

**UCHWAŁA NR 15/XXIX/17
RADY GMINY WISKITKI**

z dnia 31 marca 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wiskitki obejmującego fragment miejscowości Guzów (w części obrębów geodezyjnych Guzów Cukrownia, Guzów PGR i Guzów) OBSZAR III

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z póź. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z póź. zm.) oraz Uchwały Nr 10/XXXII/10 Rady Gminy Wiskitki z dnia 31 marca 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wiskitki, obejmującego fragment miejscowości Guzów, Guzów Cukrownia oraz Guzów PGR i Uchwały Nr 21/XXXII/14 Rady Gminy Wiskitki z dnia 16 maja 2014 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr 10/XXXII/10 Rady Gminy Wiskitki z dnia 31 marca 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wiskitki obejmującego fragment miejscowości Guzów, Guzów Cukrownia oraz Guzów PGR, stwierdzając, że ustalenia niniejszej uchwały są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiskitki (Uchwała Rady Gminy Wiskitki nr 44/XXXIV/14 z dnia 11 sierpnia 2014r) Rada Gminy Wiskitki uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiskitki obejmujący fragment miejscowości Guzów (w części obrębów geodezyjnych Guzów Cukrownia, Guzów PGR i Guzów) OBSZAR III, zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2.

1. Obszar planu położony jest w północnej części gminy Wiskitki. Plan obejmuje fragment miejscowości Guzów w części obrębów geodezyjnych Guzów Cukrownia Guzów PGR i Guzów, o łącznej powierzchni 81,75ha.

2. Granica planu wyznaczona jest północną granicą drogi powiatowej nr 3835W (ul. Fabryczna), oraz zachodnią i północną granicą działki nr ewid. 21 w obrębie Guzów PGR, następnie zachodnią granicą obrębu geodezyjnego Guzów Cukrownia, przecina dz. nr ewid. 8 i biegnie północną granicą dz. nr ewid. 23 w obrębie Guzów do drogi krajowej nr 50, dalej biegnie zachodnią granicą tej drogi do drogi powiatowej nr 3835W, przecina drogę krajową i dalej wyznaczona jest granicą obrębu Guzów Cukrownia położonego po wschodniej stronie drogi krajowej, następnie z powrotem przecina drogę krajową nr 50 i biegnie zachodnią granicą tej drogi do drogi gminnej (ul. Łubieńskich) i dalej biegnie północną granicą ul. Łubieńskich aż do dz. 15/106 położonej po północnej stronie drogi, dalej przecina ul. Łubieńskich i biegnie wschodnią krawędzią rowu znajdującego się na dz. nr ewid. 21/20 w obrębie Guzów Cukrownia oraz na dz. nr 6/12 w obrębie Guzów PGR, dalej biegnie południową granicą dz. nr ewid. 6/12 do drogi gminnej (ul. Sienkiewicza), następnie zachodnią granicą tej drogi, dalej południową granicą ul. Łubieńskich i po przecięciu drogi biegnie pd-zachodnią granicą dz. nr ewid. 15/67, dalej południową granicą dz. nr ewid. 15/113 do drogi gminnej (dz. nr ewid. 4) w obrębie Guzów PGR, przecina drogę i zachodnią granicą tej drogi biegnie do drogi powiatowej nr 3835W i przecinając drogę dobiega do jej północnej granicy.

3. Granice obszaru objętego planem oznaczone są symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000 stanowiącym załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały.

§ 3.

1. Plan obejmuje:

- 1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałą;
- 2) rysunek planu w skali 1:2000 będący integralną częścią niniejszej uchwały stanowiący załącznik nr 1;
- 3) rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu przy użyciu oznaczeń zastosowanych i opisanych odpowiednio w legendzie;

a) oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:

- granice obszaru objętego planem,
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- nieprzekraczalne linie zabudowy,
- nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków nieprzeznaczonych na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy,
- wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
- strefa ochrony konserwatorskiej dla zabytku archeologicznego,
- oś widokowa,
- obszary ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznych 15 kV;
- przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym,

b) oznaczenia graficzne wynikające z przepisów odrębnych,

c) oznaczenia graficzne niestanowiące ustaleń planu,

d) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wiskitki przyjętego Uchwałą nr 44/XXXIV/14 Rady Gminy Wiskitki z dnia 11 sierpnia 2014r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wiskitki wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 2 dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 3 dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, które należą do zadań własnych Gminy.

§ 4.

1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą.

2. W planie nie występują:

1) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 5.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Guzów (w części obrębów geodezyjnych Guzów Cukrownia, Guzów PGR i Guzów) – OBSZAR III w gminie Wiskitki, o którym mowa w §1 uchwały;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały;
- 3) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) ustawie – należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć ściana sytuowanego budynku. Poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynków wymienione w przepisach ogólnych;
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu inne niż podstawowe, niezbędne do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego terenu;

- 8) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu inne niż podstawowe, które może być lokalizowane na tym terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
 - 9) usługach towarzyszących – należy przez to rozumieć usługi związane z obsługą zabudowy mieszkaniowej, których celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb ludności takich jak: usługi handlu detalicznego, działalność biurowa, projektowa, ochrona zdrowia, gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, pracownie pracy twórczej itp. oraz drobne zakłady naprawcze takie jak: usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie itp.
 - 10) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi świadczone na bazie gotowych surowców, bez konieczności wytwarzania dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, takie jak: usługi handlu detalicznego, gastronomii, działalności biurowej, działalności związanej z obsługą firm i finansami, projektowej, pracownie pracy twórczej, gabinety ochrony zdrowia, gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie itp., a także drobna wytwórczość, których działalność nie powoduje konieczności wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t;
 - 11) drobnej wytwórczości - należy przez to rozumieć pozarolniczą działalność gospodarczą obejmującą podmioty gospodarcze zatrudniające niewielką liczbę pracowników, wytwarzające dobra lub świadczące usługi na niewielką skalę i nie zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z zakresu udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie;
 - 12) maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i innych obiektów budowlanych;
 - 13) osiowym poszerzeniu drogi – należy przez to rozumieć obustronne symetryczne poszerzenie istniejącej drogi do szerokości w liniach rozgraniczających podanej w planie, wzdłuż osi symetrii tej drogi;
 - 14) obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – należy przez to rozumieć teren położony w sąsiedztwie linii średniego napięcia (po 4,5m od osi linii), w którym zakazuje się budowy budynków przeznaczonych na pobyt ludzi i zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu bezpieczeństwa;
 - 15) szyldzie semaforowym – należy przez to rozumieć szyld reklamowy zamocowany do ściany budynku z płaszczyzną umieszczaną pod kątem do płaszczyzny ściany budynku;
 - 16) systemie NCS – należy przez to rozumieć logiczny system porządku barw opracowany przez szwedzki ośrodek Scandinavian Colour Institute (obecnie NCS Colour A.B.), oparty na percepcji koloru przez człowieka.
 - 17) dopuszczeniu – należy przez to rozumieć możliwość działań lub sposobów zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach planu, lecz nie uznanych za optymalne.
2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie zdefiniowanych w niniejszej uchwale należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami i aktami prawnymi.

§ 6.

Informacje dotyczące konstrukcji planu

1. Przepisy ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, przepisy szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolem cyfrowym i literowym.
2. Dla terenów wyznaczonych planem ustala się przeznaczenie podstawowe i uzupełniające oraz dla niektórych terenów przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia.
3. Tereny, mogą być w całości wykorzystane na cele zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem lub na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na zasadach ustalonych w dalszych przepisach planu.

DZIAŁ I.
Przepisy ogólne
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenu

§ 7.

1. Na rysunku planu zostały wyznaczone liniami rozgraniczającymi i opisane tereny o przeznaczeniu podstawowym:

MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
U/MN	tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
U/M	tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej
MW	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
U	tereny zabudowy usługowej
UO	teren usług oświaty
UK	teren usług sakralnych
U/P	teren zabudowy usługowej i produkcyjnej
R	tereny rolnicze
US	teren usług sportu i rekreacji
ZP	tereny zieleni urządzonej,
ZP/KP	teren zieleni urządzonej i obsługi komunikacji (parkingi)
WS	tereny wód powierzchniowych - istniejące stawy, istniejące rowy
KDGP	teren komunikacji – teren drogi publicznej kategorii krajowej, klasy głównej ruchu przyspieszonego
KDGPp	teren komunikacji – teren poszerzenia drogi publicznej kategorii krajowej, klasy głównej ruchu przyspieszonego
KDZ	teren komunikacji – teren drogi publicznej kategorii powiatowej, klasy zbiorczej
KDD	tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej
KDW	tereny komunikacji – tereny dróg wewnętrznych
KO	teren infrastruktury technicznej – oczyszczalnia ścieków, teren gospodarowania odpadami
E	tereny infrastruktury technicznej - stacje transformatorowe

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8.

1. Zasady struktury funkcjonalno - przestrzennej.

1) Plan przyjmuje następujące zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

a) obszar planu obejmuje fragment miejscowości Guzów, przeznaczony pod tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej oraz zabudowy mieszkaniowej i usługowo-mieszkaniowej, w sąsiedztwie historycznie ukształtowanego założenia pałacowo-parkowego;

b) głównym ciągiem komunikacji jest droga krajowa nr 50 (ul. Ogińskiego), oraz droga powiatowa nr 3835W (ul. Fabryczna) i droga gminna (ul. Łubieńskich), które bezpośrednio są połączone z drogą krajową.

2) Narzędziami realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego są ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale.

3) Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego na poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

§ 9.

Zasady ustalenia położenia linii rozgraniczających:

1) Ustala się, że linie rozgraniczające tereny dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych o szerokości podanej w planie są wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu, szerokości dróg opisane na rysunku i w §52 - §56 niniejszej uchwały;

- 2) Ustala się, że linie rozgraniczające tereny o symbolach MN, U/MN, U/M, MW, U, UO, UK, U/P, R, US, ZP, ZP/KP, WS, KO i E wyznacza rysunek planu.

§ 10.

Zasady ustalenia linii zabudowy:

- 1) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg, terenów wód powierzchniowych, terenu oznaczonego symbolem ZP/KP oraz ZP i zwymiarowane na rysunku planu;
- 2) Ustala się możliwość utrzymania istniejącej zabudowy znajdującej się w całości lub w części poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy z dopuszczeniem:
 - a) prowadzenia robót budowlanych w tych obiektach,
 - b) nadbudowy i rozbudowy w zakresie docieplenia lub wykonania zewnętrznych klatek schodowych, pochylni i ramp dla niepełnosprawnych obiektu z uwzględnieniem wskaźników zawartych w ustaleniach szczegółowych.
- 3) Dopuszcza się w terenach MN, MW, U/MN i U/M wysunięcie poza linię zabudowy: słupów, zadaszeń, okapów - max do szerokości 1.50 m;
- 4) Dla terenów oznaczonych symbolami U i U/P dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy budynków portierni i ramp.

§ 11.

Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Ustala się na terenach zabudowy mieszkaniowej, kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w kolorze czerwieni w naturalnych ceglanych odcieniach, odcieniach szarości i czerni; w przypadku remontów i rozbudów dopuszcza się istniejącą kolorystykę dachów;
- 2) Kolorystyka elewacji w odcieniach pastelowych, wg systemu NCS o odcieniach posiadających do 20% domieszki czerni oraz nie przekraczających 20% chromatyczności barwy; dla obiektów zlokalizowanych na terenach o symbolu U i U/P dopuszcza się zastosowanie kolorystyki w bardziej intensywnych kolorach - wg systemu NCS o odcieniach posiadających do 30% domieszki czerni oraz nie przekraczających 40% chromatyczności barwy; dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonych przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynku nie przekraczających 10% powierzchni danej elewacji.
- 3) W przypadku rozbudowy budynków istniejących dopuszcza się dostosowanie kąta nachylenia połaci dachu do istniejącego spadku połaci dachowych.
- 4) Ustala się zakaz lokalizacji budynków gospodarczych od strony dróg.
- 5) Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy określone są w Dziale II niniejszej uchwały.

§ 12.

Zasady kształtowania i sytuowania ogrodzeń:

- 1) Ogrodzenia od strony dróg należy lokalizować w ustalonej linii rozgraniczającej z dopuszczeniem ich miejscowego wycofania w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
- 2) Ustala się zakaz lokalizowania ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych od strony dróg i obiektów zabytkowych;
- 3) Nakazuje się realizację ogrodzenia jako ażurowego, o łącznej powierzchni prześwitów nie mniejszej niż 40%, wysokość cokołu max. 0,6 m od poziomu ziemi;
- 4) Ustala się kolorystykę ogrodzeń jako obowiązującą w odcieniach czerni, szarości, brązu oraz w barwach naturalnych materiałów (kamień, drewno) i cegły klinkierowej;
- 5) Dopuszcza się użycie materiałów na ogrodzenia takich jak stal, drewno, kamień, cegła, a także elementy murowane tynkowane;

- 6) Od strony dróg obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń o wysokości powyżej 1.8 m;
- 7) Ustala się, iż nieprzekraczalna odległość lokalizacji ogrodzeń wynosi min. 5,0m od górnej krawędzi skarpy rowu – nie dotyczy rowów w kanałach zamkniętych.

§ 13.

Zasady sytuowania urządzeń reklamowych i obiektów małej architektury:

- 1) Wzdłuż dróg, na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się lokalizowanie reklam w formie tablic reklamowych oraz szyldów o powierzchni mierzonej w obrysie zewnętrznym max. 6.0m² oraz słupów ogłoszeniowo – reklamowych w formie walca lub graniastosłupa o wys. max. 3,6 m i średnicy lub szerokości 1,2 – 1,6 m;
- 2) Zabrania się lokalizacji reklam w formie napisów i obrazów świetlnych, o zmiennym czasie obrazu;
- 3) Na terenach zabudowy U/MN, U/M i MW szyldy i reklamy umieszczane na budynkach mieszkalno-usługowych i mieszkalnych można lokalizować tylko w kondygnacji parteru;
- 4) Dopuszcza się stosowanie szyldów semaforowych o wysięgu max. 80 cm w formie indywidualnych szyldów artystycznych;
- 5) Zakaz umieszczania reklam na balkonach i wykuszach, balustradach balkonów i tarasów, malowania reklam na ogrodzeniach, umieszczania reklam przesłaniających okna i detale architektoniczne, umieszczania reklam świetlnych lub podświetlanych w sposób uciążliwy dla użytkowników budynków i dróg;
- 6) Zabrania się lokalizowania reklam w sposób powodujący przesłanianie charakterystycznych widoków na obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz będących w ewidencji zabytków.

Rozdział 3.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 14.

1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości.

2. Zasady scalania i podziału nieruchomości zostały określone dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w Dziale II.

Rozdział 4.

Zasady i warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 15.

1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1, nie dotyczy:

- 1) przedsięwzięć zaliczanych do inwestycji celu publicznego, w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 2) przedsięwzięć realizowanych na terenach U, U/P, KO mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

3. W obszarze planu ustala się zakaz lokalizowania zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku występowania awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska.

4. Zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200m².

§ 16.

W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

- 1) Wprowadza się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpływać na stan tych wód;
- 2) Ustala się, że prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomu terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne, należy prowadzić w sposób zapewniający niepogorszenie i niezakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego;
- 3) Obszar objęty planem jest zmeliorowany – przebudowa urządzeń drenarskich zgodnie z przepisami z zakresu prawa wodnego;
- 4) Ustala się zachowanie oraz zakaz zanieczyszczania i degradacji istniejących stawów i rowów melioracyjnych;
- 5) Ustala się zachowanie pasa co najmniej 5,0m wzdłuż rowów i stawów, wolnego od zabudowy budynkami oraz grodzienia dla zapewnienia możliwości eksploatacji i konserwacji cieku sprzętem mechanicznym – nie dotyczy rowów w kanałach zamkniętych.

§ 17.

W zakresie ochrony powietrza: Ustala się, że prowadzenie działalności powodującej wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie może powodować obniżenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny oraz nie może przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych dla terenów sąsiednich.

§ 18.

Ochrona i wzbogacanie lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych:

1. Ustala się zachowanie i utrzymanie cennych istniejących zadrzewień (w szczególności szpaleru drzew wzdłuż drogi oznaczonej symbolem 6KDD; Dopuszcza się usuwanie drzew w przypadkach nieuniknionych kolizji, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się wprowadzanie nasadzeń kompensujących w postaci gatunków rodzimych, właściwych dla siedlisk, w przypadku konieczności usunięcia cennych drzew.
3. Ustala się obowiązek utworzenia pasów zieleni izolacyjnej, które należy lokalizować na terenach U w sąsiedztwie istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej.
4. Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i ustalone w Dziale II.
5. Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowanej są wyznaczone i ustalone w Dziale II.

§ 19.

W zakresie ochrony przed hałasem:

1. W zakresie ochrony akustycznej tereny oznaczone symbolem MN zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako tereny pod zabudowę mieszkaniową, tereny oznaczone symbolem MW, U/MN i U/M oraz budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej na terenach R jako tereny pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, a teren oznaczony symbolem UO jako teren zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska.
2. Ochrona przed hałasem powinna polegać na stosowaniu właściwych rozwiązań technicznych zapewniających warunki akustyczne w budynkach sąsiednich i na działkach sąsiednich, które zagwarantują spełnienie norm zgodnie z Prawem Ochrony Środowiska i Rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 20.

1. Na terenie objętym planem występuje zabytek archeologiczny. Plan ustala ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ewid. AZP 59-60/85) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu symbolem i oznaczonej numerem 59-60/85, postępowanie na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków.

2. W granicach planu nie występują obiekty uznane za dobra kultury współczesnej.

3. W granicach planu występują tereny i obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków lub będące pod ochroną konserwatorską (w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami:

1) w rejestrze zabytków:

a) otoczenie zespołu pałacowo-parkowego – nr rej. A-742, dec. nr 895/2006 z 12.05.2006 r.,

b) układ ruralistyczny Guzowa – nr rej. A – 1355, dec. nr 1395/2016 z dnia 14.10.2016r.

2) w ewidencji zabytków:

a) budynek gospodarczy w zespole pałacowo-parkowo-folwarcznym z cukrownią z 4 ćw. XVIIIw. przy ul. Ogińskiego;

b) budynek gospodarczy w zespole pałacowo-parkowo-folwarcznym z cukrownią z 4 ćw. XVIIIw. przy ul. Łubieńskich;

c) dom w zespole pałacowo-parkowo-folwarcznym z cukrownią z 4ćw. XVIIIw. przy ul. Ogińskiego 11;

d) dom w zespole pałacowo-parkowo-folwarcznym z cukrownią z 4ćw. XVIIIw. przy ul. Ogińskiego 4;

e) dom w zespole pałacowo-parkowo-folwarcznym z cukrownią z 4ćw. XVIIIw. przy ul. Ogińskiego 6;

f) dom w zespole pałacowo-parkowo-folwarcznym z cukrownią z 4ćw. XVIIIw. przy ul. Ogińskiego 8;

g) dom w zespole pałacowo-parkowo-folwarcznym z cukrownią z 4ćw. XVIIIw. przy ul. Ogińskiego 12;

h) dom w zespole pałacowo-parkowo-folwarcznym z cukrownią z 4ćw. XVIIIw. przy ul. Ogińskiego 14;

i) szkoła w zespole pałacowo-parkowo-folwarcznym z cukrownią z 4ćw. XVIIIw. przy ul. Łubieńskich 2;

j) warsztat w zespole pałacowo-parkowo-folwarcznym z cukrownią z 4ćw. XVIIIw. przy ul. Fabrycznej 1;

k) willa w zespole pałacowo-parkowo-folwarcznym z cukrownią z ok. 1920r. przy ul. Łubieńskich 15A;

l) dom mieszkalny w zespole pałacowo-parkowo-folwarcznym z cukrownią z ok. 1920r. przy ul. Łubieńskich 17.

4. Ustala się ochronę otoczenia zespołu pałacowo – parkowego oraz układu ruralistycznego Guzowa wpisanych do rejestru zabytków, w granicach których zagospodarowanie powinno być zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

5. Ustala się zachowanie i ochronę istniejących obiektów będących w ewidencji zabytków, z możliwością przeprowadzania remontów, przebudowy i rozbudowy, pod warunkiem zachowania podstawowych parametrów bryły, zasad kompozycji i wystroju elewacji oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Plan ustala ochronę wartości widokowych historycznego założenia pałacowo-parkowego. Ustala się przeznaczenie poszczególnych terenów, które nie przyczyni się do degradacji przestrzeni wokół założenia pałacowo-parkowego. Nie dopuszcza się lokalizacji inwestycji uciążliwych i niebezpiecznych dla środowiska, a także dla obiektów zabytkowych. Nowa zabudowa powinna zachować wysoki standard rozwiązań architektonicznych, powinna być podporządkowana charakterowi miejsca i podkreślać jego prestiż.

7. Szczegółowe ustalenia dla poszczególnych terenów, na których znajdują się w/w obiekty lub obszary określone są w Dziale II niniejszej uchwały.

Rozdział 6.

§ 21.

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

1. Dla terenów oznaczonych symbolem WS, ZP, ZP/KP ustala się zakaz zabudowy budynkami;
2. Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych (w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy odrębne z zakresu bezpieczeństwa, w tym ustala się zakaz zabudowy budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

Rozdział 7.

§ 22.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwaniem się mas ziemnych.

1. W granicach obszaru planu występują obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków i będące pod ochroną konserwatorską w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. W obszarze planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 23.

1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg.
- 1) Zachowuje się przebiegi dróg podstawowego układu komunikacyjnego stanowiącego powiązania z układem zewnętrznym i obsługującego istniejące i projektowane zagospodarowanie, zachowuje się hierarchię funkcjonalną dróg.
- 2) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem przez drogi:
 - a) klasy głównej ruchu przyspieszonego – drogi kategorii krajowej oznaczone symbolem KDGP i KDGPp,
 - b) klasy zbiorczej – droga kategorii powiatowej nr 3835W oznaczona symbolem KDZ,
 - c) klasy dojazdowej – drogi gminne oznaczone symbolem KDD,
 - d) drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KDW;
- 3) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w 52 - 56 niniejszej uchwały;
- 4) Przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi;
- 5) Ustala się, że do obsługi poszczególnych terenów można wyznaczyć drogi wewnętrzne i dojazdy o szerokości minimum:
 - 10.0 m - dla terenów U/P, U, U/M dla obsługi powyżej 4 działek,
 - dla terenów U/MN, MW, MN dla obsługi powyżej 8 działek,
 - 8.0 m - dla terenów U/P, U, UK, U/M dla obsługi do 4 działek,
 - dla terenów U/MN, MW, MN dla obsługi do 8 działek,
 - 5.0 m - dla dojazdów obsługujących max. dwie działki na terenach MN.

6) Drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma drogami publicznymi, w przypadku braku możliwości połączenia z drogą publiczną należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnych wymiarach 12.5m x 12.5m na terenach MN, i 20.0m x 20.0m na terenach U/MN, U/M i MW, US, U i U/P.

2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

1) Układ komunikacyjny obszaru planu oparty jest o drogę krajową nr 50 klasy głównej ruchu przyspieszonego relacji Sochaczew – Grójec oraz drogę powiatową nr 3835W klasy zbiorczej, relacji Kozłów Szlachecki – Nowa Sucha – Guzów.

3. Ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

1) Obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:

a) dla terenów sportu i rekreacji – 5 miejsc na 1000m² terenów sportu i rekreacji,

b) dla zabudowy zakwaterowania zbiorowego i hoteli – 10 miejsc na 50 miejsc noclegowych,

c) dla handlu detalicznego – 2 miejsca na 100m² powierzchni sprzedaży,

d) dla hurtowni bez sprzedaży detalicznej – 1,5 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej,

e) dla gastronomii i rozrywki – 15 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,

f) dla obiektów widowiskowych – 20 miejsc na 100 miejsc użytkowych,

g) dla biur, budynków administracji publicznej - 5 miejsc na 150 m² powierzchni użytkowej,

h) dla pozostałych usług – 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej,

i) dla przychodni zdrowia – 3 miejsca na 10 gabinetów,

j) dla zabudowy produkcyjnej i magazynów – 5 miejsc postojowych na 15 zatrudnionych i 1 miejsce postojowe dla samochodów ciężarowych na 1000m² magazynu,

k) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,

l) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce postojowe na lokal mieszkalny;

2) W przypadku konieczności lokalizacji miejsc postojowych w ilości większej niż 5 należy przewidzieć miejsca postojowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 3% ogólnej ilości miejsc.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 24.

Zasady zaopatrzenia w wodę:

1) Ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących (ø110, ø160, ø90) i projektowanych sieci wodociągowych;

2) Ustala się rozbudowę sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg;

3) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami rozporządzenia z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

§ 25.

Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:

1) Ustala się zasadę odprowadzania ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;

2) Ustala się, że ścieki przemysłowe przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia z zanieczyszczeń przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) Wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie, ani kierunku odpływu wody z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego.

- 4) W przypadku braku możliwości zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej dopuszcza się ich odprowadzenie do wód powierzchniowych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 5) Zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa wodnego - ustala się nakaz zredukowania poziomu zanieczyszczeń w wodach opadowych i roztopowych odprowadzanych do ziemi lub wód powierzchniowych.

§ 26.

Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną;
- 2) Ustala się budowę sieci średniego i niskiego napięcia wzdłuż projektowanych i istniejących dróg;
- 3) Dopuszcza się stosowanie alternatywnych źródeł energii elektrycznej: np. generatorów prądu i innych źródeł energii odnawialnej o mocy do 40kW (mikroinstalacje) tj. kolektory słoneczne, ogniwa fotowoltaiczne.

§ 27.

Zasady zaopatrzenia w zakresie telekomunikacji:

- 1) Ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;

§ 28.

Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

- 1) W granicach planu brak jest sieci gazowej;
- 2) Ustala się, że obszar planu winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o budowę sieci z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń;
- 3) Do czasu budowy sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

§ 29.

Zasady zaopatrzenia w ciepło: Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem m.in. ekologicznych czynników grzewczych w szczególności gazu, oleju niskosiarkowego, energii elektrycznej, energii słonecznej oraz innych odnawialnych źródeł energii o mocy do 40kW.

§ 30.

Zasady usuwania odpadów: Sposób zagospodarowania działki budowlanej musi uwzględniać zapewnienie miejsca do czasowego gromadzenia odpadów w sposób nie zagrażający środowisku.

§ 31.

Ustalenia ogólne: Dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 10.

§ 32.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. Ustala się dla terenów, których przeznaczenie zostało zmienione planem, że mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.

Rozdział 11.

§ 33.

Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu

wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu:

1. dla terenów o symbolach MN, U/MN, U/M, MW, U/P, U, UK, US – w wysokości 15%,
2. dla pozostałych terenów 1%.

DZIAŁ II.
Przepisy szczegółowe
Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 34.

Oznaczenie terenu		1MN – 5MN
Powierzchnia		6,12ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe przeznaczenie uzupełniające	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, - komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.
2)	przeznaczenie dopuszczalne	Usługi towarzyszące - zgodnie z definicją w 5 ust 1 pkt. 9 w bryle budynku mieszkalnego o powierzchni całkowitej zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- dopuszcza się lokalizowanie budynków przy granicy działki lub z przybliżeniem do granicy min. 1.5 m dla działek o szerokości od 12 do 18.0 m, - teren 5MN położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków - układu ruralistycznego Guzowa (Nr rej. A – 1355 z dnia 14.10.2016r.), zagospodarowanie zgodne z § 20, położony jest w granicach układu ruralistycznego Guzowa, zagospodarowanie zgodne z § 20, - w obrębie terenu 5MN znajdują się budynki objęte ewidencją zabytków: willa z ok. 1920r. przy ul. Łubieńskich 15A oraz dom mieszkalny z ok. 1920r. przy ul. Łubieńskich 17 - zasady ochrony określone w § 20, - w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz zabudowy budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne,	- 15.0 m od linii rozgraniczającej poszerzenie drogi oznaczonej symbolem 1KDGPp, - 6.0m od dróg oznaczonych symbolem 4KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, - 4.0m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych 1KDW, 2KDW, - 17.0m od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną symbolem 6KDD oraz od linii rozgraniczającej drogę dojazdową znajdującą się poza obszarem planu, biegnącą wzdłuż granicy opracowania, - 5.0m od linii rozgraniczającej tereny o symbolu 7WS, 8WS, - zgodnie z rysunkiem planu od terenu o symbolu 10WS.
b)	parametry zabudowy działki	-powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - do 40%, -powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 50%, -maksymalna intensywność zabudowy – do 0.6.
c)	wysokość zabudowy	- maksymalna wysokość - 12.0m, - w tym: - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – max. 10.0m, - dla budynków gospodarczych i garażowych - max. 6.0m, - maksymalna wysokość zabudowy nie przeznaczonych na pobyt ludzi

		w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m.
d)	geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45° - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych,
e)	ogrodzenia	- zgodnie z § 12.
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek	1000 m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	25 m.
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±30°.
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych znajdujących się na terenie objętym planem oraz z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.
b)	parkingi	Ustalenia dotyczące minimalnej ilości miejsc postojowych zgodnie z §23 ust. 3.

§ 35.

Oznaczenie terenu		1U/MN, 3U/MN
Powierzchnia		4,05ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej usług nieuciążliwych i usług drobnej wytwórczości, definiowane w § 5 ust. 1 pkt. 10 i 11.
	przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze i garażowe, - komunikacji, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, zieleń, zbiorniki wodne
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- teren 1U/MN położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków - układu ruralistycznego Guzowa (Nr rej. A – 1355 z dnia 14.10.2016r.), zagospodarowanie zgodne z § 20, w – w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz zabudowy budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne	- 15.0 m od drogi oznaczonej symbolem 1KDZ, - 6.0m od linii rozgraniczających dróg 5KDD i 11KDD oraz od terenu oznaczonego symbolem 1ZP/KP - 5.0m od linii rozgraniczającej tereny o symbolu 9WS i 11WS, - 4,0m od linii rozgraniczającej drogi oznaczone symbolem 10KDD i 2KDW
b)	parametry zabudowy działki	-powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - do 40%, -powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 50%, -maksymalna intensywność zabudowy – do 1.2.

c)	wysokość zabudowy	- maksymalna wysokość - 12.0m, w tym: - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – max.10.0m, - dla budynków usługowych - max.10.0m, - dla budynków gospodarczych i garażowych - max.6.0m, -maksymalna wysokość budynków nie przeznaczonych na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m.
d)	geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°, - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o nachyleniu połaci od 10° wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych.
e)	Ogrodzenia	- zgodnie z § 12.
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek	1200 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	- 30 m.
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	- 90° ±25°.
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem oraz z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.
b)	Parkingi	Ustalenia dotyczące minimalnej ilości miejsc postojowych zgodnie z §23 ust. 3.

§ 36.

Oznaczenie terenu		2U/MN
Powierzchnia		4,55ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	przeznaczenie uzupełniające	usług nieuciążliwych i usług drobnej wytwórczości, definiowane w § 5 ust. 1 pkt 10 i 11 - budynki gospodarcze i garażowe, - komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń i zbiorniki wodne.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- teren położony jest w granicach układu ruralistycznego Guzowa, zagospodarowanie zgodne z § 20, - w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz zabudowy budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne	-17.0m od linii rozgraniczającej drogę dojazdową znajdującą się poza obszarem planu, biegnącą wzdłuż granicy opracowania, -8.0 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej 7KDD, - 5.0m od linii rozgraniczającej tereny o symbolu 10WS,
b)	parametry zabudowy działki	-powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - do 50%, -powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 40%, -maksymalna intensywność zabudowy – do 1.5.

c)	wysokość zabudowy	- maksymalna wysokość - 15.0m, w tym: - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – max. 10.0m, - dla zabudowy usługowej – max. 12.0m, - dla budynków gospodarczych i garażowych - max. 6.0m, -maksymalna wysokość budynków nie przeznaczonych na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m.
d)	geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°, - dopuszcza się dachy mansardowe, - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o nachyleniu połaci od 10° wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych.
e)	ogrodzenia	- zgodnie z § 12.
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek	1200 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	- 30 m.
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	- 90° ±25°.
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem lub przylegającym do granicy planu oraz z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.
b)	parkingi	Ustalenia dotyczące minimalnej ilości miejsc postojowych zgodnie z §23 ust. 3.

§ 37.

Oznaczenie terenu		1U/M
Powierzchnia		8,13ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej usługi nieuciążliwe, zgodnie z definicją 5 ust. 1 pkt10, a także usługi użyteczności publicznej i usługi sportu i rekreacji
	przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze i garażowe, - komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych. - zieleni i zbiorniki wodne
2)	przeznaczenie dopuszczalne	- dopuszcza się lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego, hoteli, obiektów widowiskowych.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków - układu ruralistycznego Guzowa (Nr rej. A – 1355 z dnia 14.10.2016r.), zagospodarowanie zgodne z § 20, - w obrębie terenu 1U/M zlokalizowane są budynki objęte ewidencją zabytków: budynek gospodarczy przy ul. Łubieńskich i warsztat przy ul. Fabrycznej 1 z zespołu pałacowo-parkowo-folwarcznego z 4 ćw. XVIII w.; - fragment terenu zlokalizowany jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków – otoczenia zespołu pałacowo-parkowego (nr rej. A-742, dec. nr 895/2006 z 12.05.2006r.) - zasady ochrony określone w §20.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	

a)	linie zabudowy nieprzekraczalne,	- 15.0 m od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną symbolem 1KDZ, - 10.0 m od linii rozgraniczającej drogę - ul. Łubieńskich znajdującej się poza granicami planu, - 5.0 m od linii rozgraniczającej tereny o symbolu 11WS i 1ZP zgodnie z rysunkiem planu,
b)	parametry zabudowy działki	-powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - do 40%, -powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 50%, -maksymalna intensywność zabudowy – 1.2.
c)	wysokość zabudowy	- maksymalna wysokość: - dla budynków mieszkalnych i usługowych w granicy otoczenia zespołu pałacowo-parkowego – max. 8.0m - dla budynków mieszkalnych i usługowych - max.12.0m, - dla budynków gospodarczych i garażowych - max.6.0m.
d)	geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45° - dopuszcza się stosowanie dachów łamanych o nachyleniu połaci dachowych do 65%, - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o nachyleniu połaci od 10° w budynkach gospodarczych lub garażowych oraz w budynkach usługowych.
e)	ogrodzenia	- zgodnie z § 12.
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału	
a)	minimalne powierzchnie działek	1500 m ² , ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	- 30 m.
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	- 90° ±10°.
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem lub przyległych do granicy planu oraz z drogi wewnętrznej 4KDW jak i z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.
b)	parkingi	Ustalenia dotyczące minimalnej ilości miejsc postojowych zgodnie z §23 ust. 3.

§ 38.

Oznaczenie terenu		2U/M
Powierzchnia		2,25ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej usługi nieuciążliwe oraz drobnej wytwórczości, zgodnie z definicją 5 ust. 1 pkt10 i 11, - budynki gospodarcze i garażowe, - komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, zieleni. - dopuszcza się lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego.
	przeznaczenie uzupełniające	
2)	przeznaczenie dopuszczalne	
2.	Zasady zagospodarowania	

1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- teren 2U/M położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków - układu ruralistycznego Guzowa (Nr rej. A – 1355 z dnia 14.10.2016r.), zagospodarowanie zgodne z § 20, - w obrębie terenu 2U/M znajduje się dom z zespołu pałacowo-parkowo-folwarcznego z 4 ćw. XVIII w. przy ul. Ogińskiego 1; - fragment terenu znajduje się w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków – otoczenia zespołu pałacowo-parkowego (nr rej. A-742, dec. nr 895/2006 z 12.05.2006r.) - zasady ochrony określone w §20.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne,	- 15.0 m od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną symbolem 1KDGP, - 10.0 m od linii rozgraniczającej teren o symbolu 1ZP zgodnie z rysunkiem planu, - 5.0 m od linii rozgraniczającej tereny o symbolu 12WS, 4WS zgodnie z rysunkiem planu,
b)	parametry zabudowy działki	-powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - do 40%, -powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 50%, -maksymalna intensywność zabudowy –1.2.
c)	wysokość zabudowy	- maksymalna wysokość –12.0m, nie dotyczy zabudowy w granicy otoczenia zespołu pałacowo-parkowego, dla której ustala się maksymalną wysokość - 8.0m.
d)	geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, - dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych o nachyleniu połaci dachowych do 65%, - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o nachyleniu połaci od 10° do 35° w budynkach gospodarczych lub garażowych oraz w budynkach usługowych.
e)	ogrodzenia	- zgodnie z § 12.
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału	
a)	minimalne powierzchnie działek	1500 m ² , ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	- 30 m.
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	- 90° ±10°.
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejącej drogi publicznej znajdujących się na terenie objętym planem lub przyległej do granicy planu oraz z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.
b)	parkingi	Ustalenia dotyczące minimalnej ilości miejsc postojowych zgodnie z §23 ust. 3.

§ 39.

Oznaczenie terenu	1MW – 3MW
Powierzchnia	2,47ha
1.	Przeznaczenie terenu

1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
	przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze i garażowe, - komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.
2)	przeznaczenie dopuszczalne	dopuszcza się usługi nieuciążliwe definiowane zgodnie z § 5 ust. 1 pkt. 10 w bryle budynku mieszkalnego stanowiące do 100m ² powierzchni użytkowej budynku.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- tereny 1-3MW położone są w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków - układu ruralistycznego Guzowa (Nr rej. A – 1355 z dnia 14.10.2016r.), zagospodarowanie zgodne z § 20, - w obrębie w/w terenów znajdują się budynki objęte ewidencją zabytków: na terenie 1MW znajdują się dwa domy z zespołu pałacowo-parkowo-folwarcznego z 4 ćw. XVIIIw. (ul. Ogińskiego 12 i 14), na terenie 2MW znajduje się budynek gospodarczy i dom z zespołu pałacowo-parkowo-folwarcznego z 4 ćw. XVIIIw. (ul. Ogińskiego 8) i na terenie 3MW znajdują się dwa domy jw. (ul. Ogińskiego 4 i 6), zasady ochrony określone w § 20, - ustala się zachowanie gabarytów i formy budynków objętych ewidencją, zlokalizowanych przy ul. Ogińskiego na zamknięciu osi widokowej z ul. Łubieńskich, - w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz zabudowy budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne,	- 6.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 4KDD, - 4.0 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych 1KDW i 2KDW, - 5.0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej 3KDW, - 15.0m od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną symbolem 1KDGP, - 5.0 m od linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolem 7WS, 8WS i 9WS.
b)	parametry zabudowy działki	-powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - do 40%, -powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 50%, -maksymalna intensywność zabudowy – 1.2.
c)	wysokość zabudowy	- maksymalna wysokość - 12.0m, w tym dla budynków gospodarczych i garażowych - 6.0m, -maksymalna wysokość budynków nie przeznaczonych na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m.
d)	geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45° - dopuszcza się dachy jednospadowych o nachyleniu połaci od 10° w budynkach gospodarczych lub garażowych, - zakaz stosowania dachów płaskich dla budynków zlokalizowanych wzdłuż ul. Ogińskiego.
e)	ogrodzenia	- zgodnie z § 12.
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału	
a)	minimalne powierzchnie działek	1200 m ² , ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	- 20 m.
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	- 90° ±20°.

4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych znajdujących się na terenie objętym planem.
b)	parkingi	Ustalenia dotyczące minimalnej ilości miejsc postojowych zgodnie z §23 ust. 3.

§ 40.

Oznaczenie terenu		1U, 5U
Powierzchnia		6,32 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe Przeznaczenie uzupełniające	Tereny zabudowy usługowej - garaże i inne budynki związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, - komunikacja, infrastruktura techniczna oraz urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz zabudowy budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne	-15.0 m od linii rozgraniczającej poszerzenia drogi krajowej 1KDGPp, - 5.0 m od linii rozgraniczającej teren 6WS.
b)	Parametry zabudowy działki	-- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksymalnie 50%, -- powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 40%, -maksymalna intensywność zabudowy – 1.8.
c)	Wysokość zabudowy	- maksymalna wysokość - 15.0m, - maksymalna wysokość zabudowy nie przeznaczonej na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m.
d)	Geometria dachów	Dachy płaskie lub wielospadowe (w tym dwuspadowe) o nachyleniu połaci dachowych do 45°
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek	1500 m ² ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	30 m.
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±15°.
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejącej drogi publicznej w bezpośrednim sąsiedztwie planu oraz z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.
b)	parkingi	Ustalenia dotyczące minimalnej ilości miejsc postojowych zgodnie z §23 ust. 3.

§ 41.

Oznaczenie terenu		2U
Powierzchnia		4,30 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe Przeznaczenie uzupełniające	Tereny zabudowy usługowej - garaże i inne budynki związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, - komunikacja, infrastruktura techniczna oraz urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń.
	Zasady zagospodarowania	

1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz zabudowy budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Linie zabudowy nie przekraczalne	- 15,0 m od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną symbolem 1KDGP, - 6,0 m od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną symbolem 4KDD, - 5,0 m linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 13WS oraz od granicy planu zgodnie z rysunkiem planu;
b)	Parametry zabudowy działki	-- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - do 40%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 30%, -maksymalna intensywność zabudowy – 1.5.
c)	Wysokość zabudowy	- maksymalna wysokość - 15,0m, w tym dla budynków technicznych i garażowych - 8,0m, - maksymalna wysokość zabudowy nie przeznaczonych na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m.
d)	Geometria dachów	Dachy płaskie lub wielospadowe (w tym dwuspadowe) o nachyleniu połaci dachowych do 45°.
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek	1500 m ² ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	30 m.
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±5°.
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem oraz z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.
b)	Parkingi	Ustalenia dotyczące minimalnej ilości miejsc postojowych zgodnie z §23 ust. 3.

§ 42.

§ 42.

Oznaczenie terenu		3U – 4U
Powierzchnia		0,96 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe <	

b)	Parametry zabudowy działki	-- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - max. 40%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 30%, -maksymalna intensywność zabudowy – 1.5.
c)	Wysokość zabudowy	- maksymalna wysokość - 15.0m, w tym dla budynków garażowych - 8.0m, - maksymalna wysokość zabudowy nie przeznaczonej na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m.
d)	Geometria dachów	Dachy płaskie lub wielospadowe (w tym dwuspadowe) o nachyleniu połaci dachowych do 40°.
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek	1200 m ² ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	25 m.
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±15°.
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg publicznych znajdujących się w granicach terenu objętego planem.
b)	Parkingi	Ustalenia dotyczące minimalnej ilości miejsc postojowych zgodnie z §23 ust. 3.

§ 43.

Oznaczenie terenu		1UO
Powierzchnia		0,69 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe Przeznaczenie uzupełniające	Tereny usług oświaty - istniejąca szkoła i hala sportowa Lokalizacja obiektów sportu i rekreacji, place zabaw dla dzieci z niezbędnymi do ich funkcjonowania zabudowaniami i zagospodarowaniem, obiektów ochrony przeciwpożarowej, ochrony środowiska. Komunikacja, parkingi, infrastruktura techniczna, zieleń.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- budynek szkoły objęty jest ewidencją zabytków – zasady ochrony określone w §20, - teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków - układu ruralistycznego Guzowa (Nr rej. A – 1355 z dnia 14.10.2016r.), zagospodarowanie zgodne z § 20 oraz znajduje się w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków – otoczenia zespołu pałacowo-parkowego (nr rej. A-742, dec. nr 895/2006 z 12.05.2006r.) - zasady ochrony określone w §20.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne	- 15.0 m od linii rozgraniczającej teren drogi krajowej 1KDGP, - 10,0m od linii rozgraniczającej drogę ul. Łubieńskich znajdującą się poza granicami planu, - 6,0m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 4WS i zgodnie z rysunkiem planu, - 5,0m od linii rozgraniczającej teren o symbolu 5WS i 12WS zgodnie z rysunkiem planu.
b)	parametry zabudowy działki	-- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - do 25%, -powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 25% pow. działki, -maksymalna intensywność zabudowy – 1.0.
c)	wysokość zabudowy	- maksymalna wysokość - 15.0m,

d)	geometria dachów	dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°, zgodnie ze stanem istniejącym.
e)	ogrodzenia	zgodnie z § 12.
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek	3500 m ²
b)	minimalny front działki	30 m.
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ± 30°.
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg publicznych.
b)	parkingi	Na terenie działki należy zapewnić min. 5 m-c postojowych, w tym jedno dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 44.

1.	Oznaczenie terenu	1UK
	Powierzchnia	0,73ha.
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe przeznaczenie uzupełniające	Teren usług sakralnych. budynki związane z usługami sakralnymi, budynki parafialne i plebania. - komunikacja, infrastruktura techniczna i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych , - zieleń urządzona, obiekty małej architektury.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków - układu ruralistycznego Guzowa (Nr rej. A – 1355 z dnia 14.10.2016r.), zagospodarowanie zgodne z § 20, - obowiązuje zagospodarowanie terenu umożliwiające odpowiednie wyeksponowanie stref wejściowych do kościoła; - - dopuszcza się lokalizację dominanty architektonicznej w zespole sakralnym w formie wieży itp.,
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne,	- od 24.0 do 33.0 m od linii rozgraniczającej drogę - ul. Łubieńskich znajdującą się poza granicami planu, - 5.0 m od linii rozgraniczającej tereny o symbolu 11WS zgodnie z rysunkiem planu,
b)	parametry zabudowy działki	-powierzchnia zabudowy - do 40% powierzchni działki, -powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 40% powierzchni działki, -maksymalna intensywność zabudowy – 1.4
c)	wysokość zabudowy	- maksymalna 25.0m - dla dominanty architektonicznej wieży kościoła – maksymalnie 30.0m.
d)	geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°, - nie ustala się geometrii dachu dla kościoła.
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek	3500 m ²
b)	minimalne fronty działek	25 m
c)	kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego	90° ± 10°
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejącej drogi publicznej będącej poza granicami planu – ul. Łubieńskich.
b)	parkingi	- Ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej 10-ciu miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na własnej działce.

		- Ustala się min.1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, jednakże nie mniej niż 1.
--	--	--

§ 45.

Oznaczenie terenu		1U/P
Powierzchnia		3,96 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren zabudowy usługowej i produkcyjnej - tereny obiektów produkcyjnych, magazynów i zabudowy usługowej.
	Przeznaczenie uzupełniające	- garaże i budynki techniczne związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, - komunikacja, infrastruktura techniczna oraz urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, zieleni.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz zabudowy budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne	- 15.0 m od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną symbolem 1KDZ, - 6.0 m od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną symbolem 1KDD, - 5.0 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 6WS,
b)	Parametry zabudowy działki	-powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - max 50%, -powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 20%, -maksymalna intensywność zabudowy –1.5.
c)	Wysokość zabudowy	- maksymalna wysokość - 15.0m, - maksymalna wysokość zabudowy nie przeznaczonej na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m.
d)	Geometria dachów	dachy płaskie lub wielospadowe, (w tym dwuspadowe) o nachyleniu połaci do 40°
e)	Ogrodzenia	zgodnie z 12.
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek	3000 m ² ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	40 m.
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±5°.
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem oraz z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.
b)	Parkingi	Ustalenia dotyczące minimalnej ilości miejsc postojowych zgodnie z §23 ust. 3.

§ 46.

Oznaczenie terenu		1R-4R (powierzchnia – 21,11ha)
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze.

2)	przeznaczenie dopuszczalne	- zabudowa zagrodowa, - dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi: komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- Ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy niezwiązanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego rozumianego wg przepisów odrębnych. - Zakaz hodowli zwierząt powyżej 5 DJP (Dużych Jednostek Przeliczeniowych - definiowanych zgodnie z przepisami odrębnymi dot. ochrony środowiska). - W granicy terenu 2R występuje zabytek archeologiczny nr ew. AZP 59-60/85, dla którego została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej. Zasady ochrony zgodnie z § 20 ust. 1. - Teren 4R położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków - układu ruralistycznego Guzowa (Nr rej. A - 1355 z dnia 14.10.2016r.), zagospodarowanie zgodnie z § 20, - W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz zabudowy budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne	-15,0m od drogi oznaczonej symbolem 1KDGPp, -15,0m od drogi oznaczonej symbolem 1KDZ, -6,0m od dróg oznaczonych symbolem 1KDD, 2KDD, 5KDD -5,0m od linii rozgraniczającej teren o symbolu 6WS;
b)	parametry zabudowy działki	-maksymalna powierzchnia zabudowy – 10% pow. działki, -minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 85% pow. działki, -maksymalna intensywność zabudowy – 0.15.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	- 12,0m - maksymalna wysokość zabudowy nie przeznaczonej na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m.
d)	geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych, inwentarskich lub garażowych.
e)	ogrodzenia	zgodnie z 12.
3)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.

§ 47.

Oznaczenie terenu	IUS
Powierzchnia	2,07 ha
1.	Przeznaczenie terenu

a)	Przeznaczenie podstawowe	Teren usług sportu i rekreacji
	Przeznaczenie uzupełniające	- garaże oraz inne budynki związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, -urządzenia ochrony przeciwpożarowej i ochrony środowiska, - komunikacja, infrastruktura techniczna, zieleni.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne	- 6.0 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych 9KDD, 11KDD, 12KDD, - 6.0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej 3KDW,
b)	Parametry zabudowy działki	-powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - max 40%, -powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 40%, -maksymalna intensywność zabudowy – 0.8.
c)	Wysokość zabudowy	- maksymalna wysokość - 15.0m,
d)	Geometria dachów	dachy płaskie lub wielospadowe, (w tym dwuspadowe) o nachyleniu połąci do 40°
e)	Ogrodzenia	Zgodnie z 12.
2)	Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek	5000 m ²
b)	minimalne fronty działek	40,0 m.
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±25°.
3)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem oraz z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.
b)	Parkingi	Ustalenia dotyczące minimalnej ilości miejsc postojowych zgodnie z §23 ust. 3.

§ 48.

Oznaczenie terenu		1ZP- 3ZP
Powierzchnia		3,37 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny zieleni urządzonej. Obiekty małej architektury, ścieżki piesze.
2)	przeznaczenie dopuszczalne	Ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Teren 1ZP położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków – otoczenia zespołu pałacowo-parkowego (nr rej. A-742, dec. nr 895/2006 z 12.05.2006r.) Tereny 2ZP i 3ZP położone są w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków - układu ruralistycznego Guzowa (Nr rej. A – 1355 z dnia 14.10.2016r.), zagospodarowanie zgodne z § 20, Ustala się: - zachowanie zadrzewień i zakrzewień, - zakaz osuszania terenu, - ochronę osi widokowej, zgodnie z rysunkiem planu – (przedmiotem ochrony jest historyczny ciąg komunikacyjny i widok strefy wejściowej

		na teren założenia pałacowo – parkowego), - spójne zagospodarowanie terenu poprzez odpowiedni dobór obiektów małej architektury, form zieleni, materiałów posadzek, powtarzalnych elementów wyposażenia, - zakaz zabudowy budynkami, - wysokość zabudowy – max. 4.0m, - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 90%.
3.	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie działek	2000 m ²
b)	Minimalne fronty działek	25 m
c)	Kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±10°

§ 49.

Oznaczenie terenu		1ZP/KP
Powierzchnia		0,35 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny zieleni urządzonej i obsługi komunikacji (parkingi).
2)	przeznaczenie dopuszczalne	Ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków - układu ruralistycznego Guzowa (Nr rej. A – 1355 z dnia 14.10.2016r.), zagospodarowanie zgodne z § 20. Ustala się: - zakaz zabudowy budynkami, - wysokość obiektów budowlanych – max. 8.0m, - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 15%.
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie działek	3500 m ²
b)	Minimalne fronty działek	25 m
c)	Kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±10°

§ 50.

Oznaczenie terenu		1WS – 13WS
Powierzchnia		2,52ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny wód powierzchniowych - istniejące stawy, istniejące rowy.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Tereny 1WS – 5WS i 12WS położone są w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków – otoczenia zespołu pałacowo-parkowego (nr rej. A-742, dec. nr 895/2006 z 12.05.2006r.) oraz jednocześnie z terenami oznaczonymi symbolem 10WS i 11WS położone są w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków - układu ruralistycznego Guzowa (Nr rej. A – 1355 z dnia 14.10.2016r.) - zasady ochrony określone w §20. Ustala się: - utrzymanie istniejących stawów i rowów z zakazem zanieczyszczania i zasypywania oraz z nakazem zabezpieczenia brzegów przed osuwaniem,

		- pozostawienie naturalnego przepływu, - zakaz zabudowy budynkami.
--	--	---

§ 51.

Oznaczenie terenu		1KO
Powierzchnia		2,19 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe Przeznaczenie uzupełniające	Tereny infrastruktury technicznej – oczyszczalnia ścieków, teren gospodarowania odpadami - budynki gospodarcze, budynki biurowe i inne budynki służące obsłudze przeznaczenia podstawowego, - komunikacja, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, zieleń.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Utrzymuje się dotychczasowy sposób użytkowania terenu z możliwością modernizacji, rozbudowy i budowy nowych obiektów budowlanych i urządzeń związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne,	- 6,0m od drogi oznaczonej symbolem 1KDD, - 5,0m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 6WS.
b)	Parametry zabudowy działki	-- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - do 30%, -powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 40% powierzchni działki, -maksymalna intensywność zabudowy – 1,0.
c)	Wysokość zabudowy	maksymalna - 12,0m.
d)	Geometria dachów	- dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°.
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie działek	2000 m ²
b)	Minimalne fronty działek	25 m.
c)	Kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±10°.
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Z istniejącej drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDD.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej 5-ciu miejsc postojowych dla samochodów osobowych na działce.

§ 52.

Oznaczenie terenu		1KDGP
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe przeznaczenie uzupełniające	Tereny komunikacji - teren drogi publicznej kategorii krajowej, klasy głównej ruchu przyspieszonego. (droga krajowa nr 50 - ul. Ogińskiego). - obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego, - zieleń.
2)	przeznaczenie dopuszczalne	- lokalizacja sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	szerokość drogi w liniach rozgraniczających	1KDGP - szerokość zmienna od 16.0m do 23.0m wg stanu istniejącego, zgodnie z rysunkiem planu.
2)	przekrój drogi	1x2 - jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,

3)	ogólne zasady zagospodarowania	- część terenu położona jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków - układu ruralistycznego Guzowa (Nr rej. A – 1355 z dnia 14.10.2016r.), zagospodarowanie zgodne z § 20, -ustala się stosowanie narożnych ścięć linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych z zakresu warunków technicznych i określonych na rysunku planu.
----	--------------------------------	--

§ 53.

Oznaczenie terenu		1KDGPp
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji – teren poszerzenia drogi publicznej kategorii krajowej, klasy głównej ruchu przyspieszonego.
	przeznaczenie uzupełniające	- obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego, - zieleń.
2)	przeznaczenie dopuszczalne	- lokalizacja sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	szerokość terenu w liniach rozgraniczających	1KDGPp - szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 0,0m do 2,0m.
2)	przekrój drogi	1x2 - jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,

§ 54.

Oznaczenie terenu		1KDZ
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji - teren drogi publicznej kategorii powiatowej, klasy zbiorczej. (droga powiatowa nr 3835W - ul. Fabryczna)
	przeznaczenie uzupełniające	- obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego, - zieleń.
2)	przeznaczenie dopuszczalne	- lokalizacja sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, - lokalizacja ścieżki rowerowej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	szerokość drogi w liniach rozgraniczających	1KDZ - w granicach planu szerokość zmienna od 18.0m do 20.0m zgodnie z rysunkiem planu, całkowita szerokość w liniach rozgraniczających 20.0m.
2)	przekrój drogi	1x2 - jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
3)	ogólne zasady zagospodarowania	ustala się stosowanie narożnych ścięć linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych i określonych na rysunku planu.

§ 55.

Oznaczenie terenu		1KDD – 12KDD
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej klasy dojazdowej.
	przeznaczenie uzupełniające	- obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego, - zieleń.
2)	przeznaczenie dopuszczalne	- lokalizacja sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, - lokalizacja ścieżki rowerowej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	szerokość dróg w liniach rozgraniczających	1KDD – szerokość drogi w liniach rozgraniczających 10,0 m z wyjątkiem narożnych ścież linii rozgraniczających na skrzyżowaniu dróg, droga zakończona placem manewrowy 15.0x15.0m zgodnie z rysunkiem planu, 2KDD – szerokość drogi w liniach rozgraniczających 14.0m, z wyjątkiem narożnego ścież linii rozgraniczających na skrzyżowaniu dróg, 3KDD – teren przeznaczony pod trójkąt widoczności drogi dojazdowej znajdującej się poza obszarem planu, 4KDD – szerokość drogi zmienna od 12.0 do 15.0m, zgodnie z rysunkiem planu z wyjątkiem narożnych ścież linii rozgraniczających na skrzyżowaniu dróg, 5KDD – szerokość drogi 12.0m, z wyjątkiem narożnych ścież linii rozgraniczających na skrzyżowaniu dróg, 6KDD – szerokość zmienna od 14.0 do 16.0m wg stanu istniejącego, zgodnie z rysunkiem planu, 7KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD – szerokość dróg 10.0m, z wyjątkiem narożnych ścież linii rozgraniczających na skrzyżowaniu dróg, 8KDD – szerokość zmienna od 16.0m do 23.0m zgodnie z rysunkiem planu, z wyjątkiem narożnych ścież linii rozgraniczających na skrzyżowaniu dróg, 12KDD – szerokość drogi w liniach rozgraniczających 18.0m, z wyjątkiem narożnych ścież linii rozgraniczających na skrzyżowaniu dróg.
2)	przekrój dróg	1x2 - jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
3)	Ogólne zasady zagospodarowania	- ul. Łubieńskich (6KDD) i droga oznaczona symbolem 5KDD położone są w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków - układu ruralistycznego Guzowa (Nr rej. A – 1355 z dnia 14.10.2016r.), zagospodarowanie zgodne z § 20, -w ul. Łubieńskich (6KDD) do wykonania nawierzchni ustala się zastosowanie takich materiałów jak: asfalt, kostka betonowa, bruk kamienny, szcztokowany beton lub wylane i utwardzone powierzchniowo płyty betonowe - zestawione w odpowiednich relacjach i tworzące jednolitą kompozycję, w połączeniu z elementami zieleni (trawników), -ustala się stosowanie na skrzyżowaniach dróg narożnych ścież linii rozgraniczających zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych i zgodnie z rysunkiem planu.

§ 56.

Oznaczenie terenu		1KDW-4KDW
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji – tereny dróg wewnętrznych
	przeznaczenie uzupełniające	- obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego,

2)	przeznaczenie dopuszczalne	- zielen. - lokalizacja sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, - lokalizacja ścieżki rowerowej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	szerokość dróg w liniach rozgraniczających	1KDW, 2KDW – szerokość dróg w liniach rozgraniczających 6.0m, z wyjątkiem narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniu dróg, 3KDW – szerokość drogi w liniach rozgraniczających 8.0m, 4KDW – szerokość drogi w liniach rozgraniczających 41.0m.
2)	Ogólne zasady zagospodarowania	- teren oznaczony symbolem 4KDW oraz część terenów 1KDW i 2KDW położone są w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków - układu ruralistycznego Guzowa (Nr rej. A – 1355 z dnia 14.10.2016r.), zagospodarowanie zgodne z § 20.

§ 57.

Oznaczenie terenu		1E – 3E
1.	Przeznaczenie terenu	
a)	przeznaczenie podstawowe	Tereny infrastruktury technicznej- stacje transformatorowe 15/0,4kV.
2.	Zasady zagospodarowania	
a)	zakaz zabudowy nie związanej z obsługą terenu.	
b)	ustala się maksymalną wysokość obiektów - 12,0m.	

DZIAŁ III.

Rozdział 1. Przepisy końcowe

§ 58.

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiskitki.

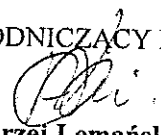
§ 59.

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

§ 60.

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Wiskitki.

PRZEWODNICZĄCY RADY


Andrzej Lemański