

- projekt, styczeń 2018 -

UCHWAŁA Nr
RADY MIEJSKIEJ W WYSZKOWIE
z dnia 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy
Wyszków dla obrębów geodezyjnych Świniotop, Puste Łąki – etap A**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), zgodnie z uchwałą nr XLV/462/14 Rady Miejskiej w Wyszkowie z dnia 13 lutego 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków dla obrębów geodezyjnych Świniotop, Puste Łąki, uchwałą nr VII/49/15 z dnia 30 kwietnia 2015 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XLV/462/14 z dnia 13 lutego 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków dla obrębów geodezyjnych Świniotop, Puste Łąki i uchwałą nr XLVI/468/17 z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie etapowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków dla obrębów geodezyjnych Świniotop, Puste Łąki, oraz 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 obrębów geodezyjnych Świniotop, Puste Łąki - etap A, zwany dalej planem.

§2.

1. Granica planu określona została na rysunku planu i przebiega:
 - 1) od północy – w obrębie geodezyjnym nr 21 Świniotop: północną i północno-wschodnią granicą działki nr 14, następnie na południowy-wschód południowo-wschodnią granicą działki nr 241 do przedłużenia północno-zachodniej granicy działki nr 384, następnie na północny-wschód północno-zachodnimi granicami działek nr 384, 383, 382/3, 382/2, 382/1, 378/1, 378/2, następnie na północny- zachód południowo-zachodnią granicą działki nr 378/2, następnie na północny-wschód południowo-wschodnimi granicami działek nr 300 i 327 do północnego narożnika działki nr 372, następnie na wschód linią prostopadłą do zachodniej granicy działki nr 385, następnie na południowy-wschód południowo-zachodnią

- granicą tej samej działki, następnie wschodnią granicą działki nr 409, dalej na północny-wschód północno-zachodnią granicą działki nr 492,
- 2) od wschodu – w obrębie geodezyjnym nr 21 Świniotop: na południe zachodnią granicą działki nr 1110/1 do północno-wschodniego narożnika działki nr 509, następnie na zachód północną granicą działki nr 509, następnie na południe zachodnią granicą tej samej działki, następnie na zachód północną granicą działki nr 510, następnie na południe zachodnią granicą tej samej działki, następnie na zachód linią prostopadłą do północno-wschodniego narożnika działki nr 415/2, następnie południową granicą działki nr 412, następnie linią łączącą południowo-zachodni narożnik tej samej działki z północno-wschodnim narożnikiem działki nr 52, następnie północną granicą tej samej działki, następnie południową granicą działki nr 40, następnie na południe wschodnią granicą działki nr 48, następnie na zachód linią prostopadłą do najbardziej wysuniętego na południe narożnika działki nr 1178, następnie północno-wschodnią, północną i północno-zachodnią granicą działki nr 1180, następnie północno-wschodnią i północną granicą działki nr 1179, następnie na południe zachodnią granicą tej samej działki, następnie na zachód północną, na południowy-wschód północno-zachodnią, na południe zachodnią i na wschód południową granicą działki nr 1171, następnie na południe wschodnią granicą działki nr 1173, następnie na wschód południową i południowo-wschodnią granicą działki nr 1181, następnie południowo-zachodnią, południową i południowo-wschodnią granicą działki nr 1182, następnie linią prostopadłą do wschodniej granicy działki nr 48, dalej na południe zachodnią i na północny-wschód południowo-wschodnią granicą działki nr 49, następnie południowo-wschodnią granicą działki nr 50, następnie na południe linią łączącą południowo-zachodni narożnik działki nr 51/9 z północno-zachodnim narożnikiem działki nr 70, następnie zachodnią, na północny-wschód południowo-wschodnią i na południe wschodnią granicą tej samej działki, następnie na północny-wschód południowo-wschodnią granicą działki nr 71/6, następnie na południe zachodnią, na południowy-wschód południowo-zachodnią, na północny-wschód południową i południowo-wschodnią granicą działki nr 71/9, następnie na wschód linią prostopadłą do wschodniej granicy działki nr 71/2, następnie na południe wschodnią granicą tej samej działki, następnie wschodnią granicą działki nr 72, następnie na południowy-zachód południowo-wschodnią granicą tej samej działki, następnie na południe wschodnią granicą działki nr 105, następnie na wschód południową granicą działki nr 106, następnie linią prostopadłą do wschodniej granicy działki nr 238, następnie na południe zachodnią i na północny-wschód południowo-wschodnią granicą działki nr 1415, następnie linią łączącą południowo-wschodni narożnik tej samej działki z północno-zachodnim narożnikiem działki nr 1424, następnie północno-zachodnimi granicami działek nr 1424 i 1423, następnie na południowy-wschód północno-wschodnią granicą działki nr 1423, następnie na północny-wschód północno-zachodnią, na południowy-wschód północno-wschodnią, na zachód południową i dalej na południe północno-wschodnią granicą działki nr 1430/3, następnie północno-wschodnimi granicami działek nr 1429 i 1420, następnie na południowy-zachód południowo-wschodnimi granicami działek nr 1420 i 1419, następnie na południowy-wschód południowo-zachodnią i na wschód południową granicą działki nr 1418, następnie na południowy-wschód północno-wschodnią granicą działki nr 1416, następnie w obrębie geodezyjnym nr 25-Puste Łąki: na północny-wschód północno-zachodnią, na południe wschodnią i na południowy-zachód południowo-wschodnią granicą działki nr 432/2, następnie linią przedłużającą południowo-wschodnią granicę tej samej działki do południowo-zachodniej granicy działki nr 518, dalej na południowy-wschód tą samą granicą działki nr 518 do przedłużenia północno-wschodniej granicy działki nr 438/1, dalej tą samą granicą działki nr

438/1, następnie na południe linią prostopadłą do północno-wschodniego narożnika działki nr 438/3, następnie zachodnią granicą działki nr 438/6, następnie na południowy-zachód południowymi granicami działek nr 438/5 i 438/4, następnie na południowy-wschód południowo-zachodnią i na północny-wschód południowo-wschodnią granicą działki nr 442/8, następnie na południe wschodnimi granicami działek nr 443/38 i 443/39, następnie na południowy-zachód południowo-wschodnią granicą działki nr 443/39, następnie na południowy-wschód północno-wschodnią i na południowy-zachód południowo-wschodnią granicą działki nr 443/46, następnie na południowy-wschód północno-wschodnimi granicami działek nr 443/44 i 872, następnie na północny-wschód północno-zachodnią granicą działki nr 443/43, następnie na południowy-wschód wschodnimi granicami działek nr 443/43 i 443/41, następnie na południowy-zachód południowo-wschodnimi granicami działek nr 443/41 i 872, dalej na południowy-wschód północno-wschodnią i na północny-zachód południowo-zachodnią granicą działki nr 518, następnie na południowy-wschód linią łączącą południowo-zachodni narożnik tej samej działki z północno-zachodnim narożnikiem działki nr 524, następnie północno-wschodnimi granicami działek nr 465/5 i 466/3, następnie na zachód północną i na południowy-wschód południowo-zachodnią granicą działki nr 467/3, następnie na zachód północną i na południe zachodnią granicą działki nr 467/2, dalej na zachód południową granicą działki nr 871, następnie na południe wschodnią granicą działki nr 521, następnie na południowy wschód północno-wschodnią, na południe wschodnią i na zachód południową granicą działki 1013, dalej na południe wschodnią granicą działki nr 521, następnie na północny-wschód północno-zachodnią granicą działki nr 1019, następnie na południowy-wschód północno-wschodnimi granicami działek nr 1019 i 1020, następnie na południowy-zachód południowo-wschodnią granicą działki nr 1020, dalej na południowy-wschód wschodnią granicą działki nr 521,

- 3) od południa – na zachód po południowej granicy obrębu geodezyjnego nr 25 - Puste Łąki do północno-zachodniego narożnika działki nr 520 i następnie południową granicą obrębu geodezyjnego nr 21 – Świniotop,
 - 4) od zachodu – po zachodniej granicy obrębu geodezyjnego nr 21 - Świniotop do południowo-zachodniego narożnika działki nr 1.
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.

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 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, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
 - 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 powierzchnię 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) granice terenów chronionych wydm,
 - 6) granica strefy ochrony sanitarnej cmentarza,
 - 7) granica strefy ochronnej linii elektroenergetycznej 110 kV,
 - 8) kapliczki i krzyże przeznaczone do zachowania,
 - 9) odległości zagospodarowania podane w metrach,
 - 10) 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, RM1, RM2, RM3, RM4, UMN1, UMN2, UMN3, UMN4, UW1, ZPU1, 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, ZC1, WS1, WS/ZP1, KDG1, KDZ1, KDL1, KDL2, KDL3, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9, KDD10, KDD11, KDD12, KDD13, KDD14, KDD15, KDD16, KDD17, KDD18, KDD19, KDD20, KDD21, KDD22, KDD23, KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW6, KDW7, KDW8, KDW9, KDW10, KDW11, KDW12, KDW13, KDW14, KDW15, KDW16, KDW17, KDW18, KDW19, KDW20, KDW21, KDW22, KDW23, KDW24, KDW25, KDW26, KDW27, KDW28, KDW29, KDW30, KDW31, KDW32, KDW33, KDW34.**
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami o charakterze informacyjnym:
 - 1) napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV,

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania poza obszarem planu,
 - 3) numer ewidencyjny stanowiska archeologicznego,
 - 4) granica obszaru stanowiska archeologicznego,
 - 5) pomnik przyrody wraz ze strefą ochronną,
 - 6) granica obszaru Natura 2000 Dolina Liwca PLB140002 oraz Ostoja Nadliwiecka PLH140032.
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.

Ilekróć 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 lub 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 1,3 m oraz okapów, podokienników, ryzalitów, które mogą przekraczać linię zabudowy o maksymalnie 0,8 m, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej; linie nie dotyczą obiektów małej architektury oraz miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon),
- 4) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącym załącznik nr 1,
- 5) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie o łącznej powierzchni prześwitów min. 40% powierzchni przęsła ogrodzenia,
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny jako wskaźnik odnoszący się do działki budowlanej,
- 7) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienionych w podstawie prawnej uchwały wraz z aktami wykonawczymi,
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć, że określone przeznaczenie zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu zajmuje co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni całkowitej budynku, chyba że ustalenia szczegółowe dla terenu stanowią inaczej,
- 9) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć, że określone przeznaczenie zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu zajmuje co najwyżej 40% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni całkowitej budynku, chyba że ustalenia szczegółowe dla terenu stanowią inaczej,
- 10) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu,
- 11) **symbolu terenu** – należy przez to rozumieć symbol złożony z liter określających przeznaczenie i numeru wyróżniającego dany teren spośród innych terenów,

- 12) **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,
- 13) **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,
- 14) **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.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, 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 37**,
- 2) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami **RM** o numerach **od 1 do 4**,
- 3) tereny usług z dopuszczeniem zabudowy jednorodzinnej oznaczone symbolami **UMN** o numerach **od 1 do 4**,
- 4) teren usług wyznaniowych oznaczony symbolem **UW1**,
- 5) teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług oznaczony symbolem **ZPU1**,
- 6) tereny lasów oznaczone symbolami **ZL** o numerach **od 1 do 26**,
- 7) teren cmentarza oznaczony symbolem **ZC1**,
- 8) teren wód powierzchniowych oznaczony symbolem **WS1**,
- 9) teren wód powierzchniowych i zieleni urządzonej oznaczony symbolem **WS/ZP1**,
- 10) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: **KDG1**, **KDZ1**, **KDL** o numerach **od 1 do 3**, **KDD** o numerach **od 1 do 23**,
- 11) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami **KDW** o numerach **od 1 do 34**.

§7.

Wyznacza się tereny do rozmieszczania inwestycji celu publicznego: tereny dróg publicznych

oznaczone symbolami terenów: **KDG1**, **KDZ1**, **KDL** o numerach **od 1 do 3**, **KDD** o numerach **od 1 do 23**.

§8.

Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania w formie terenów zieleni, nie wymagających zainwestowania kubaturowego, lub jako terenów rolnych do czasu wykorzystania terenu zgodnie z planem.

§9.

Ustala się strefę ochronną linii elektroenergetycznej 110 kV o granicach wyznaczonych na rysunku planu, w obrębie której nakazuje się, podczas prowadzenia robót budowlanych i zagospodarowania terenu, uwzględnienie przebiegu linii 110 kV oraz zastosowanie przepisów **§16** pkt 7.

Rozdział 3.

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

§10.

Wskazuje się obszar stanowiska archeologicznego oznaczonego numerem ewidencyjnym 49-71/40, w obrębie którego obowiązuje prowadzenie robót budowlanych lub ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§11.

W miejscach ustalonych na rysunku planu jako: kapliczki i krzyże przeznaczone do zachowania; nakazuje się ich zachowanie z dopuszczeniem zmiany ich lokalizacji o maksymalnie 20 m od pierwotnego położenia.

Rozdział 4.

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

§12.

Cały obszar planu zlokalizowany jest 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.

Ustala się strefę ochrony sanitarnej cmentarza, w odległości 150 m od terenu cmentarza oznaczonego symbolem **ZC1**, o granicy wyznaczonej na rysunku planu, w obrębie której zakazuje się budowy ujęć wody służących do celów konsumpcyjnych lub potrzeb gospodarczych.

§14.

Ustala się tereny chronionych wydm, o granicach wyznaczonych na rysunku planu, w obrębie których zakazuje się realizacji przedsięwzięć, które naruszałaby naturalną rzeźbę tego terenu.

§15.

Wskazuje się na rysunku planu pomniki przyrody wraz z 15 m strefą ochronną wokół drzewa liczoną od zewnętrznej jego krawędzi, w obrębie której nakazuje się prowadzenie robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§16.

W zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi i ochrony przed hałasem, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
- 2) zakaz składowania jakichkolwiek odpadów,
- 3) zakaz lokalizacji usług uciążliwych,
- 4) zakaz prowadzenia dystrybucji takich towarów jak: samochodowe paliwa gazowe, paliwa płynne i innych substancji niebezpiecznych,
- 5) zakaz lokalizowania usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m² na jednej działce budowlanej,
- 6) zakaz budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych,
- 7) zakaz tworzenia pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi hałd i nasypów, oraz sadzenia drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m,
- 8) zakaz odprowadzania ścieków bytowych do wód powierzchniowych i do ziemi,
- 9) nakaz zachowania przebiegu istniejących rowów melioracyjnych,
- 10) nakaz stosowania dla terenów objętych planem dopuszczalnych poziomów hałasu według następującej klasyfikacji rodzaju terenu zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) tereny oznaczone symbolami: **RM** o numerach **od 1 do 4** jako tereny zabudowy zagrodowej,
 - b) tereny oznaczone symbolami: **MN** o numerach **od 1 do 37** jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) tereny oznaczone symbolami: **UMN** o numerach **od 1 do 4**, **UW1**, **ZPU1** jako tereny mieszkaniowo-usługowe.

§17.

W celu kształtowania przestrzeni publicznych ustala się na terenach: **KDG1**, **KDZ1**, **KDL** o numerach **od 1 do 3**, **KDD** o numerach **od 1 do 23**:

- 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 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 na stanowiskach postojowych wskazanych dla osób niepełnosprawnych.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy układów komunikacji

§18.

1. Jako podstawowy układ komunikacji drogowej obszaru planu ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: **KDG1, KDZ1, KDL** o numerach **od 1 do 3, 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: **KDG1, KDZ1, KDL1, KDL2, KDL3, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD9, KDD10, KDD14, KDD21, KDD22, KDD23, KDW1, KDW4, KDW5, KDW6, KDW7, KDW8, KDW9, KDW12, KDW13, KDW14, KDW19, KDW20, KDW21, KDW24, KDW29, KDW31, KDW32, KDW33, KDW34**.

§19.

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

§20.

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. 2 stanowiska postojowe na 1 budynek mieszkalny w przypadku zabudowy jednorodzinnej,
 - b) min. 20 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni sprzedaży w przypadku usług handlu detalicznego,
 - c) min. 15 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni sprzedaży w przypadku hurtowni,
 - d) min. 15 stanowisk postojowych na 100 miejsc konsumpcji w obiektach gastronomii,
 - e) min. 25 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej w przypadku zabudowy biurowej, administracji, kancelarii, banków, usług pocztowych,
 - f) min. 10 stanowisk postojowych na 100 zatrudnionych w przypadku szkół podstawowych,
 - g) min. 2 stanowiska postojowe na gabinet w przypadku zabudowy usług zdrowia,

- h) min. 7 stanowisk postojowych na 1 ha powierzchni dla cmentarzy,
 - i) min. 4 stanowiska postojowe na 1 stanowisko naprawcze w przypadku stacji obsługi samochodów,
- 2) liczba stanowisk postojowych na działce budowlanej dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych
 - 3) dopuszcza się obniżenie wskaźników o 50% w przypadku wyznaczania miejsc parkingowych na działkach wydzielanych dla zabudowy istniejącej.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§21.

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 z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od ZL1 do ZL26**.

§22.

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.

§23.

W zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych ustala się:

- 1) ścieki bytowe odprowadzane będą docelowo siecią kanalizacji do oczyszczalni ścieków,
- 2) wszystkie budynki mieszkalne i usługowe 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.

§24.

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.

§25.

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. 3 m od gazociągu wysokiego ciśnienia,
 - b) min. 0,5 m od pozostałych gazociągów,
- 3) dla zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej szafki gazowe powinny być lokalizowane w linii ogrodzeń i otwierane na zewnątrz od strony ulicy.

§26.

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) dopuszcza się lokalizację paneli fotowoltaicznych wytwarzających energię o maksymalnej mocy do 100 KW.

§27.

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.

§28.

W zakresie telekomunikacji dopuszcza się lokalizację inwestycji publicznych z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

DZIAŁ II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy jednorodzinnej oznaczonych symbolami MN o numerach od 1 do 37

§29.

Dla terenów oznaczonych symbolami **MN** o numerach **od 1 do 37** ustala się przeznaczenie podstawowe - zabudowa jednorodzinna.

§30.

Na terenach oznaczonych symbolami **MN** o numerach **od 1 do 37** ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię nowo tworzonej działki budowlanej: 1200 m²,
- 2) w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalną powierzchnię działki: 1200 m²,
 - b) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
 - c) minimalną szerokość frontu działki: 18 m,
- 3) ograniczenia wielkości działek nie dotyczą wydzieleni pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielenia dojazdów i dróg.

§31.

Na terenach oznaczonych symbolami **MN** o numerach **od 1 do 37** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się realizację: stanowisk 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 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,
- 4) dopuszcza się realizację budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub 1,5 m od tej granicy,
- 5) budynki garażowe i gospodarcze nakazuje się realizować jako jednokondygnacyjne o powierzchni zabudowy do 50 m²,
- 6) na terenach **MN17, MN18, MN19, MN20** nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z **§9**,
- 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) dopuszcza się elewacje drewniane,
 - b) ustala się kolorystykę elewacji zewnętrznych nie wykonanych z drewna 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,
 - c) zakazuje się realizacji elewacji w kolorach intensywnej i jaskrawych: brązowego, czerwonego, pomarańczowego, cytrynowego, zielonego, seledynowego, niebieskiego, fioletowego, różowego i purpurowego oraz w kolorze czarnym,
 - d) nakazuje się utrzymanie jednakowej kolorystyki dla poszczególnych elementów elewacji budynku, takich jak: cokół, pilastry, stolarka okienna, balustrady,
 - e) 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.

§32.

Na terenach oznaczonych symbolami **MN** o numerach **od 1 do 37** 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 – 60%, z zastrzeżeniem pkt 4,
- 4) na terenach **MN19, MN20, MN21, MN22, MN23, MN24, MN25, MN26, MN27, MN28, MN29, MN30** minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70%,
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – do 12 m, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych – 6 m,
- 6) maksymalna liczba kondygnacji naziemnych – 2, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych – 1,
- 7) ilość stanowisk postojowych dla samochodów zgodnie z **§20**,
- 8) dachy spadziste o pochyleniu od 25° do 40°,
- 9) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm.

Rozdział 2.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolami RM o numerach od 1 do 4

§33.

Dla terenów oznaczonych symbolami **RM** o numerach **od 1 do 4** ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa.

§34.

Na terenach oznaczonych symbolami **RM** o numerach **od 1 do 4** ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię nowo tworzonej działki budowlanej: 1500 m²,
- 2) w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalną powierzchnię działki: 1500 m²,

- b) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
 - c) minimalną szerokość frontu działki: 20 m,
- 3) ograniczenia wielkości działek nie dotyczą wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej, wydzielenia dojazdów i dróg oraz wydzielen zgodne z liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie.

§35.

Na terenach oznaczonych symbolami **RM** o numerach **od 1 do 4** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się realizację: stanowisk 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 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,
- 4) dopuszcza się realizację budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub 1,5 m od tej granicy,
- 5) dopuszcza się chów lub hodowlę zwierząt w liczbie nie wyższej niż 50 DJP,
- 6) na terenie **RM4** nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z **§11**.
- 7) nakazuje się pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko –podobnymi, lub blachą cynkową lub cynkowo-tytanową,
- 8) nakazuje się stosowanie pokryć dachowych w kolorach: brąz, czerwień i grafit,
- 9) w zakresie kolorystyki i materiałów elewacji budynków:
 - a) dopuszcza się elewacje drewniane,
 - b) ustala się kolorystykę elewacji zewnętrznych nie wykonanych z drewna 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,
 - c) zakazuje się realizacji elewacji w kolorach intensywnych i jaskrawych: brązowego, czerwonego, pomarańczowego, cytrynowego, zielonego, seledynowego, niebieskiego, fioletowego, różowego i purpurowego oraz w kolorze czarnym,
 - d) nakazuje się utrzymanie jednakowej kolorystyki dla poszczególnych elementów elewacji budynku, takich jak: cokół, pilastry, stolarka okienna, balustrady,
 - e) 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.

§36.

Na terenach oznaczonych symbolami **RM** o numerach **od 1 do 4** 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:
 - a) dla budynków gospodarczych i inwentarskich – 10 m,
 - b) dla budynków garażowych – 6 m,
 - c) dla pozostałej zabudowy – 12 m,
- 5) maksymalna liczba kondygnacji naziemnych – 2, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych – 1,
- 6) ilość stanowisk postojowych dla samochodów zgodnie z §20,
- 7) dachy spadziste o pochyleniu od 25° do 40°,
- 8) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm.

Rozdział 3.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów usług z dopuszczeniem zabudowy jednorodzinnej oznaczonych symbolami UMN od 1 do 4

§37.

Dla terenów oznaczonych symbolami **UMN** o numerach **od 1 do 4** ustala się:

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

§38.

Na terenach oznaczonych symbolami **UMN** o numerach **od 1 do 4** ustala się:

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

§39.

Na terenach oznaczonych symbolami **UMN** o numerach **od 1 do 4** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się realizację: stanowisk postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów, obiektów małej architektury, budynków gospodarczych i garażowych,
- 2) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 3) 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,

- 4) dopuszcza się realizację budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub 1,5 m od tej granicy,
- 5) na terenie **UMN3** nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z **§9**,
- 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 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,
- 9) realizację ogrodzeń od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych nakazuje się w liniach rozgraniczających tereny oraz jako ażurowe, z zastrzeżeniem pkt 10,
- 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.

§40.

Na terenach oznaczonych symbolami **UMN** o numerach **od 1 do 4** 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 – 0,05,
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 40%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – do 12 m, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych – 6 m,
- 5) maksymalna liczba kondygnacji naziemnych – 2, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych – 1,
- 6) ilość stanowisk postojowych dla samochodów zgodnie z **§20**,
- 7) dachy spadziste o pochyleniu od 25° do 40°,
- 8) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm.

Rozdział 4.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu usług wyznaniowych oznaczonego symbolem UW1

§41.

Dla terenu oznaczonego symbolem **UW1** ustala się przeznaczenie podstawowe – obiekty i usługi z zakresu kultu religijnego.

§42.

Na terenie oznaczonym symbolem **UW1** ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię nowo tworzonej działki budowlanej: 2,5 ha,
- 2) w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalną powierzchnię działki: 2,5 ha,
 - b) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
 - c) minimalną szerokość frontu działki: 80 m,
- 3) ograniczenia wielkości działek nie dotyczą wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej, wydzielenia dojazdów i dróg oraz wydzielen zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie.

§43.

Na terenie oznaczonym symbolem **UW1** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się realizację: stanowisk postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów, obiektów małej architektury, urządzeń służących turystyce, kulturze i rekreacji, budynków gospodarczych i garażowych,
- 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 1,5 m od tej granicy,
- 4) nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z §11.
- 5) nakazuje się pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko –podobnymi, lub blachą cynkową lub cynkowo-tytanową,
- 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 intensywne i jaskrawe: 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.

§44.

Na terenie oznaczonym symbolem **UW1** ustala się następujące parametry i wskaźniki

kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy 1,2,
- 2) minimalna intensywność zabudowy 0,01,
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 40%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – do 15 m, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych – 6 m,
- 5) maksymalna liczba kondygnacji naziemnych – 2, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych – 1,
- 6) ilość stanowisk postojowych dla samochodów zgodnie z §20,
- 7) dachy spadziste o pochyleniu od 20° do 40°, lub zgodne ze stanem istniejącym,
- 8) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm.

Rozdział 5.

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenu zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług oznaczonego symbolem ZPU1

§45.

Dla terenu oznaczonego symbolem **ZPU1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe stanowiące nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni całkowitej budynku.

§46.

Na terenie oznaczonym symbolem **ZPU1** ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię nowo tworzonej działki budowlanej: 1100 m²,
- 2) w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalną powierzchnię działki: 1100 m²,
 - b) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
 - c) minimalną szerokość frontu działki: 30 m,
- 3) ograniczenia wielkości działek nie dotyczą wydzieleni pod urządzenia infrastruktury technicznej, wydzielenia dojazdów i dróg oraz wydzieleni zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie.

§47.

Na terenie oznaczonym symbolem **ZPU1** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się realizację: stanowisk postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów, obiektów małej architektury, budynków gospodarczych i garażowych,
- 2) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 3) dopuszcza się dla istniejących budynków zlokalizowanych poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy przebudowę i remonty nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy,
- 4) dopuszcza się realizację budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub 1,5 m 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 10,
- 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.

§48.

Na terenie oznaczonym symbolem **ZPU1** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy 0,6,
- 2) minimalna intensywność zabudowy 0,01,
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 40%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy do 6 m,
- 5) liczba kondygnacji naziemnych – 1,
- 6) całkowita powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych i garażowych do 100m²,
- 7) ilość stanowisk postojowych dla samochodów zgodnie z **§20**,
- 8) dachy spadziste o pochyleniu od 20° do 40°,
- 9) maksymalna wysokość ogrodzenia – 160 cm.

Rozdział 6.

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów lasów oznaczonych symbolami ZL o numerach od 1 do 26

§49.

Dla terenów oznaczonych symbolami **ZL** o numerach od **1** do **26** ustala się przeznaczenie podstawowe – las.

§50.

Na terenach oznaczonych symbolami **ZL** o numerach od **1** do **26** obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym o lasach,
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków,
- 3) na terenach **ZL10, ZL11** nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z §9,
- 4) na terenie **ZL3** nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z §10,
- 5) na terenach **ZL2, ZL23** nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z §11,
- 6) na terenie **ZL20** nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z §13,
- 7) na terenach **ZL20, ZL24** nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z §14,
- 8) na terenach **ZL20, ZL22** nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z §15.

Rozdział 7.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu cmentarza oznaczonego symbolem ZC1

§51.

Dla terenu oznaczonego symbolem **ZC1** ustala się przeznaczenie podstawowe – cmentarz.

§52.

Na terenie oznaczonym symbolem **ZC1** obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków,
- 2) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, dojazdów,
- 3) realizację stanowisk postojowych dla samochodów nakazuje się zgodnie z §20, z zastrzeżeniem pkt 4,
- 4) w celu zbilansowania potrzeb parkingowych dopuszcza się lokalizację stanowisk postojowych na bezpośrednio sąsiadującym terenie **KDW30**,
- 5) maksymalna wysokość ogrodzenia – 160 cm.

Rozdział 8.

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenu wód powierzchniowych oznaczonego symbolem WS1

§53.

Dla terenu oznaczonego symbolem **WS1** ustala się przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe.

§54.

Na terenie oznaczonym symbolem **WS1** obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:

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

Rozdział 9.

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenu wód powierzchniowych i zieleni urządzonej oznaczonego symbolem WS/ZP1

§55.

Dla terenu oznaczonego symbolem **WS/ZP1** ustala się przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe i zieleń urządzona.

§56.

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

- 1) nakazuje się zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym prawo wodne,
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków,
- 3) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, przejść, pod warunkiem zachowania przepływu wód,
- 4) nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z **§9**,
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 80%,
- 6) maksymalna wysokość ogrodzenia – 140 cm.

Rozdział 10.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami terenów KDG1, KDZ1, KDL o numerach od 1 do 3, KDD o numerach od 1 do 23

§57.

Dla terenów oznaczonych symbolami: **KDG1, KDZ1, KDL** o numerach **od 1 do 3**, **KDD** o numerach **od 1 do 23** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna.

§58.

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

- 1) teren drogi publicznej klasy drogi głównej oznaczony symbolem **KDG1** o kategorii drogi krajowej,
- 2) teren drogi publicznej klasy drogi zbiorczej oznaczony symbolem **KDZ1** o kategorii drogi powiatowej,
- 3) teren drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczony symbolem **KDL1 i KDL2** o kategorii drogi powiatowej oraz teren drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczony symbolem **KDL3** o kategorii drogi gminnej,
- 4) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczone symbolami **KDD** o numerach **od 1 do 23** o kategorii drogi gminnej.

§59.

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

- 1) nakazuje się szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) szerokości jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) droga powinna być wyposażona w chodniki lub ścieżki pieszo-rowerowe,
- 4) nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z §11.

§60.

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

- 1) nakazuje się szerokość terenu w liniach rozgraniczających 20 m,
- 2) określa się szerokość jezdni nie mniejszą niż 7,0 m, dopuszczając mniejszą szerokość jezdni na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 3) drogi w obszarze zabudowanym powinny być wyposażone w chodniki,
- 4) w rejonie ustalonym na rysunku planu nakazuje się realizację ścieżki rowerowej.

§61.

Dla terenów oznaczonych symbolami **KDL** o numerach **od 1 do 2** 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) droga powinna być wyposażona w chodniki lub pobocza utwardzone,
- 4) w rejonie ustalonym na rysunku planu nakazuje się realizację ścieżki rowerowej,
- 5) dla terenu **KDL3** nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z §9.

§62.

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

- 1) nakazuje się szerokość terenu w liniach rozgraniczających 10 m, 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) na terenach **KDD9, KDD10, KDD13** nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z §9.

Rozdział 11.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami **KDW o numerach od 1 do 34, terenów dróg wewnętrznych wydzielanych na terenach funkcjonalnych, oraz ścieżek rowerowych**

§63.

1. Dla terenów oznaczonych symbolami **KDW** o numerach **od 1 do 34** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna.

2. Na terenach oznaczonych symbolami **KDW** o numerach **od 1 do 34** 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.

§64.

Dla terenów oznaczonych symbolami **KDW** o numerach **od 1 do 34** 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) na terenie **KDW22** nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z **§9**.

§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 50 m,
- 3) obsługa więcej niż 5 działek wymaga wydzielenia drogi o minimalnej szerokości 8 m, na końcu drogi plac do zawracania samochodów o wymiarach min.12,5x12,5 m lub zapewnienie wyjazdu na drogę publiczną bez konieczności zawracania.

§66.

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.

DZIAŁ III. USTALENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§67.

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: **MN18, MN19, MN20, MN21, MN22, MN23, MN24, MN25, MN26, MN27, MN28, MN29, MN30, MN31, MN32, UMN2, ZPU1.**
- 2) 0% dla pozostałych terenów.

§68.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wyszkowa.

§69.

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków uchwalonego 28 czerwca 2001 r. uchwałą nr XXXII/33/2001 Rady Miejskiej w Wyszkowie.

§70.

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

Przewodnicząca Rady

.....