

**UCHWAŁA NR LIII/596/22
RADY MIEJSKIEJ W WYSZKOWIE**

z dnia 29 grudnia 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków dla
wybranych terenów położonych w miejscowościach: Tulewo, Tulewo Górne, Rybno, Rybienko Nowe,
Rybienko Stare, Leszczydół-Nowiny, Leszczydół-Pustki, Leszczydół Stary, Leszczydół-Podwielątki, Łosinno.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1, art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), zgodnie z uchwałą Nr XXV/311/20 Rady Miejskiej w Wyszkowie z dnia 3 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków dla wybranych terenów położonych w miejscowościach: Tulewo, Tulewo Górne, Rybno, Rybienko Nowe, Rybienko Stare, Leszczydół-Nowiny, Leszczydół-Pustki, Leszczydół Stary, Leszczydół-Podwielątki, Łosinno oraz uchwałą nr XXXI/385/21 Rady Miejskiej w Wyszkowie z dnia 27 maja 2021 r. zmieniającą uchwałą Nr XXV/311/20 Rady Miejskiej w Wyszkowie z dnia 3 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków dla wybranych terenów położonych w miejscowościach: Tulewo, Tulewo Górne, Rybno, Rybienko Nowe, Rybienko Stare, Leszczydół-Nowiny, Leszczydół-Pustki, Leszczydół Stary, Leszczydół-Podwielątki, Łosinno, po stwierdzeniu, że nie narusza się ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wyszków przyjętego Uchwałą Nr XXVIII/280/16 Rady Miejskiej w Wyszkowie z dnia 27 października 2016 r., Rada Miejska w Wyszkowie uchwała, co następuje:

DZIAŁ I.

USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków dla wybranych terenów położonych w miejscowościach: Tulewo, Tulewo Górne, Rybno, Rybienko Nowe, Rybienko Stare, Leszczydół-Nowiny, Leszczydół-Pustki, Leszczydół Stary, Leszczydół-Podwielątki, Łosinno, zwany dalej planem.

§ 2. 1. Granica planu określona została na rysunku planu i przebiega: w obrębie Leszczydół-Nowiny: od północy północną granicą działek: 338/2, 339/2, 340/4, 341/2, 342/6, 342/8, 342/10, 343/2, 344/6, 344/5, 345/7, 345/6, 346/2, 348/2, 349/2, 350/1, 351/2, 352/2, 353/2, 354/2, od wschodu wschodnią granicą działek: 354/2, od południa północną granicą działki 423/1, od wschodu zachodnią granicą działek: 337/31, 337/37, 337/38, 337/39, północną granicą działki 337/39, zachodnią granicą działki 338/2; granicą geodezyjną działek: 17/15, 18/7, 18/8, 212/4, 213, 277/8, 278/8, 279/8; w obrębie Leszczydół-Pustki: od północnego-zachodu północno-zachodnią granicą działek: 99, 98, 97/2, 97/1, 96, 95, 94/4, 94/1, 93/2, od północnego-wschodu północno-wschodnią granicą działek: 93/2, 93/3, 93/4, od południowego wschodu południowo-wschodnią granicą działek: 94/5, 95, 96, 97/1, 97/2, 98, 99, od południowego zachodu południowo-zachodnią granicą działki 99; od północnego-zachodu północno-zachodnią granicą działek: 152/3, 152/2, 152/1, 151/1, 151/4, 150, od północnego-wschodu północno-wschodnią granicą działki 150, od południowego wschodu południowo-wschodnią granicą działek: 150, 151/5, 152/1, 152/2, 152/3, od południowego zachodu południowo-zachodnią granicą działki 152/3; granicą geodezyjną działek: 86, 87, 88, 89; w obrębie Leszczydół-Podwielątki: od północny północną granicą działek: 188, 189, 190/4, 190/3, 191, od południowego wschodu południowo-wschodnią granicą działki 191, od południowego zachodu południowo-zachodnią granicą działek: 191, 190/3, 190/7, 189, 188; w obrębie Łosinno: granicą geodezyjną działek: 21/5, 21/3, 11/2, 21/6, 21/7, 21/8, 124/1, 124/3, 124/4, 641/2, 640/2, 639/2, 639/1, 640/1, 641/1, 742/1, 742/2, 741, 754/2, 755/4, 755/3, 759/5, 759/4, 759/3; w obrębie Leszczydół-Stary: od północnego-zachodu północno-zachodnią granicą działek 75/1, 74, 72, od północy północno-wschodnią granicą działki 72, przedłużeniem północno-wschodniej granicy działki 72 do północno-wschodniej granicy działki 73, północno-wschodnią granicą działki 73, od południowego wschodu południowo-wschodnią granicą działek: 73, 74, 75/4, od południowego zachodu południowo-zachodnią granicą działek: 75/4, 75/3, 75/2, 75/1; granicą geodezyjną działek: 195/9, 195/10,

196/6, 196/7; w obrębie Rybienko Nowe: granicą geodezyjną działek: 51/3, 51/14, 64/3, 70/11, 70/12, 70/5, 70/17, 71/6, 71/7, 73/4, 73/5, 73/6; w obrębie Tulewo Górne: od zachodu zachodnią granicą działki 1039/6, od północy północną granicą działki 1039/6, zachodnią granicą działki 1040/2, przedłużeniem północnej granicy działki 54/4 do zachodniej granicy działki 1040/2, północną granicą działek: 54/4, 75/1, 75/2, 76/1, 76/2, od wschodu wschodnią granicą działki 76/2, południową granicą działek: 76/2, 76/1, 75/2, 75/1, 54/4, północną granicą działki 137, wschodnią granicą działki 137, od południa południową granicą działek: 137, 1040/2, 1039/6; w obrębie Tulewo: granicą geodezyjną działki: 121/15; w obrębie Rybno: od północy północną granicą działek: 803, 804, 805, 806, 807/1, 808, 809, 810/1, od wschodu wschodnią granicą działek: 810/1, 810/2, od południa południową granicą działek: 810/2, 809, 808, 807/2, 806, 805, 803, od zachodu zachodnią granicą działki 803; granicą geodezyjną działek: 1018, 892, 891, 890, 888; w obrębie Rybienko Stare: granicą geodezyjną działek: 360/2, 359/2, 359/1, 358, 357/1.

2. Rysunek planu w skali 1:2000 stanowią załączniki o numerach od 1 do 10 do niniejszej uchwały i są integralną częścią.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu z listą uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Wyszkowa stanowi załącznik nr 11 do niniejszej uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 12 do niniejszej uchwały.

5. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 13 do niniejszej uchwały.

§ 3. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- 4) zasady kształtowania krajobrazu,
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 10) sposoby i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy,
- 12) stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu,
- 13) minimalną powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) odległości zagospodarowania podane w metrach,

- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) granica strefy kontrolowanej gazociągu DN250,
- 6) strefa ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu,
- 7) granica strefy ograniczonego użytkowania od obszaru kolejowego,
- 8) symbole terenów określone odpowiednio symbolem literowym przeznaczenia i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów: **RM1, RM2, MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13, MN14, MN15, MN16, MN17, MN18, MN19, MN20, MN21, MN22, MN23, MN24, MN25, MN26, MN27, MN28, MN29, MN30, MN31, MN32, MNU1, MNU2, MNU3, MNU4, MNU5, UMN1, UMN2, U1, U2, UO1, R1, R2, R3, R4, R5, R6, ZN1, ZL1, ZL2, ZL3, WS1, WS2, KDL1, KDL2, KDL3, KDL4, KDL5, KDL6, KDL7, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9, KDD10, KDD11, KDD12, KDD13, KDD14, KDD15, KDD16, KDD17, KDD18, KDD19, KDD20, KDD21, KDD22, KPJ1, KPJ2.**

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami o charakterze informacyjnym:

- 1) granica gminy Wyszaków,
- 2) granica obrębów ewidencyjnych,
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania poza obszarem planu,
- 4) gazociąg wysokiego ciśnienia DN250,
- 5) granica obszaru Natura 2000 wraz z nazwą obszaru,
- 6) numer ewidencyjny stanowiska archeologicznego,
- 7) stanowisko archeologiczne w gminnej ewidencji zabytków,
- 8) obszar szczególnego zagrożenia powodzią,
- 9) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego,
- 10) granica skarpy doliny Bugu,
- 11) obszar potencjalnie zagrożony ruchami masowymi ziemi.

3. Liniowe oznaczenia graficzne wyznaczające granice stref i obszarów biegnące na rysunku planu wzdłuż linii podziałów geodezyjnych lub linii rozgraniczających należy traktować jako oznaczenia biegnące po tych liniach.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 2) **stanowiskach postojowych** – należy przez to rozumieć miejsca parkingowe urządzone w poziomie terenu i stanowiska w garażach,
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać płaszczyzny elewacji nowo realizowanych budynków, nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, zadaszeń nad wejściami, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, które mogą przekraczać linię zabudowy o maksymalnie 1,3 m oraz okapów, podokienników, ryzalitów, które mogą przekraczać linię zabudowy o maksymalnie 0,8 m, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej,
- 4) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu,
- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny jako wskaźnik udziału procentowego odnoszący się do działki budowlanej,

- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienionych w podstawie prawnej uchwały wraz z aktami wykonawczymi,
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć, że określone przeznaczenie zabudowy lub sposobu zagospodarowania terenu zajmuje co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej budynku, chyba że ustalenia szczegółowe dla terenu stanowią inaczej,
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć, że określone przeznaczenie zabudowy lub sposobu zagospodarowania terenu zajmuje co najwyżej 40% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej budynku, chyba że ustalenia szczegółowe dla terenu stanowią inaczej,
- 9) **teren** – należy przez to rozumieć obszar dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu,
- 10) **symbolu terenu** – należy przez to rozumieć symbol złożony z liter określających przeznaczenie i numeru wyróżniającego dany teren spośród innych terenów,
- 11) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, odpłatną lub nieodpłatną, mającą na celu zaspokojenie potrzeb ludności,
- 12) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć: usługi handlu detalicznego, gastronomii, nieuciążliwego rzemiosła (obsługa ludności obejmująca drobną wytwórczość, naprawy i konserwację), administracji i bezpieczeństwa publicznego, łączności, informacji, nauki i oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury i rozrywki, wypoczynku, rekreacji i sportu, biur, banków i innych o analogicznym do powyższych charakterze i stopniu uciążliwości, których funkcjonowanie:
 - a) nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowaną działką,
 - b) ani w żaden inny oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących,
- 13) **usługach uciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność, która powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach prawa, spowodowane emisją pyłów i gazów pochodzącą z procesów spalania niezwiązanych z ogrzewaniem pomieszczeń lub podgrzewaniem wody na cele bytowe, wytwarzaniem odpadów innych niż komunalne, wytwarzaniem ścieków innych niż bytowe, zanieczyszczeniem gleby i powierzchni ziemi, wytwarzaniem pól elektromagnetycznych, emisją hałasu spowodowaną wzmożonym ruchem pojazdów, w tym przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, określone w przepisach prawa ochrony środowiska,
- 14) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć zespoły roślinności spełniające cele wypoczynkowe, zdrowotne, dydaktyczno - wychowawcze i estetyczne, a w szczególności: parki, zieleńce, ogródki jordanowskie, zieleń na placach, ulicach, zieleń izolacyjną.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące zasad użytkowania, zagospodarowania i zabudowy obszaru objętego ustaleniami planu

§ 6. Wyznacza się liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu następujące tereny oznaczone odpowiednio symbolami terenów:

- 1) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami **RM** o numerach **od 1 do 2**,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami **MN** o numerach **od 1 do 32**,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczone symbolami **MNU** o numerach **od 1 do 5**,
- 4) tereny usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami **UMN** o numerach **od 1 do 2**,
- 5) tereny usług oznaczone symbolami **U** o numerach **od 1 do 2**,
- 6) teren usług oświaty oznaczony symbolem **UO1**,
- 7) tereny rolne oznaczone symbolami **R** o numerach **od 1 do 6**,

- 8) teren zieleni nieurządzonej oznaczony symbolem **ZN1**,
- 9) tereny lasów oznaczone symbolami **ZL** o numerach **od 1 do 3**,
- 10) tereny wód powierzchniowych oznaczone symbolami **WS** o numerach **od 1 do 2**,
- 11) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej oznaczone symbolami **KDL** o numerach **od 1 do 7**,
- 12) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczone symbolami **KDD** o numerach **od 1 do 22**,
- 13) tereny ciągów pieszo-jezdnych oznaczone symbolami **KPJ** o numerach **od 1 do 2**.

§ 7. 1. Wyznacza się tereny do rozmieszczania inwestycji celu publicznego: teren usług oświaty oznaczony symbolem **UO1**, tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej oznaczone symbolami **KDL** o numerach **od 1 do 7**, tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczone symbolami **KDD** o numerach **od 1 do 22** oraz tereny ciągów pieszo-jezdnych oznaczone symbolami **KPJ** o numerach **od 1 do 2**.

2. Dopuszcza się na terenie planu lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8. Wskazuje się obszary stanowisk archeologicznych oznaczonych numerami ewidencyjnymi AZP 50-70/67, AZP 50-70/66, AZP 50-70/36 w obrębie, których obowiązuje prowadzenie robót budowlanych lub ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

§ 9. 1. Obszar planu zlokalizowany jest w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska”.

2. Obszar planu zlokalizowany jest w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 221 „Dolina kopalna Wyszków” z wyłączeniem terenów RM1, MN12, MN13, MN14, MN15, KDL5, KDD11.

3. Na całym obszarze planu obowiązują wszelkie zakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych dla terenów położonych w zasięgu występowania wód podziemnych.

§ 10. W granicach obszaru NATURA 2000 oznaczonych na rysunku planu, specjalnej ochrony ptaków "Dolina Dolnego Bugu" PLB140001 oraz specjalnej ochrony siedlisk „Ostoja Nadbużańska” PLH140011 - obowiązują wszelkie zakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

§ 11. W celu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
- 3) zakaz składowania jakichkolwiek odpadów,
- 4) zakaz lokalizacji usług uciążliwych,
- 5) nakaz ograniczania szkodliwego oddziaływania na środowisko do terenu działki budowlanej na jakiej jest wytwarzane i do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 6) zakaz odprowadzania ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi,
- 7) zakaz lokalizowania usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²,
- 8) nakaz zachowania istniejących rowów melioracyjnych z możliwością ich przebudowy i zmiany lokalizacji przebiegu rowu pod warunkiem zachowania ciągłości rowu,
- 9) zakaz nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m,

- 10) zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania w formie terenów zieleni do czasu wykorzystania terenu zgodnie z planem,
- 11) nakaz stosowania dla terenów objętych planem dopuszczalnych poziomów hałasu według klasyfikacji rodzaju terenu zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) tereny oznaczone symbolami **RM1, RM2** jako tereny przeznaczone pod zabudowę zagrodową,
 - b) tereny oznaczone symbolami **MN od 1 do 32** jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - c) tereny oznaczone symbolami **MNU od 1 do 5, UMN1, UMN2** jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe,
 - d) teren oznaczony symbolem **UO1** jako teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- 12) hałas i wibracje przekraczające dopuszczalne poziomy nie mogą sięgać poza obręb działki, na której są wytwarzane,
- 13) nakaz ograniczenia uciążliwości akustycznych pochodzących ze źródeł hałasu o natężeniu ponadnormatywnym, poprzez zabezpieczenia techniczne lub zmianę technologii i urządzeń,
- 14) na terenach **MNU1, MN2, MN3, MN4** zlokalizowanych w sąsiedztwie linii kolejowej, nakazuje się realizację budynków przeznaczonych na pobyt ludzi z zapewnieniem właściwych warunków akustycznych, w tym stosowanie stolarki okiennej o podwyższonej izolacyjności akustycznej, kształtowanie bryły budynku w taki sposób, aby hałas komunikacyjny nie docierał z zewnątrz do wnętrza struktury zabudowanej, stosowanie na elewacjach budynków rozwiązań architektonicznych o charakterze rozpraszającym dźwięk, projektowanie rozkładu pomieszczeń w budynkach, uwzględniającego najkorzystniejsze ich położenie w stosunku do źródeł hałasu.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy układów komunikacji

§ 12. 1. Jako podstawowy układ komunikacji drogowej obszaru planu ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: **KDL** o numerach **od 1 do 7**, **KDD** o numerach **od 1 do 22**.

2. Jako układ dróg służących do powiązań z zewnętrznym układem drogowym ustala się tereny istniejących dróg zlokalizowanych poza obszarem planu i bezpośrednio przylegających do granic planu oraz tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: **KDL** o numerach **od 1 do 7**, **KDD** o numerach **od 1 do 22**.

§ 13. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych i ścieżek rowerowych na poszczególnych terenach funkcjonalnych zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

§ 14. Dopuszcza się zachowanie, remonty, modernizacje i przebudowy, istniejących w dniu uchwalenia planu, zjazdów i włączeń dróg wewnętrznych.

§ 15. Ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- 1) należy zapewnić stanowiska postojowe w granicach działek budowlanych, na których realizowana jest inwestycja w ilości:
 - a) min. 10 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni sprzedaży w przypadku hurtowni,
 - b) min. 20 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni sprzedaży w przypadku usług handlu,
 - c) min. 4 stanowiska postojowe na 1 stanowisko naprawcze w przypadku stacji obsługi samochodów,
 - d) min. 2 stanowiska postojowe na 10 miejsc konsumpcji w obiektach gastronomii,
 - e) min. 2 stanowiska postojowe na 1 budynek mieszkalny w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - f) min. 10 stanowisk postojowych na 100 zatrudnionych w przypadku szkół,

- g) min. 25 stanowisk parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej w przypadku obiektów administracji,
- 2) liczba stanowisk postojowych na działce budowlanej dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych,
- 3) dopuszcza się obniżenie wskaźników o 50% w przypadku wyznaczania stanowisk postojowych dla zabudowy istniejącej.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 16. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się obowiązek podłączenia budynków mieszkalnych i usługowych do sieci wodociągowej, przy czym do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z ujęć własnych,
- 2) ustala się realizację sieci wodociągowej o parametrach od $\varnothing 50$ do $\varnothing 300$,
- 3) ustala się obowiązek zapewnienia przeciwpożarowego korzystania z sieci wodociągowej.

§ 17. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- 1) ścieki bytowe odprowadzane będą docelowo siecią kanalizacji do oczyszczalni ścieków,
- 2) wszystkie budynki usługowe i mieszkalne oraz działki budowlane muszą posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki z zastrzeżeniem pkt 3,
- 3) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się budowę szczelnych atestowanych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych atestowanych oczyszczalni ścieków, z wyłączeniem terenów położonych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,
- 4) po wybudowaniu sieci kanalizacyjnej nakazuje się likwidację bezodpływowych zbiorników na ścieki.

§ 18. W zakresie zagospodarowania i odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) nakazuje się zainstalowanie separatorów na odpływach wód opadowych ze szczelnie utwardzonych placów, miejsc manewrowych oraz parkingów z wyłączeniem zabudowy jednorodzinnej,
- 2) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4,
- 3) na terenach **U od 1 do 2, UO1** dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej w sposób uniemożliwiający ich spływ na działki sąsiednie poprzez budowę zbiorników retencyjnych szczelnych lub infiltrujących, z zastrzeżeniem pkt 4,
- 4) dopuszcza się możliwość realizacji jednego zbiornika retencyjnego, obsługującego kilka sąsiadujących działek budowlanych, w sposób zapewniający całościowe i bezpieczne zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z terenów działek obsługiwanych przez ten zbiornik.

§ 19. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o źródła lokalne, zasilane gazem ziemnym przewodowym,
- 2) dopuszcza się stosowanie do ogrzewania alternatywnych nośników energetycznych takich jak olej opałowy o niskiej zawartości siarki, gaz płynny, energia elektryczna, odnawialne źródła energii,
- 3) dopuszcza się stosowanie innych nośników energetycznych, które będą stosowane w urządzeniach mających odpowiednie atesty lub świadectwa ekologiczne i zapewniających standardy emisji dopuszczone w przepisach odrębnych.

§ 20. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się rozbudowę sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w zgodzie z przepisami dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe,
- 2) ustala się realizację sieci gazowej o parametrach od $\varnothing 32$ do $\varnothing 200$,

3) dla zabudowy jednorodzinnej ustala się lokalizację szafek gazowych w linii ogrodzeń i otwierane na zewnątrz od strony ulicy.

§ 21. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) nakazuje się aby wszystkie budynki posiadały przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji,
- 2) ustala się realizację sieci elektroenergetycznej szczególnie średniego i niskiego napięcia jako podziemnej,
- 3) ustala się, że rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną będzie polegał na odbudowie, przebudowie i modernizacji istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowie nowych linii elektroenergetycznych, a także na odbudowie, przebudowie, modernizacji i wymianie istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych oraz budowie nowych stacji,
- 4) ustala się prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach, z zastrzeżeniem pkt 5,
- 5) dopuszcza się w technicznie lub ekonomicznie uzasadnionych przypadkach możliwość prowadzenia elektroenergetycznych napowietrznych linii SN i NN na wspólnych słupach,
- 6) ustala się, że przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi, będzie się odbywać według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego,
- 7) ustala się, że szczegółowe plany zagospodarowania poszczególnych nieruchomości oraz działek powinny przewidywać rezerwację miejsc i terenu dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej niezbędnych dla zaopatrzenia lokowanych na tych terenach budynków i budowli w energię elektryczną, a także oświetlenia terenu wokół obiektów.

§ 22. W zakresie gospodarki odpadami:

- 1) ustala się usuwanie odpadów w ramach zorganizowanego i o powszechnej dostępności komunalnego systemu zbierania i usuwania odpadów stałych,
- 2) ustala się zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 3) dopuszcza się realizację zbiorczych miejsc na pojemniki umożliwiające selektywną zbiórkę odpadów obsługujących kilka działek budowlanych.

Rozdział 7.

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

§ 23. W obrębie ustalonej granicy strefy kontrolowanej gazociągu DN250 nakazuje się prowadzenie robót budowlanych lub ziemnych z uwzględnieniem przebiegu gazociągu, w tym zakaz: lokalizacji budynków, urządzenia stałych składów i magazynów, sadzenia drzew i krzewów oraz podejmowania innych przedsięwzięć mogących zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.

§ 24. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią:

- 1) nakazuje się zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,
- 2) zakazuje się lokalizacji nowych budynków,
- 3) dopuszcza się adaptację istniejących budynków z możliwością ich przebudowy, nadbudowy i remontu, oraz rozbudowy z zastrzeżeniem pkt 1.

§ 25. Na obszarach, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego nakazuje się zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

§ 26. W obrębie ustalonej strefy ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu nakazuje się zagospodarowanie i zabudowę terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.

§ 27. Na obszarze potencjalnie zagrożonym ruchami masowymi ziemi nakazuje się poprzedzenie robót budowlanych ustaleniem geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, z określeniem warunków zapewniających zachowanie stabilności skarpy, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.

§ 28. Na terenach **MNU1, MN3, MN4, KDL2, KDD3, KDD4** w granicach strefy ograniczonego użytkowania od obszaru kolejowego nakazuje się lokalizowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.

DZIAŁ II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolami RM1, RM2

§ 29. Dla terenów oznaczonych symbolami RM1, RM2 ustala się przeznaczenie - zabudowa zagrodowa.

§ 30. Na terenach oznaczonych symbolami RM1, RM2 obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń i dróg dojazdowych do gruntów rolnych realizowanych na gruntach rolnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- 2) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 3),
- 3) dopuszcza się realizację budynku garażowego i gospodarczego bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub 1,5 m od tej granicy,
- 4) nakazuje się pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko-podobnymi,
- 5) nakazuje się stosowanie pokryć dachowych w kolorach: brąz, czerwień, grafit, lub czerni,
- 6) w zakresie kolorystyki i materiałów elewacji budynków:
 - a) ustala się kolorystykę elewacji zewnętrznych w kolorach bieli, żółci, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw - odnośnie tynków wyłącznie system NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy,
 - b) zakazuje się realizacji elewacji w kolorach intensywnych i jaskrawych: brązowego, czerwonego, pomarańczowego, cytrynowego, zielonego, seledynowego, niebieskiego, fioletowego, różowego i purpurowego oraz w kolorze czarnym,
 - c) nakazuje się utrzymanie jednakowej kolorystyki dla poszczególnych elementów elewacji budynku, takich jak: cokół, pilastry, stolarka okienna, balustrady,
 - d) zakazuje się stosowania materiałów refleksyjnych, dających dokładne, lustrzane odbicie otoczenia.

§ 31. Na terenach oznaczonych symbolami **RM1, RM2** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – do 10m,
- 5) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – do 2,
- 6) ilość stanowisk postojowych dla samochodów zgodnie z §15,
- 7) dachy płaskie o pochyleniu od 0° do 12° lub spadziste o pochyleniu od 25° do 40°.

Rozdział 2.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami MN od 1 do 32

§ 32. Dla terenów oznaczonych symbolami MN o numerach od 1 do 32 ustala się przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

§ 33. Na terenach oznaczonych symbolami MN o numerach od 1 do 32 ustala się:

- 1) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej – 1000 m²,
 - b) dla budynku w zabudowie bliźniaczej – 500 m²,
- 2) w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalną wielkość działki dla zabudowy wolnostojącej – 1000 m²,
 - b) minimalną wielkość działki dla budynku w zabudowie bliźniaczej – 500 m²,
 - c) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
 - d) minimalna szerokość frontu działki – 15 m, dla zabudowy bliźniaczej – 9 m,
- 3) ograniczenia wielkości działek nie dotyczą wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej, wydzielen zgodne z liniami rozgraniczającymi oraz wydzielen dojazdów i dróg wewnętrznych.

§ 34. Na terenach oznaczonych symbolami **MN** o numerach **od 1 do 32** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się realizację stanowisk postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżd, dojazdów,
- 2) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 3) dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej przebudowy, nadbudowy i remontu,
- 4) na terenie **MN26, MN32** w granicach obszarów Natura 2000 obowiązują zapisy **§10**,
- 5) na terenach **MN6, MN31** w granicach strefy ochronnej gazociągów obowiązują zapisy **§23**,
- 6) na terenie **MN31** w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zapisy **§24**,
- 7) na terenach **MN31, MN32** w granicach obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego obowiązują zapisy **§25**,
- 8) na terenie **MN16** w obrębie strefy ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu obowiązują zapisy **§26**,
- 9) na terenach **MN od 25 do 28, MN od 30 do 32** w obrębie obszaru potencjalnie zagrożonego ruchami masowymi ziemi obowiązują zapisy **§27**,
- 10) dopuszcza się realizację budynku garażowego i gospodarczego bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub 1,5 m od tej granicy,
- 11) nakazuje się pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko-podobnymi,
- 12) nakazuje się stosowanie pokryć dachowych w kolorach: brąz, czerwień, grafit, lub czerni,
- 13) w zakresie kolorystyki i materiałów elewacji budynków:
 - a) ustala się kolorystykę elewacji zewnętrznych w kolorach bieli, żółci, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw - odnośnie tynków wyłącznie system NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy,

- b) zakazuje się realizacji elewacji w kolorach intensywnych i jaskrawych: brązowego, czerwonego, pomarańczowego, cytrynowego, zielonego, seledynowego, niebieskiego, fioletowego, różowego i purpurowego oraz w kolorze czarnym,
- c) nakazuje się utrzymanie jednakowej kolorystyki dla poszczególnych elementów elewacji budynku, takich jak: cokół, pilastry, stolarka okienna, balustrady,
- d) zakazuje się stosowania materiałów refleksyjnych, dających dokładne, lustrzane odbicie otoczenia.

§ 35. Na terenach oznaczonych symbolami **MN** o numerach **od 1 do 32** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy:
 - a) na terenach **MN od 25 do 28, MN31, MN32** – 0,2,
 - b) na pozostałych terenach – 0,6,
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) na terenach **MN od 25 do 28, MN31, MN32** – 70%,
 - b) na terenie **MN11** – 60%,
 - c) na pozostałych terenach – 50%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – do 10m,
- 5) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – do 2, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych – 1,
- 6) ilość stanowisk postojowych dla samochodów zgodnie z **§15**,
- 7) dachy płaskie o nachyleniu od 0° do 12° lub dachy spadziste o nachyleniu od 25° do 40°.

Rozdział 3.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczonych symbolem MNU od 1 do 5

§ 36. Dla terenów oznaczonych symbolem MNU o numerach od 1 do 5 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe.

§ 37. Na terenach oznaczonych symbolem **MNU** o numerach **od 1 do 5** ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię nowo tworzonej działki budowlanej – 1000 m²,
- 2) w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalną wielkość działki – 1000 m²,
 - b) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
 - c) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
- 3) ograniczenia wielkości działek nie dotyczą wydzieleń pod urządzenia infrastruktury technicznej, wydzieleń zgodnie z liniami rozgraniczającymi oraz wydzieleń dojazdów i dróg wewnętrznych.

§ 38. Na terenach oznaczonych symbolem **MNU** o numerach **od 1 do 5** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się realizację stanowisk postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów,
- 2) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,

- 3) na terenie **MNU5** w obrębie stanowiska archeologicznego w gminnej ewidencji zabytków obowiązują zapisy **§8**,
- 4) na terenie **MNU5** w granicach obszarów Natura 2000 obowiązują zapisy **§10**,
- 5) na terenach **MNU4, MNU5** w obrębie strefy ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu obowiązują zapisy **§26**,
- 6) na terenie **MNU5** w obrębie obszaru potencjalnie zagrożonego ruchami masowymi ziemi obowiązują zapisy **§27**,
- 7) nakazuje się pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko-podobnymi,
- 8) nakazuje się stosowanie pokryć dachowych w kolorach: brąz, czerwień, grafit, lub czerni,
- 9) w zakresie kolorystyki i materiałów elewacji budynków:
 - a) ustala się kolorystykę elewacji zewnętrznych w kolorach bieli, żółci, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw - odnośnie tynków wyłącznie system NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy,
 - b) zakazuje się realizacji elewacji w kolorach intensywnej i jaskrawych: brązowego, czerwonego, pomarańczowego, cytrynowego, zielonego, seledynowego, niebieskiego, fioletowego, różowego i purpurowego oraz w kolorze czarnym,
 - c) nakazuje się utrzymanie jednakowej kolorystyki dla poszczególnych elementów elewacji budynku, takich jak: cokół, pilastry, stolarka okienna, balustrady,
 - d) zakazuje się stosowania materiałów refleksyjnych, dających dokładne, lustrzane odbicie otoczenia.

§ 39. Na terenach oznaczonych symbolem **MNU** o numerach **od 1 do 5** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9,
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%, z zastrzeżeniem pkt 4,
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na terenie **MNU5** – 50%,
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – do 10 m,
- 6) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych na terenie – do 2, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych – 1,
- 7) ilość stanowisk postojowych dla samochodów zgodnie z **§15**,
- 8) dachy płaskie o nachyleniu od 0° do 12° lub dachy spadziste o nachyleniu od 25° do 40°.

Rozdział 4.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem UMN od 1 do 2

§ 40. Dla terenów oznaczonych symbolem UMN o numerach od 1 do 2 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi nieuciążliwe,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

§ 41. Na terenach oznaczonych symbolem UMN o numerach **od 1 do 2** ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię nowo tworzonej działki budowlanej – 1500 m²,
- 2) w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalną wielkość działki – 1500 m²,
 - b) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
 - c) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,

- 3) ograniczenia wielkości działek nie dotyczą wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej, wydzielen zgodnie z liniami rozgraniczającymi oraz wydzielen dojazdów i dróg wewnętrznych.

§ 42. Na terenach oznaczonych symbolem **UMN** o numerach **od 1 do 2** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się realizację stanowisk postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżd, dojazdów, budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 2) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 3) nakazuje się pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko–podobnymi,
- 4) nakazuje się stosowanie pokryć dachowych w kolorach: brąz, czerwień, grafit, lub czern,
- 5) w zakresie kolorystyki i materiałów elewacji budynków:
 - a) ustala się kolorystykę elewacji zewnętrznych w kolorach bieli, żółci, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw - odnośnie tynków wyłącznie system NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy,
 - b) zakazuje się realizacji elewacji w kolorach intensywnych i jaskrawych: brązowego, czerwonego, pomarańczowego, cytrynowego, zielonego, seledynowego, niebieskiego, fioletowego, różowego i purpurowego oraz w kolorze czarnym,
 - c) nakazuje się utrzymanie jednakowej kolorystyki dla poszczególnych elementów elewacji budynku, takich jak: cokół, pilastry, stolarka okienna, balustrady,
 - d) zakazuje się stosowania materiałów refleksyjnych, dających dokładne, lustrzane odbicie otoczenia.

§ 43. Na terenach oznaczonych symbolem **UMN** o numerach **od 1 do 2** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy – 1,
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy– do 10 m,
- 5) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych na terenie – do 2, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych – 1,
- 6) ilość stanowisk postojowych dla samochodów zgodnie z **§15**,
- 7) dachy płaskie o nachyleniu od 0° do 12° lub dachy spadziste o nachyleniu od 25° do 40°.

Rozdział 5.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów usług oznaczonych symbolem U od 1 do 2

§ 44. Dla terenów oznaczonych symbolem U o numerach od 1 do 2 ustala się przeznaczenie – usługi nieuciążliwe.

§ 45. Na terenach oznaczonych symbolem U o numerach od 1 do 2 ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię nowo tworzonej działki budowlanej – 1500 m²,
- 2) w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalną wielkość działki – 1500 m²,
 - b) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
 - c) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
- 3) ograniczenia wielkości działek nie dotyczą wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej, wydzielen zgodnie z liniami rozgraniczającymi oraz wydzielen dojazdów i dróg wewnętrznych.

§ 46. Na terenach oznaczonych symbolem **U** o numerach **od 1 do 2** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się przebudowę i remonty istniejącej zabudowy,
- 2) dopuszcza się realizację stanowisk postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, dojazdów,
- 3) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 4) nakazuje się pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko - podobnymi,
- 5) nakazuje się stosowanie pokryć dachowych w kolorach: brąz, czerwień, grafit, lub czerni,
- 6) w zakresie kolorystyki i materiałów elewacji budynków:
 - a) ustala się kolorystykę elewacji zewnętrznych w kolorach bieli, żółci, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw - odnośnie tynków wyłącznie system NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy,
 - b) zakazuje się realizacji elewacji w kolorach intensywnej i jaskrawych: brązowego, czerwonego, pomarańczowego, cytrynowego, zielonego, seledynowego, niebieskiego, fioletowego, różowego i purpurowego oraz w kolorze czarnym,
 - c) nakazuje się utrzymanie jednakowej kolorystyki dla poszczególnych elementów elewacji budynku, takich jak: cokół, pilastry, stolarka okienna, balustrady,
 - d) zakazuje się stosowania materiałów refleksyjnych, dających dokładne, lustrzane odbicie otoczenia.

§ 47. Na terenach oznaczonych symbolem **U** o numerach **od 1 do 2** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5,
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 12m,
- 5) ilość stanowisk postojowych dla samochodów zgodnie z **§15**,
- 6) dachy płaskie o pochyleniu od 0° do 12° lub spadziste o pochyleniu od 25° do 40°.

Rozdział 6.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu usług oświaty oznaczonego symbolem UO1

§ 48. Dla terenu oznaczonego symbolem **UO1** ustala się przeznaczenie podstawowe - usługi oświaty.

§ 49. Na terenie oznaczonym symbolem **UO1** ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię nowo tworzonej działki budowlanej – 1500 m²,
- 2) w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalną wielkość działki – 1500 m²,
 - b) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
 - c) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
- 3) ograniczenia wielkości działek nie dotyczą wydzieleń pod urządzenia infrastruktury technicznej, wydzieleń zgodnie z liniami rozgraniczającymi oraz wydzieleń dojazdów i dróg wewnętrznych.

§ 50. Na terenie oznaczonym symbolem **UO1** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się przebudowę i remonty istniejącej zabudowy,
- 2) dopuszcza się realizację stanowisk postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, dojazdów,

- 3) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 4) nakazuje się pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko - podobnymi,
- 5) nakazuje się stonowaną kolorystykę dachów spadzistych,
- 6) w zakresie kolorystyki i materiałów elewacji budynków:
 - a) ustala się kolorystykę elewacji zewnętrznych w kolorach bieli, żółci, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw - odnośnie tynków wyłącznie system NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy,
 - b) zakazuje się realizacji elewacji w kolorach intensywnej i jaskrawych: brązowego, czerwonego, pomarańczowego, cytrynowego, zielonego, seledynowego, niebieskiego, fioletowego, różowego i purpurowego oraz w kolorze czarnym,
 - c) nakazuje się utrzymanie jednakowej kolorystyki dla poszczególnych elementów elewacji budynku, takich jak: cokół, pilastry, stolarka okienna, balustrady,
 - d) zakazuje się stosowania materiałów refleksyjnych, dających dokładne, lustrzane odbicie otoczenia.

§ 51. Na terenie oznaczonym symbolem **U01** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy – 2,0,
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,02,
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – do 15 m, dla obiektów sportowych dopuszcza się – do 18 m,
- 5) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – do 4,
- 6) ilość stanowisk postojowych dla samochodów zgodnie z **§15**,
- 7) dachy płaskie o nachyleniu od 0° do 12° lub spadziste o nachyleniu od 25° do 40°.

Rozdział 7.

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów rolnych oznaczonych symbolami R od 1 do 6.

§ 52. Dla terenów oznaczonych symbolami R o numerach od 1 do 6 ustala się przeznaczenie – rolnicze.

§ 53. Na terenach oznaczonych symbolami R o numerach od 1 do 6 obowiązują następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków,
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń i dróg dojazdowych do gruntów rolnych realizowanych na gruntach rolnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- 3) na terenie **R5** w obrębie stanowiska archeologicznego w gminnej ewidencji zabytków obowiązują zapisy **§8**,
- 4) na terenie **R5** w granicach obszarów Natura 2000 obowiązują zapisy **§10**,
- 5) na terenie **R5** w obrębie obszaru potencjalnie zagrożonego ruchami masowymi ziemi obowiązują zapisy **§27**.

Rozdział 8.

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenu zieleni nieurządzonej oznaczonego symbolem ZN1.

§ 54. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZN1 ustala się przeznaczenie: zieleni nieurządzonej, łąki, doliny rzek.

§ 55. Na terenie oznaczonym symbolem ZN1 obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków,

- 2) dopuszcza się adaptację i ochronę istniejących zadrzewień oraz ich wzbogacanie o nowe nasadzenia jedynie dla terenów pozostających poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią,
- 3) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 4) w granicach obszarów Natura 2000 obowiązują zapisy §10,
- 5) w obrębie ustalonego na rysunku planu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zapisy §24,
- 6) w obrębie obszaru potencjalnie zagrożonego ruchami masowymi ziemi obowiązują zapisy §27.

Rozdział 9.

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów leśnych oznaczonych symbolami ZL od 1 do 3.

§ 56. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami ZL o numerach od 1 do 3 ustala się przeznaczenie – las.

§ 57. Na terenach oznaczonych symbolami ZL o numerach od 1 do 3 obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym o lasach,
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków.

Rozdział 10.

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów wód powierzchniowych oznaczonych symbolami WS od 1 do 2.

§ 58. Dla terenów oznaczonych symbolami WS o numerach od 1 do 2 ustala się przeznaczenie – wody powierzchniowe.

§ 59. Na terenach oznaczonych symbolami WS o numerach od 1 do 2 obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków,
- 3) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przejazdów i przejść pod warunkiem zachowania przepływu wód.

Rozdział 11.

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami terenów KDL o numerach od 1 do 7, KDD o numerach od 1 do 22

§ 60. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **KDL** o numerach **od 1 do 7**, **KDD** o numerach **od 1 do 22** ustala się przeznaczenie – droga publiczna.

2. Na terenach oznaczonych symbolami: **KDL** o numerach **od 1 do 7**, **KDD** o numerach **od 1 do 22** zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego funkcjonalnie z przeznaczeniem terenów za wyjątkiem: urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego i ruchu pieszych, ścieżek rowerowych, zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej, zatok postojowych, urządzeń systematycznej regulacji wód oraz urządzeń przeciwpowodziowych.

§ 61. Na terenach dróg publicznych, ze względu na zasady zagospodarowania ustala się następujący podział:

- 1) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej oznaczone symbolami: **KDL** o numerach **od 1 do 7**, o kategorii drogi gminnej,
- 2) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczone symbolami: **KDD** o numerach **od 1 do 22**, o kategorii drogi gminnej.

§ 62. Dla terenu oznaczonego symbolem **KDL** o numerach **od 1 do 7** obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

- 2) droga powinna być wyposażona w chodniki lub ścieżki pieszo-rowerowe,
- 3) na terenie **KDL7** w obrębie obszaru potencjalnie zagrożonego ruchami masowymi ziemi obowiązują zapisy **§27**.

§ 63. Dla terenu oznaczonego symbolem **KDD** o numerach **od 1 do 22** obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) droga powinna być wyposażona w chodniki,
- 3) na terenach **KDD19, KDD21** w granicach obszarów Natura 2000 obowiązują zapisy **§10**,
- 4) na terenach **KDD19, KDD21, KDD22** w obrębie obszaru potencjalnie zagrożonego ruchami masowymi ziemi obowiązują zapisy **§27**.

Rozdział 12.

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolami terenów KPJ o numerach od 1 do 2.

§ 64. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **KPJ1, KPJ2** ustala się przeznaczenie –ciąg pieszo-jezdny.

2. Na terenach oznaczonych symbolami **KPJ1, KPJ2** zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego funkcjonalnie z przeznaczeniem terenów za wyjątkiem: urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego i ruchu pieszych, ścieżek rowerowych, zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej, zatok postojowych, urządzeń systematycznej regulacji wód oraz urządzeń przeciwpowodziowych

3. Na terenie **KPJ2** w obrębie obszaru potencjalnie zagrożonego ruchami masowymi ziemi obowiązują zapisy **§27**.

Rozdział 13.

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów dróg wewnętrznych wydzielanych na terenach funkcjonalnych.

§ 65. Dla realizowanych na terenach funkcjonalnych dróg wewnętrznych wydzielanych geodezyjnie obowiązują następujące zasady:

- 1) dla obsługi 1 działki dopuszcza się wydzielenie drogi o minimalnej szerokości 5 m,
- 2) dla obsługi 2 - 5 działek dopuszcza się wydzielenie drogi o minimalnej szerokości 6 m i długości nie większej niż 50m,
- 3) obsługa więcej niż 5 działek wymaga wydzielenia drogi o minimalnej szerokości 8 m, na końcu drogi plac do zawracania samochodów o wymiarach min.12,5x12,5m lub zapewnienie wyjazdu na drogę publiczną bez konieczności zawracania.

DZIAŁ III.

USTALENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 66. Ustala się następujące stawki procentowe służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości:

- 1) 30% dla terenów **RM2, MN1, MN5, MN6, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13, MN14, MN15, MN16, MN17, MN18, MN19, MN20, MN21, MN22, MN25, MN26, MN27, MN28, MN30, MN31, MN32, MNU1, MNU3, MNU4, MNU5, UMN1, UMN2, U1, U2**,
- 2) 0% dla pozostałych terenów.

§ 67. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wyszkowa.

§ 68. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków dla miejscowości Leszczydół Nowiny uchwalonego 28 kwietnia 2011r. uchwałą Nr VIII/43/2011 Rady Miejskiej w Wyszkanie,
- 2) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla terenu Rybienka Nowego uchwalonego 30 października 2008 r. uchwałą Nr XXVIII/198/2008 Rady Miejskiej w Wyszkanie,

- 3) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Wyszaków dla miejscowości: Rybienko Stare, Rybienko Nowe i ul. Serockiej w Wyszakowie uchwalonego 31 marca 2011 r. uchwałą Nr VII/34/11 Rady Miejskiej w Wyszakowie,
- 4) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszaków dla miejscowości: Tulewo, Tulewo Górne i Rybno uchwalonego 30 stycznia 2012 r. uchwałą Nr XX/144/12 Rady Miejskiej w Wyszakowie,
- 5) zmiany do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszaków uchwalonego 28 czerwca 2001 r. uchwałą Nr XXXII/33/2001 Rady Miejskiej w Wyszakowie,
- 6) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszaków dla wybranych terenów położonych w miejscowościach: Rybienko Stare, Leszczydół-Nowiny, Tulewo Górne, Rybno, Gulczewo, Skuszew, Rybienko Nowe – etap I uchwalonego 24 lutego 2022 r. uchwałą Nr XLII/480/22 Rady Miejskiej w Wyszakowie.

§ 69. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodnicząca Rady

Elżbieta Piórkowska