

- projekt, czerwiec 2015 -

**UCHWAŁA Nr .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W WYSZKOWIE**  
**z dnia ..... 2015 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy  
Wyszków dla obrębów geodezyjnych Olszanka, Sitno, Kręgi Nowe**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2013r. poz. 594 z póź. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012r., poz. 647 z póź. zm.), zgodnie z uchwałą nr XLII/431/13 Rady Miejskiej w Wyszkowie z dnia 28 listopada 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków dla obrębów geodezyjnych Olszanka, Sitno, Kręgi Nowe, po stwierdzeniu, że nie narusza się ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wyszków przyjętego Uchwałą Nr ..... Rady Miejskiej w Wyszkowie z dnia ....., 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 obrębów geodezyjnych Olszanka, Sitno, Kręgi Nowe, zwany dalej planem.

**§2.**

1. Granica planu określona została na rysunku planu i przebiega wzdłuż granic obrębów geodezyjnych miejscowości Olszanka, Sitno, Kręgi Nowe.
2. Rysunek planu w skali 1:2000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i jest jej integralną częścią.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu z listą uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Wyszkowa stanowi załącznik nr 2 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 3 do niniejszej uchwały.

**§3.**

1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) 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,
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych,
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy,
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 11) sposoby i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 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) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 4) ścieżki rowerowe,
  - 5) granica strefy ochronnej gazociągu wysokiego ciśnienia,
  - 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego,
  - 7) ciągi zieleni o charakterze izolacyjno-krajobrazowym,
  - 8) odległości zagospodarowania podane w metrach,
  - 9) obiekty objęte ochroną wpisane do gminnej ewidencji zabytków,
  - 10) kapliczki i krzyże objęte ochroną,
  - 11) symbole terenów określone odpowiednio symbolem literowym przeznaczenia i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów: **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, MN33, MN34, MN35, MN36, MN37, MN38, MN39, MN40, MN41, MN42, MN43, MNU1, MNU2, MNU3, MNU4, MNU5, MNU6, MNU7, MNU8, MNU9, MNU10, MNU11, MNU12, MNU13, MNU14, MNU15, MNU16, MNU17, MNU18, RM1, RM2, RM3, RM4, RM5, RM6, RM7, RM8, RM9, RM10, RM11, RM12, RM13, RM14, RM15, RM16, RM17, RM18, RM19, RM20, RM21, RM22, RM23, RM24, RM25, RM26,**

RM27, RM28, RM29, UMN1, UMN2, UMN3, UMN4, UMN5, UMN6, UMN7, UMN8, UMN9, UO1, US1, ZP1, PU1, R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9, R10, R11, R12, R13, R14, R15, R16, R17, R18, R19, R20, R21, R22, R23, R24, ZR1, ZR2, ZR3, ZR4, ZR5, ZR6, ZR7, ZR8, ZR9, ZR10, ZR11, ZR12, ZR13, ZR14, ZR15, ZR16, ZL1, ZL2, ZL3, ZL4, ZL5, ZL6, ZL7, ZL8, ZL9, ZL10, ZL11, ZL12, ZL13, ZL14, ZL15, ZL16, ZL17, ZL18, ZL19, ZL20, ZL21, ZL22, ZL23, ZL24, ZL25, ZL26, ZL27, ZL28, ZL29, ZL30, ZL31, ZL32, WS1, WS2, WS3, WS4, WS5, WS6, WS7, WS8, WS9, WS10, WS11, WS12, WS13, WS14, WS15, WS16, WS17, WS18, KDGP1, KDGP2, KDG1, KDZ1, KDL1, KDL2, KDL3, KDL4, KDL5, KDL6, KDL7, KDL8, KDL9, KDL10, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9, KDD10, KDD11, KDD12, KDD13, KDD14, KDD15, KDD16, KDD17, KDD18, KDD19, KDD20, KDD21, KDD22, KDD23, KS1, KS2, KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW6, KDW7.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami o charakterze informacyjnym:
  - 1) granica obszaru wpisanego do rejestru zabytków wraz z numerem rejestru,
  - 2) numer ewidencyjny stanowiska archeologicznego,
  - 3) gazociąg wysokiego ciśnienia,
  - 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania poza obszarem planu.
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.

Ilekcją w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 2) **miejscach 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 noworealizowanych 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 1,3m oraz okapów, podokienników, ryzalitów, które mogą przekraczać linię zabudowy o maksymalnie 0,8m, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej; linie nie dotyczą obiektów małej architektury,
- 4) **nośniku reklamowym** - należy przez to rozumieć obiekt składający się z konstrukcji nośnej oraz stałej lub zmiennej płaszczyzny ekspozycyjnej – oświetlonej, nieoświetlonej lub podświetlonej, który przeznaczony jest do prezentacji reklam,
- 5) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącym załącznik nr 1,
- 6) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie o łącznej powierzchni prześwitów min. 40% powierzchni przęsła ogrodzenia,
- 7) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny jako wskaźnik odnoszący się do działki budowlanej,

- 8) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji, mierzoną po zewnętrznym obrysie budynku, wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na działce budowlanej,
- 9) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienionych w podstawie prawnej uchwały wraz z aktami wykonawczymi,
- 10) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć, że określone przeznaczenie zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu zajmuje co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej budynku, chyba że ustalenia szczegółowe dla terenu stanowią inaczej,
- 11) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć, że określone przeznaczenie zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu zajmuje co najwyżej 40% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej budynku, chyba że ustalenia szczegółowe dla terenu stanowią inaczej,
- 12) **reklamie podświetlanej** – należy przez to rozumieć reklamę czytelną w nocy poprzez podświetlenie własnym zewnętrznym źródłem światła,
- 13) **reklamie świetlnej** – należy przez to rozumieć reklamę czytelną w nocy dzięki wewnętrznemu źródłu światła,
- 14) **szyldzie** – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające oznaczenie przedsiębiorcy - firmę lub nazwę przedsiębiorcy ze wskazaniem formy prawnej, a w przypadku osoby fizycznej - imię i nazwisko przedsiębiorcy oraz nazwę, pod którą wykonuje działalność gospodarczą oraz związane określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej,
- 15) **szyldzie reklamowym** – należy przez to rozumieć rodzaj szyldu, umieszczanego nad witryną lub wejściem do lokalu/miejsca prowadzenia działalności gospodarczej, zawierającego grafikę informacyjno-reklamową, określającą nazwę i charakter prowadzonej działalności,
- 16) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu,
- 17) **symbolu terenu** – należy przez to rozumieć symbol złożony z liter określających przeznaczenie i numeru wyróżniającego dany teren spośród innych terenów,
- 18) **usługach** – należy przez to rozumieć wszelkie budynki, lokale użytkowe lub budowle, które służą do prowadzenia odpłatnej lub nieodpłatnej działalności mającej na celu zaspokojenie potrzeb ludności,
- 19) **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, za wyjątkiem usług związanych z łącznością publiczną,
  - b) ani w żaden inny oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących,
- 20) **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 nie związanych 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,

- 21) **zieleni nieurządzonej** – należy przez to rozumieć niezabudowane tereny zielone, w tym: łąki i pastwiska, nieużytki,
- 22) **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 jednorodzinnej oznaczone symbolami **MN** o numerach **od 1 do 43**,
- 2) tereny zabudowy jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczone symbolami **MNU** o numerach **od 1 do 18**,
- 3) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami **RM** o numerach **od 1 do 29**,
- 4) tereny usług z dopuszczeniem zabudowy jednorodzinnej oznaczone symbolami **UMN** o numerach **od 1 do 9**,
- 5) teren usług oświaty oznaczony symbolem **UO1**,
- 6) teren sportu i rekreacji oznaczony symbolem **US1**,
- 7) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem **ZP1**,
- 8) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług oznaczony symbolem **PU1**,
- 9) tereny rolnicze oznaczone symbolami **R** o numerach **od 1 do 24**,
- 10) tereny zieleni nieurządzonej oznaczone symbolami **ZR** o numerach **od 1 do 16**,
- 11) tereny lasów oznaczone symbolami **ZL** o numerach **od 1 do 32**,
- 12) tereny wód powierzchniowych oznaczone symbolami **WS** o numerach **od 1 do 18**,
- 13) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: **KDGP1, KDGP2, KDG1, KDZ1, KDL** o numerach **od 1 do 10**, **KDD** o numerach **od 1 do 23**,
- 14) tereny węzła komunikacji samochodowej oznaczone symbolami: **KS1, KS2**,
- 15) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami **KDW** o numerach **od 1 do 7**.

#### **§7.**

1. Wyznacza się tereny do rozmieszczania inwestycji celu publicznego: teren usług oświaty oznaczony symbolem **UO1** jako tereny pod budowę publicznych szkół, tereny dróg publicznych oznaczone symbolami terenów: **KDGP1, KDGP2, KDG1, KDZ1, KDL** o numerach **od 1 do 10**, **KDD** o numerach **od 1 do 23**, tereny węzła komunikacji samochodowej oznaczony symbolem **KS1 i KS2**.

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

### §8.

Ustala się następujące zasady sytuowania i rozmieszczania reklam:

- 1) reklamy mogą być realizowane w formie tablicy reklamowej, szyldu, szyldu reklamowego, reklamy świetlnej lub podświetlanej o całkowitej powierzchni ekspozycyjnej maksymalnie 3m<sup>2</sup>, przy czym powierzchni reklam dwustronnych oraz zmiennych nie sumuje się, traktując je jak reklamy jednostronne,
- 2) reklamy na budynkach lub ogrodzeniach powinny być lokalizowane w minimalnych odległościach od innych elementów zagospodarowania przestrzeni miejskiej, tj.:
  - a) co najmniej 20m od innych wolnostojących nośników reklamy,
  - b) co najmniej 10m od znaków drogowych,
  - c) co najmniej 3m od krawędzi jezdni,
  - d) co najmniej 3m od pnia drzewa,
- 3) obowiązuje zakaz sytuowania reklam:
  - a) na terenach oznaczonych symbolami literowymi: **ZP, R, ZR, ZL, WS**, oraz na terenach dróg publicznych,
  - b) na terenach oznaczonych symbolami literowymi: **MN, RM, UO** w formie wolnostojących nośników reklamowych,
  - c) na terenach: **MN43, RM25, RM26, RM27, RM28, RM29, MNU16, MNU17, MNU18, UMN8, UMN9** od strony drogi krajowej nr 62 w formie wolnostojących nośników reklamowych oraz umieszczanych na obiektach budowlanych,
  - d) na ażurowych ogrodzeniach terenów,
  - e) na barierkach oddzielających jezdnie i przystanki,
  - f) na latarniach ulicznych,
  - g) na urządzeniach naziemnych infrastruktury technicznej,
  - h) na balustradach balkonów i tarasów,
  - i) w sposób powodujący pogarszanie warunków wegetacyjnych drzew lub przycinanie gałęzi,
- 4) reklamy mogą być lokalizowane na małych obiektach handlowych takich jak kioski z następującymi warunkami:
  - a) na jednym obiekcie handlowym mogą być umieszczone maksymalnie dwa pola reklamowe o łącznej powierzchni nie większej niż 3m<sup>2</sup> i nie przekraczającej 15% powierzchni wszystkich ścian kiosku,
  - b) reklama nie może wystawać poza obrys ściany kiosku,
  - c) reklama nie może być umieszczona na attyce kiosku lub jego dachu,
  - d) szyldy mogą być lokalizowane wyłącznie na ścianach lub attykach, przy czym maksymalna wysokość szyldu nie może przekraczać 50cm,
- 5) szyldy i tabliczki informacyjne umieszczane przy wejściach do budynków mogą mieć powierzchnię nie większą niż 1m<sup>2</sup>, a ich zewnętrzne krawędzie powinny być oddalone od krawędzi tabliczek adresowych o co najmniej 50cm,
- 6) umieszczanie reklamy na ścianie budynku jest możliwe pod warunkiem dostosowania jej formy i wielkości do kompozycji architektonicznej całej ściany, z uwzględnieniem funkcji budynku,
- 7) odległość pomiędzy reklamami powinna wynosić co najmniej 20m,
- 8) kompozycja, wielkość, kolorystyka i grafika szyldów umieszczanych na elewacjach budynków powinna być indywidualnie dostosowana do kompozycji architektonicznej,

charakteru budynku, przekroju ulicy oraz aby pozostawała w funkcjonalnym związku z użytkowaniem budynku,

- 9) szyldy mogą być umieszczane wyłącznie w obrębie kondygnacji parteru,
- 10) wielkość szyldów semaforowych, umieszczanych pod kątem do ściany budynku, nie może przekraczać wielkości  $1,5\text{m}^2$  a zakończenia tych szyldów nie mogą wystawać poza płaszczyznę ściany więcej niż 80cm,
- 11) reklamy lokalizowane na terenach, nie mogą być wyższe niż dopuszczalna wysokość zabudowy.

### **Rozdział 3.**

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

##### **§9.**

1. Ustala się strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych oznaczone numerem ewidencyjnym właściwego stanowiska archeologicznego: 49-70/5, 49-70/13, 49-70/14, 49-70/16, 49-69/21, 49-69/20, 49-70/32, 49-70/34, w których obowiązuje realizacja robót budowlanych lub ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się ochronę obiektów budowlanych o wartościach kulturowych, oznaczonych na rysunku planu jako obiekty objęte ochroną wpisane do gminnej ewidencji zabytków, dla których:
  - 1) obowiązuje prowadzenie robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 2) dla budynków:
    - a) dopuszcza się przebudowę i zmianę funkcji użytkowej,
    - b) dopuszcza się rozbudowę maksymalnie do 10% poza pierwotny obrys budynku, rozbudowa nie może spowodować zmiany charakteru i stylu budynku,
    - c) w przypadku remontu, przebudowy lub rozbudowy, obowiązuje przeprowadzenie prac restauratorskich w zakresie:
      - zachowania cech stylowych,
      - zachowania bez zmian geometrii dachu,
      - powtórzenia geometrii i formy wizualnej stolarki historycznej przy wymianie stolarki,
    - d) dopuszcza się termomodernizację budynków drewnianych, poprzez ocieplenie budynku z zewnątrz wyłącznie przez użycie takich materiałów jak: wełna mineralna, skalna lub szklana oraz płyty drewno-magnezowe pod warunkiem drewnianego oszalowania elewacji,
    - e) obowiązuje zachowanie jednakowej kolorystyki dla całego budynku bez względu na podziały własnościowe.
3. Wskazuje się obszar wpisany do rejestru zabytków - park podworski z XIX w. nr rej. A-577, w obrębie którego obowiązuje realizacja robót budowlanych lub ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

##### **§10.**

1. W miejscach ustalonych na rysunku planu jako: kapliczki i krzyże objęte ochroną, nakazuje się ich zachowanie, z zastrzeżeniem ust.2.

2. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zmianę lokalizacji obiektów, o których mowa w ust.1, o maksymalnie 20m od ich pierwotnego położenia.

#### **Rozdział 4.**

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz wymagań kształtowania przestrzeni publicznych.**

##### **§11.**

1. Ustala się na rysunku planu lokalizację ciągów zieleni o charakterze izolacyjno-krajobrazowym.
2. W miejscach, w których wskazano lokalizację ciągów zieleni o charakterze izolacyjno-krajobrazowym ustala się:
  - 1) nakaz zachowania istniejącego drzewostanu przy dopuszczeniu, po ocenie stanu drzewostanu, wycinki jednostek chorych lub samosiejek i uzupełnieniu ich poprzez wprowadzenie nasadzeń podnoszących walory użytkowe i przestrzenne skupisk zieleni,
  - 2) nakaz zagospodarowania terenu przy ciągach zieleni w sposób umożliwiający migrację drobnych zwierząt,
  - 3) nakaz uwzględnienia ciągów zieleni w projektach zagospodarowania nowych inwestycji poprzez uzupełnienia istniejących zespołów oraz tworzenie nowych.

##### **§12.**

Cały obszar planu zlokalizowany jest w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 221 „Dolina kopalna Wyszaków” oraz w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska”. Na całym obszarze planu obowiązują wszelkie zakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych dla terenów położonych w zasięgu występowania wód podziemnych.

##### **§13.**

1. W celu ochrony środowiska, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz zachowania zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, nakazuje się ograniczenie szkodliwego oddziaływania na środowisko do terenu działki budowlanej na jakiej jest wytwarzane i do której inwestor posiada tytuł prawny.
2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska przed hałasem i wibracjami:
  - 1) nakaz ograniczenia uciążliwości akustycznych pochodzących ze źródeł hałasu o natężeniu ponadnormatywnym, głównie na obszarach zamieszkałych, poprzez zabezpieczenia techniczne lub zmianę technologii i urządzeń,
  - 2) hałas i wibracje przekraczające dopuszczalne poziomy nie mogą sięgać poza obręb działki, na której są wytwarzane.
3. W zagospodarowaniu terenów nakazuje się stosowanie norm dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zawartych w przepisach odrębnych. Dla terenów objętych planem ustala się dopuszczalne poziomy hałasu według następującej klasyfikacji rodzaju terenu zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - 1) tereny oznaczone symbolami **MN** o numerach **od 1 do 43** jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,



- 2) tereny oznaczone symbolami **RM** o numerach **od 1 do 29** jako tereny zabudowy zagrodowej,
- 3) tereny oznaczone symbolami: **MNU** o numerach **od 1 do 18**, **UMN** o numerach **od 1 do 9** jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe,
- 4) teren oznaczony symbolem **UO1** jako teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- 5) teren oznaczony symbolem **US1** jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy.

#### **§14.**

1. Ustala się, na rysunku planu, granicę strefy ochronnej gazociągu wysokiego ciśnienia.
2. W obszarze objętym granicą strefy ochronnej gazociągu wysokiego ciśnienia nakazuje się, podczas prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, uwzględnienie przebiegu gazociągu.

#### **§15.**

W celu kształtowania przestrzeni publicznych ustala się na terenach: **UO1**, **US1**, **KDGP1**, **KDGP2**, **KDG1**, **KDZ1**, **KDL** o numerach **od 1 do 10**, **KDD** o numerach **od 1 do 23**, **KS1**, **KS2**:

- 1) nakaz stosowania w granicach jednego terenu jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak: ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice kwiatowe, barierki, słupki itd.,
- 2) nakaz dostosowania realizacji reklam zgodnie z ustaleniami zawartymi w **§8**,
- 3) nakaz dostosowania chodników i urządzeń służących do ruchu pieszego do potrzeb osób niepełnosprawnych, w szczególności:
  - a) obniżenie do poziomu jezdni krawężnika chodnika w rejonie skrzyżowania na całej szerokości przejść dla pieszych w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku,
  - b) wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni,
  - c) dostosowanie mebli ulicznych: ławek, kiosków, tablic i słupów informacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych, przy czym ich lokalizacja nie powinna kolidować z pasami dla ruchu pieszego. Miejsca do wypoczynku (ławki) należy lokalizować przy chodnikach, obok ławki należy przewidzieć miejsce do zatrzymania się osoby poruszającej się na wózku,
  - d) lokalizowanie małej architektury: latarni, ławek, tablic, słupów informacyjnych i reklamowych oraz kiosków i znaków drogowych, w sposób nie kolidujący z ruchem pieszym i zapewniający przejazd dla wózka inwalidzkiego,
  - e) stosowanie krawężników opuszczonych w miejscach postojowych wskazanych dla osób niepełnosprawnych.

## **Rozdział 5.**

### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy układów komunikacji.**

#### **§16.**

1. Jako podstawowy układ komunikacji drogowej obszaru planu ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: **KDGP1, KDGP2, KDG1, KDZ1, KDL** o numerach **od 1 do 10**, **KDD** o numerach **od 1 do 23**,
2. Jako układ dróg służących do powiązań z zewnętrznym układem drogowym ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: **KDGP1, KDGP2, KDG1, KDL1, KDL2, KDL4, KDL5, KDL7, KDL9, KDL10, KDD21, KDD23**.

#### **§17.**

Dopuszcza się realizację, poza wyznaczonymi na rysunku planu: dróg wewnętrznych i ścieżek rowerowych na poszczególnych terenach funkcjonalnych zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

#### **§18.**

Dopuszcza się zachowanie, remonty, modernizacje i przebudowy, istniejących w dniu uchwalenia planu, zjazdów i włączeń dróg wewnętrznych, z zastrzeżeniem **§80** pkt 3.

#### **§19.**

Ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- 1) dla niżej wymienionych funkcji należy zapewnić miejsca postojowe w granicach działek budowlanych, na których realizowana jest inwestycja, o ile przepisy szczegółowe planu nie stanowią inaczej, w ilości zaokrąglonej w górę do pełnej liczby obliczonej na podstawie następujących wskaźników:
  - a) min. 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny w przypadku zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej,
  - b) min. 3 miejsca postojowe na 5 łóżek w przypadku hoteli i pensjonatów,
  - c) min. 2,5 miejsca postojowego na 100m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w przypadku usług handlu,
  - d) min. 3 miejsca postojowe na 10 miejsc konsumpcji w obiektach gastronomii,
  - e) min. 3 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w przypadku zabudowy biurowej, administracji, kancelarii, banków, usług pocztowych oraz usług zdrowia,
  - f) min. 1,5 miejsca postojowego na 1 pomieszczenie do nauczania w przypadku szkół podstawowych i gimnazjów,
  - g) min. 3 miejsca postojowe na 1 oddział w przypadku przedszkoli i świetlic,
  - h) 3 miejsca postojowe na każdych 9 zatrudnionych,
- 2) dla wymienionych powyżej funkcji, za wyjątkiem zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej, należy zapewnić min. 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- 3) dopuszcza się obniżenie wskaźników o 50% w przypadku wyznaczania miejsc parkingowych na działkach wydzielanych dla zabudowy istniejącej.

## **Rozdział 6.**

### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.**

#### **§20.**

1. Sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny dróg publicznych oraz przez tereny dróg wewnętrznych, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się realizację sieci na działkach wewnątrz innych terenów funkcjonalnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
2. Zakazuje się nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3m,
4. Dopuszcza się wydzielanie działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem.

#### **§21.**

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się obowiązek podłączenia budynków mieszkalnych i usługowych do sieci wodociągowej.
2. Do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z ujęć własnych.

#### **§22.**

W zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych ustala się:

- 1) ścieki sanitarne i poprodukcyjne odprowadzane będą docelowo siecią kanalizacji do oczyszczalni ścieków,
- 2) wszystkie budynki mieszkalne, usługowe i produkcyjne 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, po wybudowaniu sieci kanalizacyjnej nakazuje się likwidację bezodpływowych zbiorników na ścieki,
- 4) odprowadzenie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§23.**

W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

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

## **§24.**

W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) rozbudowa sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w zgodzie z przepisami dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe,
- 2) linia ogrodzeń powinna przebiegać:
  - a) min. 3m od gazociągu wysokiego ciśnienia,
  - b) min. 0,5m od pozostałych gazociągów,
- 3) dla zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej szafki gazowe powinny być lokalizowane w linii ogrodzeń i otwierane na zewnątrz od strony ulicy.

## **§25.**

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) budynki muszą posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji,
- 2) sieć elektroenergetyczna szczególnie średniego i niskiego napięcia powinna być, w miarę możliwości technicznych i ekonomicznych, realizowana jako podziemna,
- 3) rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegać będzie 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) prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach, z zastrzeżeniem pkt.5,
- 5) w technicznie lub ekonomicznie uzasadnionych przypadkach możliwość prowadzenia elektroenergetycznych napowietrznych linii SN i NN na wspólnych słupach,
- 6) 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) 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,
- 8) dopuszcza się lokalizację paneli fotowoltaicznych wytwarzających energię o maksymalnej mocy do 100 KW.

## **§26.**

W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

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

**Rozdział 7.**  
**Zasady i warunki scalania i podziału terenów na działki budowlane.**

**§27.**

1. Dla działek powstałych w wyniku podziału, lub scalania i podziału, obowiązują parametry działek budowlanych określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.
2. Ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielenia dojazdów i dróg wewnętrznych.

## **DZIAŁ II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

### **Rozdział 1.**

#### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy jednorodzinnej oznaczonych symbolami od MN1 do MN43.**

##### **§28.**

Dla terenów oznaczonych symbolami **MN** o numerach **od 1 do 43** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa jednorodzinna,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe – realizowane wyłącznie jako wbudowane w budynek mieszkalny i stanowiące nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku w rozumieniu §5 pkt.11.

##### **§29.**

Na terenach oznaczonych symbolami **MN** o numerach **od 1 do 43** obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizacji usług uciążliwych,
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania w formie terenów zieleni lub jako terenów rolnych do czasu wykorzystania terenu zgodnie z planem,
- 3) budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych.

##### **§30.**

Na terenach oznaczonych symbolami **MN** o numerach **od 1 do 43** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) w wyniku scalenia i podziału lub nowego wydzielenia nie może powstać działka mniejsza niż 1000m<sup>2</sup>,
- 2) minimalny kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
- 3) minimalna szerokość frontu działki budowlanej 18m,
- 4) dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek oraz inny kąt położenia granic działek i inną szerokość frontu działek niż określone w pkt 1), 2) i 3) dla działek istniejących przed wejściem w życie planu lub wydzielanych dla istniejących budynków lub wydzielanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie pod warunkiem zachowania pozostałych wymogów planu.

##### **§31.**

Na terenach oznaczonych symbolami **MN** o numerach **od 1 do 43** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się realizację miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, obiektów małej architektury,
- 2) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 3) dopuszcza się realizację budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub 1,5m od tej granicy,

- 4) budynki garażowe i gospodarcze nakazuje się realizować jako jednokondygnacyjne o powierzchni zabudowy do 50m<sup>2</sup>,
- 5) na terenie **MN24** nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z **§10**,
- 6) na terenach **MN9, MN30** nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z **§14**,
- 7) nakazuje się pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko-podobnymi,
- 8) nakazuje się stosowanie pokryć dachowych w kolorach: brąz, czerwień i grafit,
- 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,
- 10) realizację ogrodzeń od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych nakazuje się w liniach rozgraniczających tereny oraz jako ażurowe, z zastrzeżeniem pkt.11),
- 11) dopuszcza się realizację ogrodzeń w innym miejscu niż linia rozgraniczająca tereny w przypadku istniejących przeszkód takich jak: infrastruktura techniczna, drzewa itp. oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych,
- 12) dla terenu **MN10** ustala się obsługę komunikacyjną od drogi **KDD4, KDW1**, lub **KDZ1**.

### **§32.**

Na terenach oznaczonych symbolami **MN** o numerach **od 1 do 43** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%, z zastrzeżeniem pkt 4,
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na terenach: **MN15, MN19, MN20, MN21, MN22, MN23** – 70%,
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 12m, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych – 6m,
- 6) maksymalna liczba kondygnacji naziemnych – 2, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych – 1,
- 7) ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z **§19**,
- 8) dachy spadziste o pochyleniu od 25° do 40°,
- 9) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180cm.

## Rozdział 2.

### Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczonych symbolami od MNU1 do MNU18.

#### §33.

Dla terenów oznaczonych symbolami **MNU** o numerach **od 1 do 18** ustala się:

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

#### §34.

Na terenach oznaczonych symbolami **MNU** o numerach **od 1 do 18** obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizacji usług uciążliwych,
- 2) lokalizowania usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 400m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej,
- 3) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania w formie terenów zieleni lub jako terenów rolnych do czasu wykorzystania terenu zgodnie z planem,
- 4) budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetonowych od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych.

#### §35.

Na terenach oznaczonych symbolami **MNU** o numerach **od 1 do 18** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) w wyniku scalenia i podziału lub nowego wydzielenia nie może powstać działka mniejsza niż 1200m<sup>2</sup>,
- 2) minimalny kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
- 3) minimalna szerokość frontu działki budowlanej 20m,
- 4) dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek oraz inny kąt położenia granic działek i inną szerokość frontu działek niż określone w pkt 1), 2) i 3) dla działek istniejących przed wejściem w życie planu lub wydzielanych dla istniejących budynków lub wydzielanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie pod warunkiem zachowania pozostałych wymogów planu.

#### §36.

Na terenach oznaczonych symbolami **MNU** o numerach **od 1 do 18** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się realizację miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, obiektów małej architektury,
- 2) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 3) dopuszcza się realizację budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub 1,5m od tej granicy,
- 4) na terenach **MNU6**, **MNU7**, nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z §9 ust.1,
- 5) na terenie **MNU9** nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z §14,
- 6) nakazuje się pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko –podobnymi,



- 7) nakazuje się stosowanie pokryć dachowych w kolorach: brąz, czerwień i grafit,
- 8) 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,
- 9) realizację ogrodzeń od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych nakazuje się w liniach rozgraniczających tereny oraz jako ażurowe, z zastrzeżeniem pkt.11),
- 10) dopuszcza się realizację ogrodzeń w innym miejscu niż linia rozgraniczająca tereny w przypadku istniejących przeszkód takich jak: infrastruktura techniczna, drzewa itp. oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych,
- 11) dla terenu:
  - a) **MNU2** ustala się obsługę komunikacyjną od drogi **KDD1**, lub **KDL1**,
  - b) **MNU3** ustala się obsługę komunikacyjną od drogi **KDD2**, lub **KDL1**.

### §37.

Na terenach oznaczonych symbolami **MNU** o numerach **od 1 do 18** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy 0,8
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,05
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 12m, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych – 6m,
- 5) maksymalna liczba kondygnacji naziemnych – 2, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych – 1,
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy dla budynków gospodarczych i garażowych – 50m<sup>2</sup>,
- 7) ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z §19,
- 8) dachy spadziste o nachyleniu od 25° do 40°,
- 9) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180cm.

### Rozdział 3.

#### Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolami od RM1 do RM29.

### §38.

Dla terenów oznaczonych symbolami **RM** o numerach **od 1 do 29** ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa.

### §39.

Na terenach oznaczonych symbolami **RM** o numerach **od 1 do 29** obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizacji usług uciążliwych,
- 2) chowu i hodowli zwierząt futerkowych,
- 3) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania w formie terenów zieleni lub jako terenów rolnych do czasu wykorzystania terenu zgodnie z planem,
- 4) budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetonowych od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych.

### §40.

Na terenach oznaczonych symbolami **RM** o numerach **od 1 do 29** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) w wyniku scalenia i podziału lub nowego wydzielenia nie może powstać działka mniejsza niż 1500m<sup>2</sup>,
- 2) minimalny kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
- 3) minimalna szerokość frontu działki budowlanej 20m,
- 4) dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek oraz inny kąt położenia granic działek i inną szerokość frontu działek niż określone w pkt 1), 2) i 3) dla działek istniejących przed wejściem w życie planu lub wydzielanych dla istniejących budynków lub wydzielanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie pod warunkiem zachowania pozostałych wymogów planu,
- 5) ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielenie dojazdów i dróg wewnętrznych.

### §41.

Na terenach oznaczonych symbolami **RM** o numerach **od 1 do 29** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się realizację garaży, miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów, obiektów małej architektury,
- 2) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 3) dopuszcza się realizację budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub 1,5m od tej granicy,
- 4) dopuszcza się chów lub hodowlę zwierząt w liczbie nie wyższej niż 5 DJP,
- 5) nakazuje się pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko –podobnymi,
- 6) nakazuje się stosowanie pokryć dachowych w kolorach: brąz, czerwień i grafit,
- 7) 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,
- 8) realizację ogrodzeń od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych nakazuje się w liniach rozgraniczających tereny oraz jako ażurowe, z zastrzeżeniem pkt.9),
- 9) dopuszcza się realizację ogrodzeń w innym miejscu niż linia rozgraniczająca tereny w przypadku istniejących przeszkód takich jak: infrastruktura techniczna, drzewa itp. oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych.

#### **§42.**

Na terenach oznaczonych symbolami **RM** o numerach **od 1 do 29** 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 – 45%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 12m, przy czym:
  - a) dla budynków gospodarczych i inwentarskich – 10m,
  - b) dla budynków garażowych – 6m,
- 5) ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z **§19**,
- 6) dachy spadziste o pochyleniu od 25° do 40°,
- 7) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180cm.

### **Rozdział 4.**

#### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów usług z dopuszczeniem zabudowy jednorodzinnej oznaczonych symbolami od UMN1 do UMN9.**

#### **§43.**

Dla terenów oznaczonych symbolami **UMN** o numerach **od 1 do 9** ustala się:

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

#### **§44.**

Na terenach oznaczonych symbolami **UMN** o numerach **od 1 do 9** obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizacji usług uciążliwych,
- 2) lokalizowania usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 400m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej,
- 3) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania w formie terenów zieleni lub jako terenów rolnych do czasu wykorzystania terenu zgodnie z planem,
- 4) budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych.

#### §45.

Na terenach oznaczonych symbolami **UMN** o numerach **od 1 do 9** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) w wyniku scalenia i podziału lub nowego wydzielenia nie może powstać działka mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>,
- 2) minimalny kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
- 3) minimalna szerokość frontu działki budowlanej 20m,
- 4) dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek oraz inny kąt położenia granic działek i inną szerokość frontu działek niż określone w pkt 1), 2) i 3) dla działek istniejących przed wejściem w życie planu lub wydzielanych dla istniejących budynków lub wydzielanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie pod warunkiem zachowania pozostałych wymogów planu.

#### §46.

Na terenach oznaczonych symbolami **UMN** o numerach **od 1 do 9** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się realizację miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, obiektów małej architektury,
- 2) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 3) dopuszcza się realizację budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub 1,5m 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 i grafit,
- 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,
- 7) realizację ogrodzeń od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych nakazuje się w liniach rozgraniczających tereny oraz jako ażurowe, z zastrzeżeniem pkt.8),
- 8) dopuszcza się realizację ogrodzeń w innym miejscu niż linia rozgraniczająca tereny w przypadku istniejących przeszkód takich jak: infrastruktura techniczna, drzewa itp. oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych.

#### §47.

Na terenach oznaczonych symbolami **UMN** o numerach **od 1 do 9** 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 – 0,1
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 40%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 12m, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych – 6m,
- 5) ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z §19,
- 6) dachy spadziste o pochyleniu od 25° do 40°,
- 7) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180cm.

## **Rozdział 5.**

### **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** obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizacji usług uciążliwych,
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania w formie terenów zieleni do czasu wykorzystania terenu zgodnie z planem,
- 3) budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych.

#### **§50.**

Na terenie oznaczonym symbolem **UO1** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) w wyniku scalenia i podziału lub nowego wydzielenia nie może powstać działka mniejsza niż 2000m<sup>2</sup>,
- 2) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
- 3) minimalna szerokość frontu działki budowlanej 40m,
- 4) dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek oraz inny kąt położenia granic działek i inną szerokość frontu działek niż określone w pkt 1), 2) i 3) dla działek istniejących przed wejściem w życie planu lub wydzielanych dla istniejących budynków lub wydzielanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie pod warunkiem zachowania pozostałych wymogów planu.

#### **§51.**

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

- 1) nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z §9 ust.3,

- 2) dopuszcza się realizację miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów, obiektów małej architektury, garaży, budynków gospodarczych, jednego lokalu mieszkaniowego wbudowanego w budynek usług oświaty,
- 3) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 4) dopuszcza się realizację budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub 1,5m od tej granicy,
- 5) nakazuje się pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko –podobnymi,
- 6) nakazuje się stosowanie pokryć dachowych w kolorach: brąz, czerwień i grafit,
- 7) 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,
- 8) realizację ogrodzeń od strony dróg publicznych nakazuje się w liniach rozgraniczających tereny oraz jako ażurowe, z zastrzeżeniem pkt.9),
- 9) dopuszcza się realizację ogrodzeń w innym miejscu niż linia rozgraniczająca tereny w przypadku istniejących przeszkód takich jak: infrastruktura techniczna, drzewa itp. oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych.

## **§52.**

Na terenie oznaczonym symbolem **UO1** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy 0,8,
- 2) minimalna intensywność zabudowy 0,01,
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 60%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 17m, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych – 6m,
- 5) maksymalna liczba kondygnacji naziemnych – 3,
- 6) ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z **§19**,
- 7) dachy spadziste o pochyleniu od 20° do 40°, lub zgodne ze stanem istniejącym,
- 8) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180cm.

**Rozdział 6.**  
**Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu**  
**sportu i rekreacji z dopuszczeniem usług oznaczonego symbolem US1**

**§53.**

Dla terenu oznaczonego symbolem **US1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren sportu i rekreacji,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe – stanowiące nie więcej niż 20% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej budynku w rozumieniu §5 pkt.11.

**§54.**

Na terenie oznaczonym symbolem **US1** obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizacji usług uciążliwych,
- 2) lokalizowania usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 50m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej,
- 3) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania w formie terenów zieleni do czasu wykorzystania terenu zgodnie z planem,
- 4) budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych.

**§55.**

Na terenie oznaczonym symbolem **US1** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) w wyniku scalenia i podziału lub nowego wydzielenia nie może powstać działka mniejsza niż 2000m<sup>2</sup>,
- 2) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
- 3) minimalna szerokość frontu działki budowlanej 20m,
- 4) dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek oraz inny kąt położenia granic działek i inną szerokość frontu działek niż określone w pkt 1), 2) i 3) dla działek istniejących przed wejściem w życie planu lub wydzielanych dla istniejących budynków lub wydzielanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie pod warunkiem zachowania pozostałych wymogów planu.

**§56.**

Na terenie oznaczonym symbolem **US1** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się realizację miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, dojazdów, obiektów małej architektury,
- 2) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 3) dopuszcza się realizację budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub 1,5m 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 i grafit,

- 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,
- 7) realizację ogrodzeń od strony dróg publicznych nakazuje się w liniach rozgraniczających tereny oraz jako ażurowe, z zastrzeżeniem pkt.8),
- 8) dopuszcza się realizację ogrodzeń w innym miejscu niż linia rozgraniczająca tereny w przypadku istniejących przeszkód takich jak: infrastruktura techniczna, drzewa itp. oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych.

#### **§57.**

Na terenie oznaczonym symbolem **US1** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy 0,3,
- 2) minimalna intensywność zabudowy 0,01
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 70%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 6m,
- 5) ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z **§19**,
- 6) dachy spadziste o pochyleniu od 20° do 40°,
- 7) maksymalna wysokość ogrodzenia – 160cm.

### **Rozdział 7.**

#### **Przeznaczenie i zagospodarowanie terenu zieleni urządzonej oznaczonego symbolem ZP1**

#### **§58.**

Dla terenu oznaczonego symbolem **ZP1** ustala się przeznaczenie podstawowe – zieleni urządzonej.

#### **§59.**

Na terenie oznaczonym symbolem **ZP1** obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizacji budynków,
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania w formie terenów zieleni do czasu wykorzystania terenu zgodnie z planem,
- 3) budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów żelbetowych.



### **§60.**

Na terenie oznaczonym symbolem **ZP1** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek:

- 1) w wyniku scalenia i podziału lub nowego wydzielenia nie może powstać działka mniejsza niż 4000m<sup>2</sup>,
- 2) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
- 3) minimalna szerokość frontu działki budowlanej 30m.

### **§61.**

Na terenie oznaczonym symbolem **ZP1** obowiązują następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z §9 ust.2,
- 2) dopuszcza się realizację miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, obiektów małej architektury, pomników,

### **§62.**

Na terenie oznaczonym symbolem **ZP1** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu dla każdej działki:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 70%,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 4m,
- 3) ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z §19,
- 4) maksymalna wysokość ogrodzenia – 160cm.

## **Rozdział 8.**

### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług oznaczonego symbolem PU1.**

### **§63.**

Dla terenu oznaczonego symbolem **PU1** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz usługi nieuciążliwe i uciążliwe.

### **§64.**

Na terenie oznaczonym symbolem **PU1** obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej,
- 2) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
- 3) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania w formie terenów zieleni do czasu wykorzystania terenu zgodnie z planem,
- 4) budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych.

### **§65.**

Na terenie oznaczonym symbolem **PU1** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek

budowlanych:

- 1) w wyniku scalenia i podziału lub nowego wydzielenia nie może powstać działka mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>,
- 2) minimalny kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
- 3) minimalna szerokość frontu działki budowlanej 40m,
- 4) dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek oraz inny kąt położenia granic działek i inną szerokość frontu działek niż określone w pkt 1), 2) i 3) dla działek wydzielanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie pod warunkiem zachowania pozostałych wymogów planu,
- 5) ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielenie dojazdów i dróg wewnętrznych.

### §66.

Na terenie oznaczonym symbolem **PU1** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się przebudowę i remonty istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
- 2) dopuszcza się realizację garaży, budynków administracyjnych, miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, obiektów małej architektury,
- 3) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 4) dopuszcza się realizację budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub 1,5m od tej granicy,
- 5) dopuszcza się remonty, przebudowy oraz nadbudowy – nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy – istniejących budynków lub części istniejących budynków usytuowanych w pasie terenu między liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny,
- 6) nakazuje się stosowanie pokryć dachowych w kolorach: brąz, czerwień i grafit,
- 7) 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,
- 8) realizację ogrodzeń od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych nakazuje się w liniach rozgraniczających tereny oraz jako ażurowe, z zastrzeżeniem pkt.9),
- 9) dopuszcza się realizację ogrodzeń w innym miejscu niż linia rozgraniczająca tereny w przypadku istniejących przeszkód takich jak: infrastruktura techniczna, drzewa itp. oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych.

### §67.

Na terenie oznaczonym symbolem **PU1** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy – 1,3
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,2
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 12m,
- 5) ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z §19,
- 6) połacie dachu na każdym obiekcie budowlanym o nachyleniu do 25°,
- 7) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180cm.

## Rozdział 9.

### Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów rolniczych oznaczonych symbolami od R1 do R24.

#### §68.

Dla terenów oznaczonych symbolami **R** o numerach **od 1 do 24** ustala się przeznaczenie podstawowe – rolnicze.

#### §69.

Na terenach oznaczonych symbolami **R** o numerach **od 1 do 24** obowiązują następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem: urządzeń oraz dróg dojazdowych realizowanych na gruntach rolnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) na terenach **R1, R2, R7, R12, R22, R23, R24** nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z §9 ust.1,
- 3) na terenach **R17, R18** nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z §14,
- 4) na terenie **R10** nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z §11,
- 5) dla terenu:
  - a) **R1** ustala się obsługę komunikacyjną od drogi **KDZ1** zgodnie z przepisami odrębnymi, od drogi **KDD4, KDW1**, lub od istniejących dróg dojazdowych do gruntów rolnych,
  - b) **R2** ustala się obsługę komunikacyjną od drogi **KDZ1** zgodnie z przepisami odrębnymi, lub od istniejących dróg dojazdowych do gruntów rolnych,
  - c) **R3** ustala się obsługę komunikacyjną od drogi **KDD3**, lub od istniejących dróg dojazdowych do gruntów rolnych.

## Rozdział 10.

### Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów zieleni nieurządzonej oznaczonych symbolami od ZR1 do ZR16.

#### §70.

Dla terenów oznaczonych symbolami **ZR** o numerach **od 1 do 16** ustala się przeznaczenie podstawowe – zieleń nieurządzona.

### **§71.**

Na terenach oznaczonych symbolami **ZR** o numerach **od 1 do 16** obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem urządzeń systematycznej regulacji wód oraz urządzeń przeciwpowodziowych.

## **Rozdział 11.**

### **Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów lasów oznaczonych symbolami ZL o numerach od 1 do 32.**

### **§72.**

Dla terenów oznaczonych symbolami **ZL** o numerach **od 1 do 32** ustala się przeznaczenie podstawowe – las.

### **§73.**

Na terenach oznaczonych symbolami **ZL** o numerach **od 1 do 32** obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków,
- 3) na terenach **ZL17, ZL18, ZL19** nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z **§9** ust.3,
- 4) na terenie **ZL15** nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z **§9** ust.1.

## **Rozdział 12.**

### **Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów wód powierzchniowych oznaczonych symbolami WS o numerach od 1 do 18.**

### **§74.**

Dla terenów oznaczonych symbolami **WS** o numerach **od 1 do 18** ustala się przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe.

### **§75.**

Na terenach oznaczonych symbolami **WS** o numerach **od 1 do 18** obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków,
- 3) na terenach **WS7, WS10** nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z **§9** ust.3.

## **Rozdział 13.**

### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami terenów KDGP1, KDGP2, KDG1, KDZ1, KDL o numerach od 1 do 10, KDD o numerach od 1 do 23.**

### **§76.**

1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **KDGP1, KDGP2, KDG1, KDZ1, KDL** o numerach **od 1 do 10, KDD** o numerach **od 1 do 23** – droga publiczna.

2. Na terenach oznaczonych symbolami: **KDGP1, KDGP2, KDG1, KDZ1, KDL** o numerach **od 1 do 10**, **KDD** o numerach **od 1 do 23** 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, małej architektury, zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej, zatok postojowych, urządzeń systematycznej regulacji wód oraz urządzeń przeciwpowodziowych.

#### **§77.**

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

- 1) tereny drogi publicznej klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczone symbolami: **KDGP1, KDGP2** o kategorii drogi krajowej,
- 2) teren drogi publicznej klasy drogi głównej oznaczony symbolem **KDG1** o kategorii drogi wojewódzkiej,
- 3) teren drogi publicznej klasy drogi zbiorczej oznaczony symbolem: **KDZ1** o kategorii drogi powiatowej,
- 4) teren drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczony symbolem: **KDL7** o kategorii drogi powiatowej,
- 5) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej oznaczone symbolami: **KDL** o numerach **od 1 do 6** i **od 8 do 10**, o kategorii drogi gminnej,
- 6) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczone symbolami: **KDD** o numerach **od 1 do 23**, o kategorii drogi gminnej.

#### **§78.**

Na terenach oznaczonych symbolami: **KDGP1, KDGP2, KDG1, KDZ1, KDL** o numerach **od 1 do 10**, **KDD** o numerach **od 1 do 23** zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania w formie terenów zieleni urządzonej.

#### **§79.**

Dla terenów oznaczonych symbolami **KDGP1, KDGP2** obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dla terenu **KDGP1** nakazuje się szerokość terenu w liniach rozgraniczających 60m,
- 2) dla terenu **KDGP2** nakazuje się szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) szerokości jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) droga powinna być wyposażona w chodniki lub ścieżki pieszo-rowerowe,
- 5) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej oraz obiektów małej architektury,
- 6) na terenie **KDGP1** nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z **§14**,
- 7) na terenie **KDGP2** nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z **§10**.

#### **§80.**

Dla terenu oznaczonego symbolem **KDG1** obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się szerokość terenu w liniach rozgraniczających 25m, dopuszcza się zmiany tej szerokości zgodnie z rysunkiem planu,

- 2) szerokości jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) ustala się możliwość realizacji dróg serwisowych wyposażonych w zjazdy na tereny przyległe, w zakresie niezbędnym dla ograniczenia dostępności drogi zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych,
- 4) w przypadku braku dróg serwisowych, droga powinna być wyposażona w chodnik lub ścieżkę pieszo-rowerową,
- 5) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej oraz obiektów małej architektury,
- 6) nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z §10.

### §81.

Dla terenu oznaczonego symbolem **KDZ1** obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się szerokość terenu w liniach rozgraniczających 20m, dopuszcza się zmiany tej szerokości zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) określa się szerokość jezdni nie mniejszą niż 7,0 m, dopuszczając mniejszą szerokość jezdni na warunkach określonych w przepisach odrębnych lub jeśli ruch będzie jednokierunkowy,
- 3) droga powinna być wyposażona w chodniki,
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejących zjazdów do zabudowy, lokalizacja nowych zjazdów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej oraz obiektów małej architektury.
- 6) w rejonie ustalonym na rysunku planu nakazuje się realizację ścieżki rowerowej.

### §82.

Dla terenów oznaczonych symbolem **KDL** o numerach **od 1 do 10** obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) określa się szerokość jezdni nie mniejszą niż 6,5 m, dopuszczając mniejszą szerokość jezdni na warunkach określonych w przepisach odrębnych lub jeśli ruch będzie jednokierunkowy,
- 3) drogi powinny być wyposażone w chodniki lub pobocza utwardzone,
- 4) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej oraz obiektów małej architektury,
- 5) w rejonie ustalonym na rysunku planu nakazuje się realizację ścieżki rowerowej,
- 6) na terenach: **KDL2, KDL3, KDL5, KDL9** nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z §10,
- 7) na terenie **KDL2** nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z §11.

### §83.

Dla terenów oznaczonych symbolem **KDD** o numerach **od 1 do 23** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się szerokość terenu w liniach rozgraniczających 10m, dopuszcza się zmiany tej szerokości zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) określa się szerokość jezdni nie mniejszą niż 4,5 m, dopuszczając mniejszą szerokość jezdni na warunkach określonych w przepisach odrębnych lub jeśli ruch będzie jednokierunkowy,
- 3) drogi powinny być wyposażone w chodniki,
- 4) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej oraz obiektów małej architektury,

- 5) na terenach **KDD6**, **KDD7** nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z §11.

#### **Rozdział 14.**

##### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów węzła komunikacji samochodowej oznaczonych symbolami KS1 i KS2.**

###### **§84.**

1. Dla terenów oznaczonych symbolami **KS1**, **KS2** ustala się przeznaczenie podstawowe – węzeł komunikacji samochodowej dróg publicznych kategorii drogi krajowej.
2. Ustala się na terenie oznaczonym symbolem **KS1**, **KS2** realizację przedsięwzięć związanych z drogami publicznymi kategorii drogi krajowej.

###### **§85.**

Na terenie oznaczonym symbolem **KS1**, **KS2** wprowadza się zakaz:

- 1) 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, małej architektury, zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej, zatok postojowych, urządzeń systematycznej regulacji wód oraz urządzeń przeciwpowodziowych,
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania terenów w formie terenów zieleni.

###### **§86.**

Dla terenów oznaczonych symbolami **KS1**, **KS2** obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów,
- 2) nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z §14.

#### **Rozdział 15.**

##### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KDW o numerach od 1 do 7, terenów dróg wewnętrznych wydzielanych na terenach funkcjonalnych, oraz ścieżek rowerowych.**

###### **§87.**

1. Dla terenów oznaczonych symbolami **KDW** o numerach **od 1 do 7** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna.
2. Na terenach oznaczonych symbolami **KDW** o numerach **od 1 do 7** zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego funkcjonalnie z przeznaczeniem terenów za wyjątkiem:
  - 1) urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego,
  - 2) infrastruktury technicznej,
  - 3) urządzeń systematycznej regulacji wód oraz urządzeń przeciwpowodziowych
  - 4) zieleni urządzonej i obiektów małej architektury.

### **§88.**

Dla terenów oznaczonych symbolami **KDW** o numerach **od 1 do 7** obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) szerokości terenu zgodnie z liniami rozgraniczającymi,
- 2) jezdnie muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 3) dopuszcza się drogi bez wyodrębnienia jezdni i chodników,
- 4) dopuszcza się realizację parkingów,
- 5) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej oraz obiektów małej architektury.

### **§89.**

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.

### **§90.**

Dla ścieżek rowerowych realizowanych zgodnie z ustalonym na rysunku planu rejonem przebiegu oraz innych ścieżek rowerowych realizowanych na obszarze planu obowiązują następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna szerokość ścieżki rowerowej nie może być mniejsza niż:
  - a) 1,5 m - dla ścieżek jednokierunkowych,
  - b) 2,0 m - dla ścieżek dwukierunkowych,
- 2) minimalna szerokość ścieżki rowerowej jeśli jest realizowana jako ciąg pieszo – rowerowy, tj. ścieżki rowerowej, z której mogą korzystać również piesi, nie powinna być mniejsza niż:
  - a) 2,5 m - dla ciągów, na których ruch rowerów jest jednokierunkowy,
  - b) 3,0 m - dla ciągów, na których ruch rowerów jest dwukierunkowy,
- 3) ścieżki pieszo-rowerowe powinny być oświetlone,
- 4) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej oraz obiektów małej architektury.



### **DZIAŁ III. USTALENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

#### **§91.**

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

- 1) 25% dla terenów: **MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN12, MN14, MN15, MN17, MN19, MN20, MN21, MN22, MN23, MN25, MN27, MN28, MN29, MN33, MN35, MN36, MN37, MN38, MN40, MN42, MN43, MNU1, MNU2, MNU3, MNU8, MNU14, MNU16, MNU18, RM1, RM2, RM4, RM6, RM8, RM10, RM12, RM19, RM20, RM23, RM27, RM28, RM29, UMN2, UMN4, UMN5, UMN6, UMN9,**
- 2) 30% dla terenu **PU1,**
- 3) 0% dla pozostałych terenów.

#### **§92.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wyszkowa.

#### **§93.**

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia:

- 1) zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków uchwalonego 28 czerwca 2001r. uchwałą nr XXXII/33/2001 Rady Miejskiej w Wyszkanie,
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru przemysłowo-producyjno-usługowego w Rybnie gmina Wyszków uchwalonego 25 października 2012r. uchwałą nr XXVIII/243/12 Rady Miejskiej w Wyszkanie.

#### **§94.**

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

Przewodnicząca Rady

*Elżbieta Piórkowska*