

**UCHWAŁA Nr ...
RADY MIEJSKIEJ W WYSZKOWIE**

z dnia 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 uchwałę 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.

Uchwała 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 jej 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 zaopatrzone 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) 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,
 - 12) granica strefy ograniczonego użytkowania od obszaru kolejowego.
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.

Ilekoć 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 włączy 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

- gastroonomii,
- 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 zaopatrzonej 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-rozdziałczych 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, urządzania 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 czerń,
- 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 jaskrawej: brązowej, czerwonej, pomarańczowej, cytrynowej, zielonej, seledynowej, niebieskiej, fioletowej, różowej i purpurowej 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 zgodnie 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 czerń,
- 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 intensywnej i jaskrawej: brązowej, czerwonej, pomarańczowej, cytrynowej, zielonej, seledynowej, niebieskiej, fioletowej, różowej i purpurowej 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 wydziełów pod urządzenia infrastruktury technicznej, wydziełów zgodnie z liniami rozgraniczającymi oraz wydziełów 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 czerń,
- 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 jaskrawej: brązowej, czerwonej, pomarańczowej, cytrynowej, zielonej, seledynowej, niebieskiej, fioletowej, różowej i purpurowej 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 wydzieleń pod urządzenia infrastruktury technicznej, wydzieleń zgodnie z liniami rozgraniczającymi oraz wydzieleń 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, dojeżdż, 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 czerń,
- 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 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.

§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, dojeżd, 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 czerń,
- 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 intensywne i jaskrawe: brązowe, czerwone, pomarańczowe, cytrynowe, zielone, seledynowe, niebieskie, fioletowe, różowe i purpurowe 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 wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej, wydzielen zgodnie z liniami rozgraniczającymi oraz wydzielen 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 **UO1** 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 nieurządzona, 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.

Przeznaczanie i zagospodarowanie terenów ciągów pieszo-jezdných 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. uchwała 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. uchwała Nr XXVIII/198/2008 Rady Miejskiej w Wyszkanie,
- 3) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Wyszków dla miejscowości: Rybienko Stare, Rybienko Nowe i ul. Serockiej w Wyszkanie uchwalonego 31 marca 2011 r. uchwała Nr VII/34/11 Rady Miejskiej w Wyszkanie,
- 4) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków dla miejscowości: Tulewo, Tulewo Górne i Rybno uchwalonego 30 stycznia 2012 r. uchwała Nr XX/144/12 Rady Miejskiej w Wyszkanie,
- 5) zmiany do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków uchwalonego 28 czerwca 2001 r. uchwała Nr XXXII/33/2001 Rady Miejskiej w Wyszkanie,

- 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