na elewacjach budynków i działkach zawartych w terenach oznaczonych symbolem MN, MN/Z, UŁ, przy czym maksymalna powierzchnia tablic i plansz nie może przekraczać 1,0 $m^2$ i musi dotyczyć działalności prowadzonej na danej działce lub w danym obiekcie budowlanym.
4. Wyklucza się lokalizowanie obiektów małej architektury i nośników reklamowych na pozostałych terenach nie wymienionych w ust. 1,2 i 3.

**§ 21**

1. Na terenach oznaczonych symbolami MN, MN/Z, U/P, UO, UZ, UŁ, US, ZP/WS, ZL, 3 UGH, 4 UGH oraz 3 MN/U obowiązują następujące ustalenia dotyczące realizacji ogrodzeń:
   1) obowiązuje zasada sytuowanie ogrodzeń w linii rozgraniczającej terenu, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w punktach 4 i 5.
   2) ogrodzenie winno spełniać następujące warunki:
      - maksymalna wysokość 1,8 m. od poziomu terenu,
      - obowiązuje zastosowanie minimum 50% ażuru (stosunek powierzchni ażuru do powierzchni całkowitej ogrodzenia).
      - wysokość części pełnej ( podmurówki ) nie może przekraczać 40 cm. z wyłączeniem ogrodzeń terenów ZL i ZP, gdzie ogrodzenia winny być realizowane na słupkach bez podmurówki, pozwalając na przemieszczanie się drobnej fauny.
   3) wyklucza się stosowanie prefabrykowanych ogrodzeń betonowych,
   4) obowiązuje zasada realizacji wjazdów na teren działki położonej przy ulicy lub ciągu pieszo-jezdnym o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 10,0 m. w formie poszerzonych wjazdów bramowych wycofanych w głąb działki nie mniej niż 2 m,
   5) na innych ulicach nie wymienionych w pkt. 4 dopuszcza się także w szczególnych wypadkach miejscowe wycofanie ogrodzenia w głąb terenu działki.
2. Na terenach 1MN/U, 2MN/U i 1R/U obowiązują następujące ustalenia dotyczące realizacji ogrodzeń:
   1) obowiązuje zasada sytuowania ogrodzeń w linii rozgraniczającej ulicy, z uwzględnieniem ustaleń punktu 5,
   2) zakazuje się realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 3,0 m od krawędzi rowu melioracyjnego oznaczonego symbolem "A".
   3) ogrodzenie frontowe na terenach MN/U winno spełniać następujące warunki:
      - maksymalna wysokość 1,8 m. od poziomu terenu,
      - obowiązuje zastosowanie minimum 50% ażuru (stosunek powierzchni ażuru do powierzchni całkowitej ogrodzenia),
      - wysokość części pełnej (podmurówki) nie może przekraczać 40 cm.
   4) ogrodzenia wzdłuż rowu "A" i do niego prostopadłe powinny być realizowane jako ażurowe, na słupkach bez podmurówki, pozwalające na przemieszczanie się drobnej fauny;
   5) obowiązuje zasada realizacji wjazdów na teren działki położonej przy ulicy lub ciągu pieszo-jezdnym o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 10,0 m. w formie poszerzonych wjazdów bramowych wycofanych w głąb działki, nie mniej niż 2,0m.
3. Na terenach przeznaczonych pod usługi 1UGH, 2UGH, 5UGH obowiązują następujące ustalenia dotyczące realizacji ogrodzeń:
   1) zaleca się nie ogradzanie terenów działek,
   2) w przypadku realizacji ogrodzenie powinno spełniać następujące warunki:
      - maksymalna wysokość 1,8 m. od poziomu terenu,
      - obowiązuje zastosowanie minimum 50% ażuru (stosunek powierzchni ażuru do powierzchni całkowitej ogrodzenia),
      - wysokość części pełnej (podmurówki) nie może przekraczać 40 cm.
   3) wyklucza się stosowanie prefabrykowanych ogrodzeń betonowych.

## Rozdział 6
## Ustalenia dotyczące warunków realizacji inwestycji na terenach, dla których są wymagane przekształcenia lub rekultywacje.

**§ 22**

1. Plan ustala linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami 1UGH, 2UGH, 3UGH, 1US, oraz granice działki nr ew. 263/7 na terenie 3 MN jako granice terenów, na których obowiązuje wymóg sporządzenia przez inwestora dokumentacji geologiczno-inżynierskiej, wykonywanej w celu ustalenia warunków posadowienia obiektów budowlanych i zakresu wymaganych przekształceń i rekultywacji dla realizacji określonego przez inwestora, zgodnego z ustaleniami planu, zagospodarowania terenu.
2. Na terenach określonych w ust. 1 plan ustala obowiązek spełnienia ustalonych w wymienionej wyżej dokumentacji geologiczno - inżynierskiej warunków posadowienia obiektów budowlanych i wykonania przekształceń lub rekultywacji terenu na zasadach określonych w obowiązujących przepisach prawa.
3. Na terenie 1 ZP/WS plan ustala wykonanie rekultywacji i zagospodarowania terenu zielenią parkową oraz uporządkowanie, ukształtowanie i zagospodarowanie jako obiektu krajobrazowego pogliniankowego zbiornika wodnego oznaczonego symbolem "W".
4. Realizacja inwestycji wymienionej w ust. 3 powinna być poprzedzona wykonaniem odpowiednich do zamierzonej inwestycji badań hydro i geotechnicznych.
5. Dla terenu 1 MN/Z, obejmującego część działki nr ewid. 239, plan ustala obowiązek dokonania rekultywacji przed przystąpieniem do realizacji zabudowy.
6. Zabrania się realizacji tras sieci gazowych na terenach wymienionych w ust. 1 i 3.
7. Zakaz określony w ust. 6 nie dotyczy budowy przyłączy do budynków.
8. W granicach objętych planem nie występują tereny zagrożone masowymi ruchami ziemi ani tereny, na których występują te ruchy w rozumieniu przepisów odrębnych.

## Rozdział 7
## Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

**§ 23**

1. Plan ustala minimalne powierzchnie działek według ustaleń szczegółowych:
2. Każda działka budowlana winna posiadać możliwość:
   1) dostępu do drogi publicznej,
   2) realizowania miejsc postojowych dla samochodów obliczonych wg wskaźników zawartych w ustaleniach dla terenów komunikacji,
   3) wydzielenia miejsc właściwego gromadzenia odpadów,
   4) przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej.
3. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działki oraz zakaz dokonywania podziałów, określone w ustaleniach planu, nie dotyczą wydzieleń pod urządzenia infrastruktury technicznej i komunikację.
4. Podział poszczególnych terenów na działki budowlane musi uwzględniać potrzebę wydzielenia niezbędnych terenów dla realizacji obiektów obsługi technicznej i dróg wewnętrznych
5. Oznaczone na rysunku planu liniami przerywanymi orientacyjne linie podziału terenu na działki, są granicami wskazanymi planem, nieobowiązującymi.
6. W przypadku scalania dziełek, jeżeli rysunek planu nie wskazuje inaczej, należy przyjąć wielkości wskazane w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów funkcjonalnych.
7. Obowiązuje zasada wytyczania granic nowo-wydzielanych działek prostopadle do linii rozgraniczających ulic przyległych istniejących lub projektowanych albo pod kątem zbliżonym do kąta prostego.
8. Dopuszcza się realizację nowej zabudowy na działkach mniejszych, wydzielonych przed dniem wejścia w życie planu.

## Rozdział 8
## Ustalenia dotyczące zasad obsługi komunikacyjnej.

**§ 24**

W zakresie układu drogowo - ulicznego dla obsługi istniejącego i nowego zainwestowania plan zawiera następujące ustalenia:

1) plan określa podstawowy układ drogowo uliczny, który stanowią: ulica główna, ulica zbiorcza oraz ulice lokalne i dojazdowe;
2) plan określa przebieg ciągów pieszych i pieszo jezdnych;
3) ulice oraz ciągi wymienione w ust. 1 i 2 tworzą publiczny układ komunikacyjny;
4) plan określa przebieg drogi wewnętrznej 1KDW w terenie 1MN/U.

**§ 25**

Dla realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego dla poszczególnych ulic ustala się pasy terenu określone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu oraz ustala się ich szerokości w liniach rozgraniczających:

1) ul. 1 KDG ul. PUŁAWSKA - droga krajowa nr 79 – ustala się płd.-zachodnią linię rozgraniczającą dla drogi nr 79 wraz z ulicami serwisowymi 7KDD i 4KDL wymienionymi w pkt. 4 i 7;
2) ul. $2KD_Z$ – ciąg ulic GRANICZNA – SPOKOJNA – zbiorcza – 20,0÷23,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
3) ul. $3KD_L$ ul. SKRAJNA – lokalna – 14,0÷16,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
4) ul. $4KD_L$ jezdnia lokalna wzdłuż ul. Puławskiej na odc. od ul. Szkolnej (5KDL) do ulicy Sportowej (6KDL) –

lokalna – w liniach rozgraniczających drogi krajowej nr 79 (1 KDG);

5) ul. $5KD_L$ ul. SZKOLNA na odc. od ul. Puławskiej do ul. Granicznej – lokalna 15,5÷22,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
6) ul. $6KD_L$ ul. SPORTOWA – lokalna – ustala się północno-zachodnią linię rozgraniczającą;
7) ul. $7KD_D$ - ulica dojazdowa wzdłuż ul. Puławskiej, na odc. od północnej granicy planu do ul. 16 KDD – dojazdowa - w liniach rozgraniczających drogi krajowej nr 79 (1 KDG);
8) ul. $8KD_D$ ulica bez nazwy – na odc. od ul. $7KD_D$ do ul. 6KP-J – dojazdowa – 8m.
9) ul. $9KD_D$ na odc. ul. 7 KDD – ul. Skrajna – dojazdowa – 13,5 m;
10) ul. $10KD_D$ ul. SZKOLNA na odc. ul. Skrajna – ul. Graniczna – dojazdowa – 13,5÷20,0m, zgodnie z rysunkiem planu;
11) ul. $11KD_D$ ul. ŚRODKOWA – dojazdowa – 9,0÷10,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
12) ul. $12KD_D$ ul. WILLOWA – dojazdowa – 13,5÷18,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
13) ul. $13KD_D$ ul. SŁONECZNA – dojazdowa – 10,0 m;
14) ul. $14KD_D$ ul. KRÓTKA – dojazdowa – 10,0 m;
15) ul. $15KD_D$ ul. PROJEKTOWANA – dojazdowa – 10,0m na odcinku od ul. 4KDL do wschodniej granicy terenu 1MN/Z i 9,5 m na odcinku przylegającym do północnej granicy terenu 1MN/Z;
16) ul. 16KDD ul. bez nazwy - projektowana - dojazdowa - 7,0 - 12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
17) ul. 17KDD ul. bez nazwy - projektowana - dojazdowa - 10,0 - 12,5m, zgodnie z rysunkiem planu;

**§ 26**

Ustala się przebieg ciągów pieszo-jezdnych i określa ich szerokość w liniach rozgraniczających:

1) 1KP-J ul. POLNA – ciąg pieszo-jezdny – 7,5÷10,5m zgodnie ze stanem istniejącym;
2) 2KP-J ul. SZEROKA –ciąg pieszo-jezdny – 9,0÷10,0 m zgodnie ze stanem istniejącym;
3) 3KP-J ul. WESOŁA – ciąg pieszo-jezdny – 9,0÷10,0 m. zgodnie ze stanem istniejącym;
4) 4KP-J ul. bez nazwy , ciąg pieszo jezdny od ulicy 9KDD - 6,0 m, poszerzenie stanu istniejącego;
5) 5KP-J ul. bez nazwy , ciąg pieszo-jezdny od ul. Projektowanej - 9.0 m, zgodnie ze stanem istniejącym;
6) 6KP-J bez nazwy, ciąg pieszo jezdny od ulicy 8 KDD - 6,0 m (poszerzenie drogi polnej przebiegającej wzdłuż północno-wschodniej granicy planu - ustala się południowo-wschodnią linię rozgraniczającą wg stanu istniejącego.

**§ 27**

Ustala się przebieg ciągu pieszego 1KP na odc. ul. Projektowana – ul. Spokojna oraz jego szerokość w liniach rozgraniczających (łącznie z terenem skarpy) - 9,5 m.

**§ 28**

Ustala się terenie 1MN/U przebieg drogi wewnętrznej - 1KDW i szerokość tej drogi 6,0 - 12,5 m, w dostosowaniu do trasy istniejącego przewodu wodociągowego.

**§ 29**

Plan dopuszcza wydzielanie innych dróg wewnętrznych i dojazdów, nie określonych na rysunku planu, pod warunkiem, że ich szerokości nie będą mniejsze niż 6,0 m oraz że zostaną one zakończone placami manewrowymi o wymiarach 12,5 x 12,5m w celu umożliwienia pojazdom ratownictwa dojazdu do wszystkich działek obsługiwanych z tych dróg.

**§ 30**

1. W stosunku do dróg publicznych i wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 10,0 m plan ustala obowiązek wycofywania bram w głąb działki o min. 2.0 m.
2. Na innych ulicach nie wymienionych w ust. 1 dopuszcza się także w szczególnych wypadkach miejscowe wycofanie ogrodzenia w głąb terenu działki.

**§ 31**

1. Plan wyklucza bezpośrednią obsługę komunikacyjną działek z drogi krajowej nr 79 o klasie drogi głównej (oznaczonej symbolem 1 KDG).
2. Plan dopuszcza tymczasową obsługę komunikacyjną działek z drogi krajowej nr 79 do czasu jej przebudowy na warunkach ustalonych przez zarządcę drogi.

**§ 32**

1. Ustala się rozbiórkę 2 budynków mieszkalnych położonych w liniach rozgraniczających drogi 1 KDG.
2. Dopuszcza się zachowanie i remonty wymienionych w ust. 1 budynków, w tym również wymianę istniejących elementów konstrukcyjnych budynków do czasu realizacji drogi 1 KDG jako dwujezdniowej.

**§ 33**

1. W zakresie lokalizacji miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających ulic plan ustala obowiązek realizacji miejsc parkingowych do parkowania prostopadłego w liniach rozgraniczających ulicy Willowej od strony terenu 2 UGH.
2. Plan zaleca realizację miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających ulicy Spokojnej oraz ulicy Szkolnej.

**§ 34**

1. Ustala się, że potrzeby w zakresie parkowania inwestorzy zapewniają na działkach własnych wg wskaźników:
   - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 stanowiska / 1 domek jednorodzinny lub 1 lokal;
   - dla usług rzemieślniczych i składów – 20 stanowisk / 1000 $m^2$ pow. użytkowej;

- dla usług oświaty – 30 stanowisk / 100 zatrudnionych;
- dla usług łączności – 20 stanowisk / 1000 $m^2$ pow. użytkowej;
- dla usług zdrowia – 15 stanowisk / 1000 $m^2$ pow. użytkowej;
- dla usług handlu – 20 stanowisk / 1000 $m^2$ pow. użytkowej;
- dla usług gastronomii – 30 stanowisk / 100 miejsc konsumpcyjnych.;

2. W przypadku lokalizowania na działce różnych funkcji ilość miejsc parkingowych oblicza się oddzielnie dla każdej funkcji zgodnie z warunkami określonymi w ust. 1

Rozdział 9

Ustalenia dotyczące zasad obsługi infrastrukturą techniczną.

**§ 35**

1. Plan ustala zasadę objęcia całego obszaru objętego planem zasięgiem zorganizowanego zaopatrzenia w wodę, kanalizację, energię elektryczną
2. Po realizacji wodociągu plan wprowadza obowiązek podłączenie do niego wszystkich obiektów z możliwością zachowania istniejących studni na działkach do podlewania upraw.
3. Plan ustala zasadę objęcia obszaru objętego planem zasięgiem zorganizowanego zaopatrzenia w gaz z uwzględnieniem ustaleń par. 22.
4. Plan ustala zasadę adaptacji i rozbudowy zorganizowanego układu odprowadzenia wód powierzchniowych w podstawowej sieci ulicznej.
5. Obowiązuje zasada prowadzenia przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic istniejących i projektowanych.
6. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach prowadzenie przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających ulic na warunkach określonych przez właścicieli nieruchomości, przez które przechodzą te sieci.
7. Dopuszcza się możliwość modernizacji i przebudowy istniejących urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę nowych jej elementów w miarę występowania potrzeb związanych z zabudową terenu.

**§ 36**

Ustala się ogólne zasady dotyczące gospodarki ściekowej - ścieków sanitarnych:

1) wszystkie budynki oraz działki budowlane powinny być podłączone docelowo do gminnej sieci kanalizacyjnej i posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków

**§ 37**

Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące gospodarki ściekowej ścieków deszczowych:

1) Ustala się odprowadzenie wód deszczowych z terenów budownictwa mieszkalnego w systemie powierzchniowym z odprowadzeniem wody z rynien dachów na ogrody przydomowe.
2) Ustala się odprowadzenie ścieków deszczowych z nowoprojektowanych terenów usługowych i z parkingów, po ich podczyszczeniu na terenie własnym, do sąsiadującego układu odprowadzania ścieków deszczowych drogi krajowej nr 79 i do rowów przydrożnych przy ulicach Granicznej, Skrajnej i Szkolnej.
3) Ustala się odprowadzenie wód deszczowych z terenów dróg publicznych oraz ciągów pieszych i pieszo-jezdnych, po ich podczyszczeniu, do rowów przydrożnych lub do studni chłonnych.
4) Odprowadzenie wód deszczowych z dróg wewnętrznych może nastąpić, po ich podczyszczeniu, do rowów przydrożnych lub do studni chłonnych.

**§ 38**

Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w wodę:

1) wszystkie działki budowlane i budynki muszą być podłączone do gminnej sieci wodociągowej i posiadać przyłącze umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania,
2) ustala się konieczność budowy rozdzielczej sieci wodociągowej we wszystkich nowoprojektowanych ulicach,
3) dla zabezpieczenia pewności zasilania w wodę sieć należy projektować jako pierścieniową zamkniętą,

**§ 39**

Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) wszystkie działki budowlane i budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania działki,
2) zasilanie w energię elektryczną odbywa się z z istniejących lub projektowanych linii kablowych lub napowietrznych 15 kV i 0,4 kV,
3) w liniach rozgraniczających projektowanych ulic jest uwzględniony jeden pas terenu dla linii kablowych średniego napięcia i jeden dla linii kablowych niskiego napięcia lub 1 pas dla obu tych linii jako napowietrznych na wspólnych słupach,
4) nowe budynki i budowle będą zasilane w energię elektryczną po zrealizowaniu odpowiedniej infrastruktury energetycznej wykonanej w oparciu o warunki przyłączenia;
5) na terenach oznaczonych symbolami 2MN/Z oraz 2UGH plan ustala możliwość realizacji projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV,
6) plan ustala zachowanie istniejących słupowych stacji transformatorowych i dopuszcza możliwość ich przebudowy na stacje wnętrzowe,
7) plan ustala zachowanie istniejących linii napowietrznych 15 kV z wymogiem dostosowania zabudowy na

działkach do odpowiednich obowiązujących przepisów.

8) plan dopuszcza, za zgodą właścicieli terenów i zakładu energetycznego, możliwość zmiany przebiegu linii 15 kV lub jej przebudowy na linię kablową pomiędzy ulicą Skrajną, a istniejąca stacją transformatorową 15/0,4 kV przy ulicy 4KP-J.

**§ 40**

Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w energię cieplną i gaz:

1) wszystkie budynki musza posiadać indywidualne źródła dostarczenia ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego, zgodnego z funkcją użytkowania, z obowiązkiem wykorzystania energii elektrycznej, gazu, oleju niskosiarkowego lub odnawialnych źródeł energii;
2) ustala się rozbudowę sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia dla potrzeb mieszkalnictwa i usług, z uwzględnieniem ustaleń par. 22;
3) trasy pod gazociągi należy rezerwować w liniach rozgraniczających dróg;
4) linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości minimum 0.5 m od gazociągu;
5) dla budownictwa jednorodzinnego szafki gazowe powinny być zlokalizowane w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci;
6) na całym obszarze objętym planem w zabudowie mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej dopuszcza się realizację kominków pod warunkiem, że nie będą one stanowiły głównego źródła ogrzewania budynków.

**§ 41**

Ustala się ogólne zasady dotyczące telekomunikacji:

1) dla budowy nowych linii lub przebudowy linii istniejących plan dopuszcza realizację nowych linii zarówno kablowych jak i napowietrznych,
2) w liniach rozgraniczających projektowanych ulic jest uwzględniony jeden pas terenu dla teletechnicznych linii kablowych,
3) zachowuje się dla potrzeb telekomunikacji istniejące obiekty na terenie oznaczonym symbolem UŁ przy ulicy Granicznej.

**§ 42**

Ustala się ogólne zasady gospodarki odpadami:

1) wszystkie odpady z terenu objętego planem muszą być składowane na wysypisku odpadów komunalnych,
2) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego składowania odpadów stałych z możliwością ich segregacji,
3) dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów obsługujących kilka działek budowlanych.

## DZIAŁ III
## Ustalenia szczegółowe.

**§ 43**

1. Przeznaczenie terenu – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**
2. Symbol literowy i numery terenów: 1MN; 2MN; 3MN; 4MN; 5MN; 6MN; 7MN; 8MN; 9MN; 10 MN; 11MN; 12MN.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   1) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem jej remontów i modernizacji oraz rozbudowy i wymiany;
   2) rozbudowa i wymiana budynków wymienionych w pkt. 1 jest możliwa pod warunkiem zachowania parametrów i wskaźników podanych dla nowej zabudowy,
   3) ustala się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących,
   4) na działkach zabudowanych budynkiem jednorodzinnym dopuszcza się zachowanie istniejących wolnostojących obiektów usługowych z możliwością ich remontów i modernizacji, z zaleceniem zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na działce i nie powodowania uciążliwości na działkach sąsiednich,
   5) dopuszcza się realizację wbudowanych w budynki mieszkalne lokali usługowych w zakresie handlu, gastronomii, nieuciążliwego rzemiosła, biurowości, finansów, pośrednictwa, zdrowia itp. o wielkości nie przekraczającej 30% powierzchni użytkowej budynku, z wymogiem zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na działce i nie powodowania uciążliwości na działkach sąsiednich,
   6) dopuszcza się zachowanie istniejącej wolnostojącej oraz realizacje nowej zabudowy garażowej i gospodarczej pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz innych ustaleń szczegółowych,
   7) plan ustala ochronę zabytku archeologicznego położonego przy ulicy Skrajnej w Solcu, (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 61-67/26 ) w formie strefy ochrony konserwatorskiej zgodnie z ustaleniami § 20.

4. Obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) na działce budowlanej o powierzchni określonej w ust. 5 pkt 1 może być realizowany 1 budynek mieszkalny wolnostojący oraz 1 budynek gospodarczy i 1 budynek garażowy,
   2) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 2 kondygnacje naziemne, oraz poddasze użytkowe , nie więcej niż 12,0 m,
   3) maksymalna wysokość wolnostojącej zabudowy garażowo-gospodarczej - 6,0 m,
   4) minimalny kąt nachylenia głównych połaci dachowych:
      – dla zabudowy mieszkaniowej - $20^0$ - $45^0$,
      – dla zabudowy garażowej i gospodarczej - $20^0$ - $45^0$,
   5) maksymalny wskaźnik intensywność zabudowy - 0,5
   6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na terenach o symbolach od 1MN do 10 MN nie może być mniejsza niż 40 % powierzchni ogólnej działki,
   7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na terenach o symbolach 11MN, 12MN nie może być mniejsza niż 60 % powierzchni ogólnej działki,
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   1) minimalna powierzchnia działki na terenach o symbolach od 1MN do 10MN - 700 $m^2$ , na terenach o symbolach od 11MN do 12MN - 1000$m^2$, z uwzględnieniem ustaleń pkt. 3;
   2) obowiązuje przyjęcie dla nowo-wydzielanych działek minimalnej szerokości frontu działki - 20,0 m;
   3) ustalenia pkt. 1 i 2 nie dotyczą działki o numerze ewidencyjnym 173 przy ulicy Skrajnej w terenie 11MN.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej nowowydzielonych działek:
   1) obsługa komunikacyjna działek musi być zapewniona poprzez bezpośredni dostęp do ulicy lub ciągu pieszo-jezdnego wyznaczonych w planie,
   2) na działce należy zapewnić miejsca parkingowe zgodnie z ustaleniami § 34.
7. Dla terenów obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w rozdziałach 1-9, paragrafach 1 – 42, w tym w szczególności:
   1) dla działki nr 263/7 położonej w terenie 3MN - w § 22,
   2) dla terenu 10MN, graniczącego z rowem nr 30a, poprzez który przebiega linia elektroenergetyczna 15 kV - w § 12 i § 39.

**§ 44**

1. Przeznaczenie terenu – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach zadrzewionych**
2. Symbol literowy i numery terenów: 1MN/Z; 2MN/Z
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   1) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
   2) wyklucza się realizację wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych,
   3) na terenie 2 MN/Z ustala się możliwość lokalizacji stacji transformatorowej,
   4) adaptuje się istniejąca linię 15 kV przebiegającą przez teren 2MN/Z,
   5) dla możliwości realizacji zabudowy na terenie 1MN/Z wymagane jest dokonanie jego przekształcenia lub rekultywacji, zgodnie z ustaleniami § 22,
   6) obowiązuje zachowanie istniejących zadrzewień na min. 35% powierzchni działki.
4. Obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) na jednej działce budowlanej może być realizowany 1 budynek mieszkalny,
   2) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 2 kondygnacje naziemne, oraz poddasze użytkowe, nie więcej niż 12,0 m.
   3) minimalny kat nachylenia dachu - $20^0$ - $45^0$
   4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,4,
   5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 70 %, z czego minimum połowa stanowiąca adaptację i uzupełnienie istniejących zadrzewień i zakrzaczeń.
5. Zasady i warunki scalania i podziału działki:
   1) wyklucza się wtórny podział działki nr 239 położonej w terenie 1MN/Z,
   2) minimalna powierzchnia działki na terenie 2 MN/Z - 1500 $m^2$,
   3) minimalna szerokość frontu działki na terenie 2 MN/Z - 30 m.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej nowowydzielonych działek:
   1) obsługa komunikacyjna działek musi być zapewniona poprzez bezpośredni dostęp do sąsiadujących ulic,
   2) na każdej działce należy zapewnić miejsca parkingowe - wg ustaleń § 34
7. Dla terenów obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w rozdziałach 1-9 paragrafach 1 - 42, w tym w szczególności:
   1) dla obu terenów, dot. obowiązku sporządzenia inwentaryzacji zieleni, - w § 18.
   2) dla terenu 2MN/Z, graniczącego z rowem nr 30a i poprzez który przebiega linia elektroenergetyczna 15 kV - w §12 i § 39.

**§ 45**

1. Przeznaczenie terenu – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi.**
2. Symbol literowy i numery terenów – 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   1) adaptacja istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych na terenach 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U.
   2) realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
   3) dopuszcza się realizację lokali usługowych wbudowanych w budynki mieszkalne o powierzchni do 60 %

powierzchni ogólnej budynku,
4) dopuszcza się realizację lokalu mieszkalnego towarzyszącego zabudowie usługowej o powierzchni do 30 % powierzchni ogólnej budynku,
5) na jednej działce budowlanej na terenach 1 MN/U i 2 MN/U mogą być zrealizowane: 1 budynek mieszkalny, 1 budynek mieszkalno-usługowy albo usługowy, oraz 1 budynek garażowo-gospodarczy, gospodarczy albo gospodarczy, w sumie maksymalnie 3 budynki na działce.
6) na terenach 1MN/U i 2MN/U dopuszcza się lokalizowanie funkcji usługowej wyłącznie z zakresu agroturystyki, hoteli, sportu i rekreacji, gastronomii oraz biur,
7) na terenie 3MN/U dopuszcza się lokalizowanie funkcji usługowej wyłącznie z zakresu handlu, gastronomii. biur oraz administracji,
8) na terenach 1MN/U i 2MN/U ustala się zakaz budowy piwnic w obiektach noworealizowanych,
9) ustala się adaptację lub przebudowę istniejącej linii elektroenergetycznej 15 kV z wymogiem dostosowania zabudowy na działkach do obowiązujących przepisów.

4. Obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 2 kondygnacje naziemne oraz poddasze użytkowe, nie więcej niż 12,0 m,
   2) minimalny kąt nachylenia dachu dla zabudowy mieszkalnej i usługowej - $20^0$ - $45^0$;
   3) dla zabudowy gospodarczej i garażowej - $20^0$ - $45^0$
   4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,4
   5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 60 %
5. Zasady i warunki scalania i podziału działki:
   1) wyklucza się wtórny podział działki na terenie oznaczonym 3MN/U,
   2) minimalna powierzchnia działki na terenie 1MN/U, 2MN/U - 1500 $m^2$,
   3) minimalna szerokość frontu działki - 25 m.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej nowowydzielonych działek:
   1) obsługa komunikacyjna działek winna być zapewniona poprzez bezpośredni dostęp do ulic i dróg wewnętrznych.
   2) należy zapewnić minimalną ilość miejsc parkingowych w ilości wynikającej z ustaleń § 34.
7. Dla terenów obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w rozdziałach 1-9, paragrafach 1- 42, w tym w szczególności:
   1) dla terenów zmeliorowanych - w § 12.
   2) dla terenów przez które przebiega linia elektroenergetyczna15 kV - w § 39.
   3) dla terenów położonych w zasięgu oddziaływania drogi krajowej nr 79 - w §17.

**§ 46**

1. Przeznaczenie terenu – **rolnictwo i usługi niekubaturowe.**
2. Symbol literowy i numery terenów – 1R/U.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   1) urządzenie terenów stanowiących zaplecze zabudowy usługowej na terenach MN/U w szczególności w formie upraw rolniczych i ogrodniczych, zieleni wypoczynkowej z niekubaturowymi urządzeniami czynnego i biernego wypoczynku, placów do gier,
   2) zagospodarowanie terenów zielenią wypoczynkową z zachowaniem zieleni naturalnej istniejącej,
   3) zachowanie i uporządkowanie systemu istniejących rowów melioracyjnych,
   4) realizacja terenowych urządzeń komunikacyjnych ścieżek pieszych, placyków i placów do gier, oraz dojść dla obsługi wymienionych w pkt 1 urządzeń.
4. Obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenach nie dopuszcza się realizacji stałych budynków, a jedynie umieszczenie niezwiązanych z gruntem prowizorycznych altanek, schronów od deszczu itp.
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   1) dopuszcza się scalanie działek,
   2) minimalna powierzchnia działki - 3000 $m^2$.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej działek - obsługa komunikacyjna działki musi być zapewniona od ulicy Skrajnej (3KDL) lub ulicy 17 KDD poprzez działkę budowlaną na terenie 1MN/U i 2MN/U, dla której dany teren R/U stanowi zaplecze.
7. Dla terenów obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w rozdziałach 1-9, paragrafach 1 - 42, w tym w szczególności dotyczące zachowania istniejących urządzeń melioracyjnych zgodnie z § 12.

**§ 47**

1. Przeznaczenie terenu – **usługi, składy.**
2. Symbol literowy i numery terenów – 1U/P, 2U/P, 3U/P
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   1) realizacja zabudowy usługowej, rzemieślniczych usług wytwórczych i technicznych oraz składów i magazynów,
   2) działalność produkcyjna, handlowa i usługowa nie może spowodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza teren do którego inwestor posiada tytuł prawny,
   3) obowiązuje zakaz lokalizacji zakładów segregacji i przetwarzania odpadów,
   4) obowiązuje zachowanie istniejącego obiektu składowego GDDKiA,
   5) dopuszcza się wbudowanie 1 lokalu mieszkalnego w obiekt usługowy dla prowadzącego działalność lub dla dozoru obiektu,

6) wyklucza się lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej,
7) zaleca się realizację nasadzeń szpalerowych lub żywopłotów wzdłuż ogrodzeń działki,
8) na terenie 1U/P obowiązuje zalecenie wykorzystania w zagospodarowaniu działki istniejącej wartościowej zieleni wysokiej.

4. Obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
   1) maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje naziemne nie więcej niż 15 m,
   2) nie określa się geometrii dachów,
   3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5;
   4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30 %,
5. Zasady i warunki scalania i podziału działek:
   1) minimalna powierzchnia działki na terenie - 2000m$^2$,
   2) minimalna szerokość frontu działki – 25,0 m,
6. Zasady obsługi komunikacyjnej nowo-wydzielanych działek:
   1) obsługa terenów 1 U/P i 2U/P winna być zapewniona od ulicy serwisowej 7KDD, terenu 3U/P od ulicy 16KDD.
   2) należy zapewnić minimalną ilość miejsc parkingowych w ilości wynikającej z ustaleń § 34.
7. Dla terenów obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w rozdziałach 1-9, paragrafach 1- 42, w tym w szczególności:
   1) dla terenów zmeliorowanych - w § 12.
   2) dla terenu 1U/P, zadrzewionego - w §18
   3) dla terenów położonych w zasięgu oddziaływania drogi krajowej nr 79 - w §17.

**§ 48**

1. Przeznaczenie terenu: **usługi oświaty**.
2. Symbol literowy i numer terenu: 1UO
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na terenie
   1) zachowanie istniejącej zabudowy szkoły podstawowej i gimnazjum z dopuszczeniem remontów, modernizacji i rozbudowy,
   2) modernizacja i budowa terenowych urządzeń komunikacyjnych – dojazdów, dojść i miejsc parkingowych z zachowaniem przepisów szczególnych,
   3) modernizacja i budowa placów sportowych i rekreacyjnych.
4. Obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) przy rozbudowie obiektów obowiązuje dostosowanie do gabarytów istniejącej zabudowy oraz zachowanie innych przepisów szczególnych,
   2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20 %powierzchni ogólnej działki,
   3) obowiązuje zakaz realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej,
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - ustala się zakaz dokonywania wtórnych podziałów na działki.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej,
   1) obowiązuję zasada obsługi komunikacyjnej wg stanu istniejącego - od ulicy Szkolnej,
   2) należy zapewnić minimalną ilość miejsc parkingowych w ilości wynikającej z ustaleń § 34.
7. Dla terenu obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w rozdziałach 1-9, paragrafach 1 - 42, w tym w szczególności dotyczące zachowania wartościowej zieleni wysokiej - w § 18.

**§ 49**

1. Przeznaczenie terenu: **usługi łączności**.
2. Symbol literowy i numer terenu – 1UŁ.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   1) zachowanie istniejącej zabudowy obiektu usług łączności z dopuszczeniem remontów, modernizacji i przebudowy oraz modernizacji terenowych urządzeń komunikacyjnych – dojazdów, dojść i miejsc parkingowych z zachowaniem przepisów szczególnych,
   2) dopuszcza się zachowanie, remonty, modernizacje i przebudowy istniejącej stacji bazowej telefonii komórkowej / masztu telekomunikacyjnego,
   3) dopuszcza się realizacje urządzeń i masztów telefonii komórkowej oraz masztów telekomunikacyjnych.
4. Obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) przy ewentualnej przebudowie obiektów obowiązuje dostosowanie do gabarytów istniejących na działkach sąsiednich budynków oraz zachowanie innych przepisów szczególnych,
   2) maksymalna wysokość zabudowy - 3 kondygnacje - 12,0 m.,
   3) minimalny kat nachylenia dachu - $20^0$ - $45^0$,
   4) maksymalna intensywność zabudowy - 0,5;
   5) nie ustala się minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie dopuszcza się dokonywanie wtórnego podziału działki.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej:
   1) obowiązuję obsługa komunikacyjnej wg stanu istniejącego - od ulicy Granicznej
   2) należy zapewnić minimalną ilość miejsc parkingowych wg ustaleń § 34.
7. Dla terenu obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w rozdziałach 1-9, § 1- 42.

**§ 50**

1. Przeznaczenie terenu – **usługi sportu.**

2. Symbol literowy i numery terenów – 1 US.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   1) budowa obiektu sportu i rekreacji (boiska sportowego) oraz realizacja urządzeń komunikacyjnych - dojazdów i dojść pieszych oraz zagospodarowanie terenu zielenią - po dokonaniu rekultywacji terenu;
   2) realizacja miejsc parkingowych dla obiektu sportowego i sąsiadującego obiektu usług zdrowia.
   3) realizacja niewielkiego kubaturowego obiektu obsługującego obiekt sportowy - w uzależnieniu od możliwości posadowienia na terenie
4. Obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) maksymalna wysokość zabudowy dla obiektu obsługującego: 1,5 kondygnacji naziemnej,
   2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10 % powierzchni działki.
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - ustala się zakaz dokonywania wtórnych podziałów na działki z wyjątkiem możliwości wydzielenia dojazdu od ulicy Granicznej do placu parkingowego i terenu 3 UGH.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej:
   1) ustala się lokalizacje wjazdów od strony ulicy Granicznej w przedłużeniu ulicy Środkowej oraz bezpośrednio od ulicy Szkolnej, w odległości nie mniejszej niż 35 m od jej skrzyżowania z ulica Graniczną,
   2) ustala się obowiązek umożliwienia obsługi komunikacyjnej terenu 3 UGH, poprzez dojazd zlokalizowany na terenie 1US od strony ul. Granicznej,
   3) ustala się obowiązek zapewnienia wymaganej ilości miejsc parkingowych, zgodnie z ustaleniami rozdz. § 34, powiększonej o 10 %,
   4) ustala się obowiązek udostępnienia miejsc parkingowych użytkownikom terenów 1UO i 1UZ.
7. Dla terenu obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w rozdziałach 1-9, paragrafach 1- 42, w tym w szczególności:
   1) ze względu na położenie w zasięgu oddziaływania drogi krajowej nr 79 - w § 17,
   2) ze względu na istniejące warunki geotechniczne dla realizacji zabudowy w tym terenie - w § 22.

**§ 51**

1. Przeznaczenie terenu: **usługi zdrowia**
2. Symbol literowy i numery terenów: 1UZ,
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   1) adaptacja obiektu usług zdrowia wraz z towarzyszącą funkcją mieszkalną - zachowanie istniejącej zabudowy z dopuszczeniem remontów, modernizacji i rozbudowy
   2) modernizacja i realizacja terenowych urządzeń komunikacyjnych – dojazdów, dojść i miejsc parkingowych z zachowaniem przepisów szczególnych.
4. Obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) maksymalna wysokość zabudowy - 3 kondygnacje naziemne - 12 ,0 m,
   2) minimalny kąt nachylenia dachu - nie ustala się,
   3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30 % powierzchni działki.
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - ustala się zakaz wtórnego podziału działki.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej:
   1) obsługa komunikacyjna obiektów winna być zapewniona od ulicy Szkolnej (5KDL) z zachowaniem możliwości dojścia pieszego od ulicy Puławskiej
   2) realizacja miejsc parkingowych w ilości zgodnej z ustaleniami § 34 winna być przewidywana na terenie własnym oraz częściowo na terenie parkingu obiektu sportowego 1US, w uzgodnieniu z jego właścicielem.
7. Dla terenu obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w rozdziałach 1-9, paragrafach 1 - 42, w tym w szczególności, ze względu na położenie w zasięgu oddziaływania drogi krajowej nr 79 - w § 17.

**§ 52**

1. Przeznaczenie terenu – **usługi handlu, gastronomii, zdrowia, poczty, biura.**
2. Symbol literowy i numery terenów – 1UGH, 2UGH, 3UGH, 4UGH, 5UGH.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   1) ustala się realizację zabudowy obiektami handlu, gastronomii, rzemiosła, zdrowia, poczty, banków, biur, itp usług wraz z placami parkingowymi i zielenią towarzyszącą oraz urządzenie terenów dla okresowego wykorzystania jako place kiermaszowe, wystawiennicze, campingowe, postojowe itp. niekubaturowe obiekty usługowe,
   2) wyklucza się realizację zabudowy mieszkaniowej na terenach 2UGH,4UGH, 5UGH
   3) na terenach 2UGH, 3UGH dopuszcza się realizowanie funkcji mieszkalnej formie lokali wbudowanych w obiekty usługowe o powierzchni nie większej niż 50 % powierzchni całego budynku,
   4) nie dopuszcza się realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garaży,
   5) zaleca się rozbiórkę istniejącej zabudowy usługowo-handlowej na terenie 2UGH,
   6) dopuszcza się czasowe zachowanie i remonty istniejących budynków na terenie 2UGH z wykluczeniem ich przebudowy i rozbudowy.
4. Obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) maksymalna wysokość zabudowy usługowej - 3 kondygnacje naziemne, nie więcej niż 15,0 m, w dostosowaniu do warunków geotechnicznych terenu,
   2) maksymalny wskaźnik intensywność zabudowy - 1,
   3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 15 %,
   4) minimalny kąt nachylenia dachu - nie określa się.

5. Zasady i warunki scalania i podziału działek:
   1) minimalna powierzchnia działki na terenie - 3000m$^2$,
   2) nie określa się minimalnej szerokości frontu działki.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej:
   1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów 1UGH, 2UGH, 5UGH od jezdni ulicy serwisowej drogi krajowej nr 79 - 4KDL, terenu 4UGH od ul. Szkolnej 5KDL,
   2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów 1UGH, 2UGH od ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami 12KDD, 14 KDD, 15 KDD,
   3) dla terenów 1UGH ustala się, a dla terenu 2UGH zaleca się, realizację miejsc parkingowych w pasie terenu przylegającym do ulicy serwisowej 4KDL,
   4) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 3UGH, od ulicy Granicznej (2KDZ) bezpośrednio lub poprzez wspólny wjazd na teren 1US i 3UGH,
   5) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla realizowanych obiektów w ilościach wynikających z ustaleń § 34.
7. Dla terenów obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w rozdziałach 1-9, paragrafach 1 - 42, w tym w szczególności:
   1) ze względu na położenie w zasięgu oddziaływania drogi krajowej nr 79 - w § 17,
   2) ze względu na istniejące warunki geotechniczne dla realizacji zabudowy w tym terenie - w § 22.
   3) dla zachowania i uzupełnienia istniejącej zieleni - w § 18.

**§ 53**

1. Przeznaczenie terenu – **zieleń urządzona, zbiornik wodny**
2. Symbol literowy i numery terenów – 1ZP/WS
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   1) przeprowadzenie rekultywacji terenu i urządzenie zieleni parkowej wypoczynkowej,
   2) uporządkowanie i zagospodarowanie, jako obiektu krajobrazowego, pogliniankowego zbiornika wodnego oznaczonego "W",
   3) realizacja nowych nasadzeń i budowa terenowych urządzeń komunikacyjnych - placyków wypoczynkowych i alejek.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej - ustala się obsługę komunikacyjna terenu od ul. Willowej 12KDD.
5. Zasady i warunki scalania i podziału działek - ustala się zakaz wtórnego podziału terenu.
6. Dla terenów obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w rozdziałach 1-9, paragrafach 1 - 42, w tym w szczególności:
   1) ze względu na istniejące warunki geotechniczne dla realizacji zagospodarowania terenu - w § 22.
   2) dla zachowania i uzupełnienia istniejącej zieleni - w § 18.
   3) dla zachowania i zagospodarowania istniejącego zbiornika wodnego - w § 13.

**§ 54**

1. Przeznaczenie terenu – **lasy**
2. Symbol literowy i numery terenów – 1ZL
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   1) ustala się obowiązek zachowanie istniejącego drzewostanu leśnego i jego uzupełnienie w granicach całego terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami;
   2) ustala się zakaz wtórnego podziału działki nr 239;
4. Dla terenu obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w rozdziałach 1-9, paragrafach 1 - 42, w tym w szczególności, ustalenia dotyczące zachowania i uzupełnienia istniejącej zieleni leśnej - w § 18.

## DZIAŁ IV
## Ustalenie wysokości stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości

**§ 55**

W związku z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że:
   1) na części obszaru objętego planem tj. na terenach wsi Solec oznaczonych symbolami 1MN/U, 2MN/U, 1R/U wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ustawy, wynosi 20 %.
   2) na pozostałej części obszaru objętego planem stawka procentowa wynosi - 0.

## DZIAŁ V
## Przepisy przejściowe i końcowe.

**§ 56**

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego, wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

**§ 57**

1. W przypadku zmiany definicji ustawowych, wskaźników i normatywów oraz nazw instytucji i organów podanych w uchwałę, zawartych w obecnie obowiązujących aktach prawnych, odpowiednie ustalenia planu należy dostosować do zmienionych definicji ustawowych, wskaźników i normatywów oraz nazw instytucji i organów wprowadzonych nowymi aktami prawnymi.

2. Wprowadzenie tych zmian do planu nie wymaga przeprowadzenia procedury zmiany planu.

**§ 58**

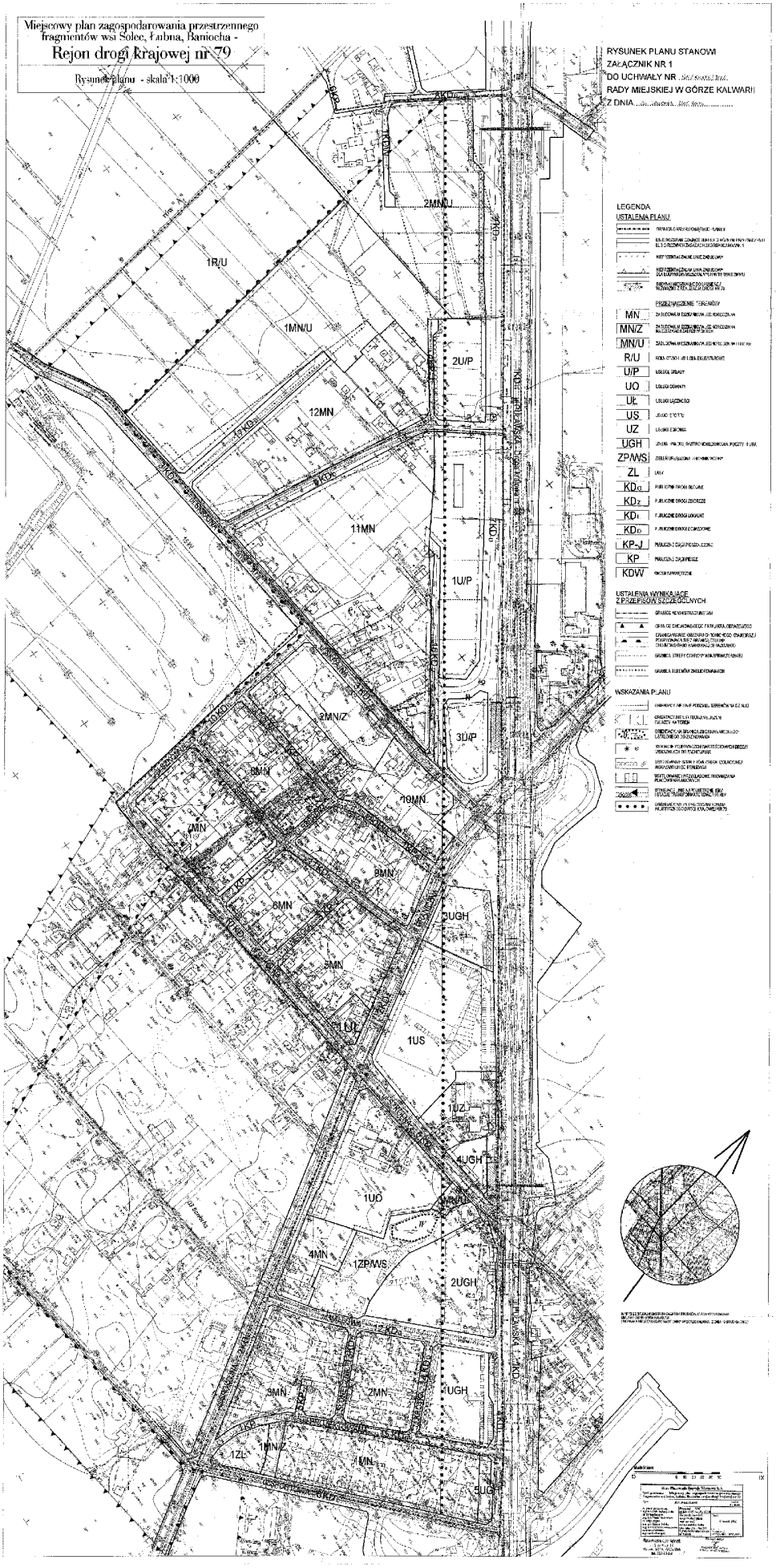
Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Góra Kalwaria.

**§ 59**

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Piotr Szeląg


Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Solec, Łubna, Baniocha -
Rejon drogi krajowej nr 79
Rysunek planu - skala 1:1000
RYSUNEK PLANU STANOWI
ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W GÓRZE KALWARII
Z DNIA
LEGENDA
USTALENIA PLANU
PRZEZNACZENIE TERENÓW
MN
MN/Z
MN/U
R/U
U/P
UO
UŁ
US
UZ
UGH
ZP/WS
ZL
KDG
KDZ
KDL
KDD
KP-J
KP
KDW
USTALENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH
WSKAZANIA PLANU
1R/U
1MN/U
2MN/U
2U/P
12MN
11MN
1U/P
2MN/Z
3U/P
8MN
10MN
7MN
9MN
6MN
3UGH
5MN
1US
1UZ
4UGH
1UO
4MN
1ZP/WS
2UGH
3MN
2MN
1UGH
1ZL
1MN/Z
1MN
5UGH