

UCHWAŁA Nr
RADY MIEJSKIEJ W WYSZKOWIE
z dnia 26 stycznia 2017 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 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz. 446, z późn.zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.), zgodnie z uchwałą nr XLII/431/13 Rady Miejskiej w Wyszkowie z dnia 28 listopada 2013 roku 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 XXVIII/280/16 Rady Miejskiej w Wyszkowie z dnia 27 października 2016 r., Rada Miejska w Wyszkowie uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.
USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 1.
Zakres obowiązywania planu

§1.

Uchwala 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, MNU1, MNU2, MNU3, MNU4, MNU5, MNU6, MNU7, MNU8, MNU9, MNU10, MNU11, MNU12, MNU13,**

MNU14, MNU15, MNU16, MNU17, MNU18, MNU19, MNU20, 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, RM30, RM31, RM32, RM33, RM34, UMN1, UMN2, UMN3, UMN4, UMN5, UMN6, UMN7, UMN8, UMN9, UMN10, UMN11, UMN12, UMN13, UO1, US1, ZP1, ZP2, 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, R25, R26, ZR1, ZR2, ZR3, ZR4, ZR5, ZR6, ZR7, ZR8, ZR9, ZR10, ZR11, ZR12, ZR13, ZR14, ZR15, ZR16, ZR17, 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, WS1, WS2, WS3, WS4, WS5, WS6, WS7, WS8, WS9, WS10, WS11, WS12, WS13, WS14, WS15, WS16, WS17, WS18, WS19, 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, KS1, KS2, KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5.

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) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania poza obszarem planu,
 - 4) granice miejscowości.
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.

Ileokroć 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 1,3 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,
- 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 użytkowej 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 użytkowej budynku, chyba że ustalenia szczegółowe dla terenu stanowią inaczej,
- 10) **reklamie podświetlanej** – należy przez to rozumieć reklamę czytelną w nocy poprzez podświetlenie własnym zewnętrznym źródłem światła,
- 11) **reklamie świetlnej** – należy przez to rozumieć reklamę czytelną w nocy dzięki wewnętrznemu źródłu światła,
- 12) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu,
- 13) **symbolu terenu** – należy przez to rozumieć symbol złożony z liter określających przeznaczenie i numeru wyróżniającego dany teren spośród innych terenów,
- 14) **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,
- 15) **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,
- 16) **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,
- 17) **zieleni nieurządzonej** – należy przez to rozumieć niezabudowane tereny zielone, w tym: łąki i pastwiska, nieużytki,
- 18) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć zespoły roślinności spełniające cele wypoczynkowe, zdrowotne, dydaktyczno - wychowawcze i estetyczne, a w

szczegółności: 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 37**,
- 2) tereny zabudowy jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczone symbolami **MNU** o numerach **od 1 do 20**,
- 3) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami **RM** o numerach **od 1 do 34**,
- 4) tereny usług z dopuszczeniem zabudowy jednorodzinnej oznaczone symbolami **UMN** o numerach **od 1 do 13**,
- 5) teren usług oświaty oznaczony symbolem **UO1**,
- 6) teren usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem **US1**,
- 7) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami **ZP** o numerach **od 1 do 2**,
- 8) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług oznaczony symbolem **PU1**,
- 9) tereny rolnicze oznaczone symbolami **R** o numerach **od 1 do 26**,
- 10) tereny zieleni nieurządzonej oznaczone symbolami **ZR** o numerach **od 1 do 17**,
- 11) tereny lasów oznaczone symbolami **ZL** o numerach **od 1 do 31**,
- 12) tereny wód powierzchniowych oznaczone symbolami **WS** o numerach **od 1 do 19**,
- 13) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: **KDGP1**, **KDGP2**, **KDG1**, **KDZ1**, **KDL** o numerach **od 1 do 10**, **KDD** o numerach **od 1 do 18**,
- 14) tereny węzła komunikacji samochodowej oznaczone symbolami: **KS1**, **KS2**,
- 15) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami **KDW** o numerach **od 1 do 5**.

§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 18**, 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, reklamy świetlnej lub podświetlanej o całkowitej powierzchni ekspozycyjnej maksymalnie 3 m², 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, tj.:

- a) co najmniej 20 m od innych urządzeń reklamowych,
 - b) co najmniej 10 m od znaków drogowych,
 - c) od krawędzi jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
 - d) co najmniej 3 m 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 urządzeń reklamowych,
 - c) na terenach: **MN37, RM29, RM30, RM31, RM32, RM33, RM34, MNU18, MNU19, MNU20, UMN12, UMN13** od strony drogi krajowej nr 62 w formie wolnostojących urządzeń 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 3 m² 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 50 cm,
- 5) szyldy i tabliczki informacyjne umieszczane przy wejściach do budynków mogą mieć powierzchnię nie większą niż 1 m², a ich zewnętrzne krawędzie powinny być oddalone od krawędzi tabliczek adresowych o co najmniej 50 cm,
- 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 20 m,
- 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 m² a zakończenia tych szyldów nie mogą wystawać poza płaszczyznę ściany więcej niż 80 cm,
- 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 20 m 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 Wyszków” 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 hałas według następującej klasyfikacji rodzaju terenu zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - 1) tereny oznaczone symbolami **MN** o numerach **od 1 do 37** jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 2) tereny oznaczone symbolami **RM** o numerach **od 1 do 34** jako tereny zabudowy zagrodowej,

- 3) tereny oznaczone symbolami: **MNU** o numerach **od 1 do 20**, **UMN** o numerach **od 1 do 13** 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, ZP1, ZP2, KDGP1, KDGP2, KDG1, KDZ1, KDL** o numerach **od 1 do 10**, **KDD** o numerach **od 1 do 18**, **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 18**.

2. Jako układ dróg i terenów komunikacyjnych służących do powiązań z zewnętrznym układem drogowym ustala się drogi oznaczone symbolami terenów: **KDGP1, KDGP2, KDG1, KDL2, KDL4, KDL5, KDL7, KDL9, KDL10, KDD6, KDD15, KDD18.**

§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 **§79** pkt 3.

§19.

Ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- 1) należy zapewnić miejsca postojowe w granicach działek budowlanych, na których realizowana jest inwestycja w ilości:
 - a) min. 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny w przypadku zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej,
 - b) min. 20 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni sprzedaży w przypadku usług handlu detalicznego,
 - c) min. 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni sprzedaży w przypadku hurtowni,
 - d) min. 15 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcji w obiektach gastronomii,
 - e) min. 25 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej w przypadku zabudowy biurowej, administracji, kancelarii, banków, usług pocztowych,
 - f) min. 15 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych w przypadku zakładów produkcyjnych,
 - g) min. 5 miejsc postojowych na 100 użytkowników jednocześnie w przypadku obiektów sportowych,
 - h) min. 10 miejsc postojowych na 100 użytkowników jednocześnie w przypadku klubów i domów kultury,
 - i) min. 4 miejsca postojowe na 1 stanowisko naprawcze w przypadku stacji obsługi samochodów,
 - j) min. 2 miejsca postojowe na gabinet w przypadku zabudowy usług zdrowia,
 - k) min. 10 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych w przypadku szkół podstawowych i gimnazjów,
- 2) liczba miejsc 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

§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 z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZL** o numerach **od 1 do 31** oraz gruntów rolnych klasy III.
2. Zakazuje się nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m.
3. 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:

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

§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. 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.

§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:

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

DZIAŁ II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy jednorodzinnej oznaczonych symbolami od MN1 do MN37

§27.

Dla terenów oznaczonych symbolami **MN** o numerach **od 1 do 37** 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 9.

§28.

Na terenach oznaczonych symbolami **MN** o numerach **od 1 do 37** 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.

§29.

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

- 1) minimalną powierzchnię nowo tworzonej działki budowlanej: 1000 m²,
- 2) w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalną wielkość działki: 1000 m²,
 - b) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
 - c) minimalną szerokość frontu działki: 18 m,
- 3) ograniczenia wielkości działek nie dotyczą wydzieleni pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielenia dojazdów i dróg wewnętrznych.

§30.

Na terenach oznaczonych symbolami **MN** o numerach **od 1 do 37** 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, na terenach **MN6, MN7, MN10, MN17, MN22** nakazuje się zachowanie odległości od granicy lasu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) dopuszcza się realizację budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub 1,5 m od tej granicy,
- 4) budynki garażowe i gospodarcze nakazuje się realizować jako jednokondygnacyjne o powierzchni zabudowy do 50 m²,
- 5) na terenie **MN15** nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z §10,

- 6) na terenach **MN9, MN20** 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 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,
- 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 oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych,
- 12) dla terenów **MN5** ustala się obsługę komunikacyjną od drogi **KDZ1**.

§31.

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 – 50%, z zastrzeżeniem pkt 4,
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na terenach: **MN11, MN12, MN13** – 70%,
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 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 miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z §19,
- 8) dachy spadziste o pochyleniu od 25° do 40°,
- 9) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm.

Rozdział 2.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczonych symbolami od MNU1 do MNU20

§32.

Dla terenów oznaczonych symbolami **MNU** o numerach **od 1 do 20** ustala się:

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

§33.

Na terenach oznaczonych symbolami **MNU** o numerach **od 1 do 20** obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizacji usług uciążliwych,
- 2) lokalizowania usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m² 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.

§34.

Na terenach oznaczonych symbolami **MNU** o numerach **od 1 do 20** ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię nowo tworzonej działki budowlanej: 1200 m²,
- 2) w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalną wielkość działki: 1200 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 oraz wydzielenia dojazdów i dróg wewnętrznych.

§35.

Na terenach oznaczonych symbolami **MNU** o numerach **od 1 do 20** 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, na terenach **MNU3, MNU4, MNU8, MNU9, MNU10** nakazuje się zachowanie odległości od granicy lasu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) dopuszcza się realizację budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub 1,5 m od tej granicy,
- 4) na terenie **MNU12** nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z §14,
- 5) na terenach **MNU8, MNU10**, nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z §9 ust. 1,
- 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 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**,
 - c) dla terenu **MNU4** ustala się obsługę komunikacyjną od drogi **KDZ1**.

§36.

Na terenach oznaczonych symbolami **MNU** o numerach **od 1 do 20** 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 – 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) maksymalna powierzchnia zabudowy dla budynków gospodarczych i garażowych – 50 m²,
- 7) ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z §19,
- 8) dachy spadziste o pochyleniu od 25° do 40°,
- 9) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm.

Rozdział 3.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolami od RM1 do RM34

§37.

Dla terenów oznaczonych symbolami **RM** o numerach **od 1 do 34** ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa.

§38.

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

§39.

Na terenach oznaczonych symbolami **RM** o numerach **od 1 do 34** ustala się:

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

§40.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń i dróg dojazdowych do gruntów rolnych realizowanych na gruntach rolnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- 2) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury,
- 3) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, na terenach **RM2, RM4, RM7, RM8, RM17** nakazuje się zachowanie odległości od granicy lasu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) na terenach **RM1, RM3, RM14** nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z §9 ust. 2,
- 5) na terenie **RM8** nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z §11,
- 6) dopuszcza się realizację budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką lub 1,5 m od tej granicy,
- 7) dopuszcza się chów lub hodowlę zwierząt w liczbie nie wyższej niż 60 DJP,
- 8) nakazuje się pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko –podobnymi,
- 9) nakazuje się stosowanie pokryć dachowych w kolorach: brąz, czerwień i grafit,
- 10) 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,

- 11) realizację ogrodzeń od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych nakazuje się w liniach rozgraniczających tereny oraz jako ażurowe, z zastrzeżeniem pkt 12,
- 12) dopuszcza się realizację ogrodzeń w innym miejscu niż linia rozgraniczająca tereny w przypadku istniejących przeszkód takich jak: infrastruktura techniczna, drzewa oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych,
- 13) dla terenu **RM1** ustala się obsługę komunikacyjną od drogi **KDD3 i KDZ1**.

§41.

Na terenach oznaczonych symbolami **RM** o numerach **od 1 do 34** 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) ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z **§19**,
- 6) dachy spadziste o pochyleniu od 25° do 40°,
- 7) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm.

Rozdział 4.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów usług z dopuszczeniem zabudowy jednorodzinnej oznaczonych symbolami od UMN1 do UMN13

§42.

Dla terenów oznaczonych symbolami **UMN** o numerach **od 1 do 13** ustala się:

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

§43.

Na terenach oznaczonych symbolami **UMN** o numerach **od 1 do 13** obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizacji usług uciążliwych,
- 2) lokalizowania usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m² 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.

§44.

Na terenach oznaczonych symbolami **UMN** o numerach **od 1 do 13** ustala się:

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

- a) minimalną wielkość działki: 1500 m²,
 - b) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
 - c) minimalną szerokość frontu działki: 20 m,
- 3) ograniczenia wielkości działek nie dotyczą wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielenia dojazdów i dróg wewnętrznych.

§45.

Na terenach oznaczonych symbolami **UMN** o numerach **od 1 do 13** 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, na terenie **UMN5** nakazuje się zachowanie odległości od granicy lasu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) dopuszcza się realizację budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub 1,5 m od tej granicy,
- 4) nakazuje się pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko –podobnymi,
- 5) nakazuje się stosowanie pokryć dachowych w kolorach: brąz, czerwień 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 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,
- 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 oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych.

§46.

Na terenach oznaczonych symbolami **UMN** o numerach **od 1 do 13** 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 – 12 m, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych – 6 m,

- 5) ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z §19,
- 6) dachy spadziste o pochyleniu od 25° do 40°,
- 7) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm.

Rozdział 5.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu usług oświaty oznaczonego symbolem UO1

§47.

Dla terenu oznaczonego symbolem **UO1** ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi oświaty.

§48.

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.

§49.

Na terenie oznaczonym symbolem **UO1** ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię nowo tworzonej działki budowlanej: 2000 m²,
- 2) w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalną wielkość działki: 2000 m²,
 - b) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
 - c) minimalną szerokość frontu działki: 40 m,
- 3) ograniczenia wielkości działek nie dotyczą wydzieleni pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielenia dojazdów i dróg wewnętrznych.

§50.

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, 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, nakazuje się zachowanie odległości od granicy lasu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 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 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 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 oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych.

§51.

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

- 1) maksymalna intensywność zabudowy 0,8,
- 2) minimalna intensywność zabudowy 0,01,
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 60%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków gospodarczych i garażowych – 6 m,
 - b) dla obiektów sportowych 18 m,
 - c) dla pozostałej zabudowy – 15 m,
- 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 – 180 cm.

Rozdział 6.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu usług sportu i rekreacji oznaczonego symbolem US1

§52.

Dla terenu oznaczonego symbolem **US1** ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny usług sportu i rekreacji.

§53.

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

- 1) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania w formie terenów zieleni do czasu wykorzystania terenu zgodnie z planem,

- 2) budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych.

§54.

Na terenie oznaczonym symbolem **US1** ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię nowo tworzonej działki budowlanej: 2000 m²,
- 2) w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalną wielkość działki: 2000 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 wydzieleni pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielenia dojazdów i dróg wewnętrznych.

§55.

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, 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 1,5 m od tej granicy,
- 4) nakazuje się pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko – podobnymi,
- 5) nakazuje się stosowanie pokryć dachowych w kolorach: brąz, czerwień 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 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,
- 7) realizację ogrodzeń wyłącznie jako ażurowe.

§56.

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 60%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m,
- 5) ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z **§19**,

- 6) dachy spadziste o pochyleniu od 20° do 40°,
- 7) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm, dla boisk sportowych – 5 m.

Rozdział 7.

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolami ZP1, ZP2

§57.

Dla terenów oznaczonych symbolami **ZP1, ZP2** ustala się przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona.

§58.

Na terenach oznaczonych symbolami **ZP1, ZP2** 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.

§59.

Na terenach oznaczonych symbolami **ZP1, ZP2** ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię nowo tworzonej działki budowlanej:
 - a) dla terenu **ZP1**: 1500 m²,
 - b) dla terenu **ZP2**: 4000 m²,
- 2) w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalną wielkość działki dla terenu **ZP1**: 1500 m²,
 - b) minimalną wielkość działki dla terenu **ZP2**: 4000 m²,
 - c) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
 - d) minimalną szerokość frontu działki: 30 m,
- 3) ograniczenia wielkości działek nie dotyczą wydzieleni pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielenia dojazdów i dróg wewnętrznych.

§60.

Na terenach oznaczonych symbolami **ZP1, ZP2** obowiązują następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu:

- 1) na terenie **ZP2** 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,
- 3) realizację ogrodzeń od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych nakazuje się w liniach rozgraniczających tereny oraz jako ażurowe, z zastrzeżeniem pkt 4,
- 4) dopuszcza się realizację ogrodzeń w innym miejscu niż linia rozgraniczająca tereny w przypadku istniejących przeszkód takich jak: infrastruktura techniczna, drzewa oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych.

§61.

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 ogrodzenia – 100 cm.

Rozdział 8.

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

§62.

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

§63.

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

- 1) lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m² 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.

§64.

Na terenie oznaczonym symbolem **PU1** ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię nowo tworzonej działki budowlanej: 2000 m²,
- 2) w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalną wielkość działki: 2000 m²,
 - b) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
 - c) minimalną szerokość frontu działki: 40 m,
- 3) ograniczenia wielkości działek nie dotyczą wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielenia dojazdów i dróg wewnętrznych.

§65.

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

- 1) dopuszcza się realizację garaży, budynków administracyjnych, 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 1,5 m od tej granicy,
- 4) 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,

- 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 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,
- 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 oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych.

§66.

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 – 12 m,
- 5) ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z **§19**,
- 6) połacie dachu na każdym obiekcie budowlanym o pochyleniu do 25°,
- 7) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm.

Rozdział 9.

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów rolniczych oznaczonych symbolami od R1 do R26

§67.

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

§68.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków,
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń i dróg dojazdowych do gruntów rolnych realizowanych na gruntach rolnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych,

- 3) dopuszcza się chów lub hodowlę zwierząt w liczbie nie wyższej niż 60 DJP,
- 4) na terenach **R2, R4, R10, R15, R24, R25, R26** nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z §9 ust. 1,
- 5) na terenach **R20** nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z §14,
- 6) na terenach **R8 i R13** nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z §11,
- 7) dla terenu:
 - a) **R1** ustala się obsługę komunikacyjną od drogi **KDZ1, KDD3 i KDD6**,
 - b) **R2** ustala się obsługę komunikacyjną od drogi **KDZ1**, lub od istniejących dróg dojazdowych do gruntów rolnych,
 - c) **R3** ustala się obsługę komunikacyjną od drogi **KDD5**, lub od istniejących dróg dojazdowych do gruntów rolnych.

Rozdział 10.

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów zieleni nieurządzonej oznaczonych symbolami od ZR1 do ZR17

§69.

Dla terenów oznaczonych symbolami **ZR** o numerach **od 1 do 17** ustala się przeznaczenie podstawowe – zieleń nieurządzona.

§70.

Na terenach oznaczonych symbolami **ZR** o numerach **od 1 do 17** obowiązują następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków,
- 2) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń przeciwpowodziowych, dojazdów, dojazdów.

Rozdział 11.

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów lasów oznaczonych symbolami ZL o numerach od 1 do 31

§71.

Dla terenów oznaczonych symbolami **ZL** o numerach **od 1 do 31** ustala się przeznaczenie podstawowe – las.

§72.

Na terenach oznaczonych symbolami **ZL** o numerach **od 1 do 31** 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 19

§73.

Dla terenów oznaczonych symbolami **WS** o numerach od **1** do **19** ustala się przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe.

§74.

Na terenach oznaczonych symbolami **WS** o numerach od **1** do **19** obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków,
- 3) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przejazdów, przejść i obiektów małej architektury pod warunkiem zachowania przepływu wód,
- 4) na terenach **WS8, WS9, WS11** 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 18

§75.

1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **KDGP1, KDGP2, KDG1, KDZ1, KDL** o numerach **od 1 do 10, KDD** o numerach **od 1 do 18** – droga publiczna.
2. Na terenach oznaczonych symbolami: **KDGP1, KDGP2, KDG1, KDZ1, KDL** o numerach **od 1 do 10, KDD** o numerach **od 1 do 18** 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.

§76.

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 18**, o kategorii drogi gminnej.

§77.

Na terenach oznaczonych symbolami: **KDGP1**, **KDGP2**, **KDG1**, **KDZ1**, **KDL** o numerach **od 1 do 10**, **KDD** o numerach **od 1 do 18** zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania w formie terenów zieleni urządzonej.

§78.

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

- 1) dla terenu **KDGP1** nakazuje się szerokość terenu w liniach rozgraniczających 60 m,
- 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**.

§79.

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

- 1) nakazuje się szerokość terenu w liniach rozgraniczających 25 m, 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**,
- 7) w rejonie ustalonym na rysunku planu nakazuje się realizację ścieżki rowerowej.

§80.

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

- 1) nakazuje się szerokość terenu w liniach rozgraniczających 20 m, 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.

§81.

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, KDL5, KDL9** nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z **§10**,
- 7) na terenie **KDL2** nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z **§11**,
- 8) na terenie **KDL10** nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z **§14**.

§82.

Dla terenów oznaczonych symbolem **KDD** o numerach **od 1 do 18** 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) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej oraz obiektów małej architektury,
- 5) na terenie **KDD7** nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z **§11**.

Rozdział 14.

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

§83.

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.

§84.

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.

§85.

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

- 1) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazd i dojazdów,
- 2) dla terenu **KS1** w rejonie ustalonym na rysunku planu nakazuje się realizację ścieżki rowerowej,
- 3) nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z **§14**.

Rozdział 15.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KDW o numerach od 1 do 5, terenów dróg wewnętrznych wydzielanych na terenach funkcjonalnych, oraz ścieżek rowerowych.

§86.

1. Dla terenów oznaczonych symbolami **KDW** o numerach **od 1 do 5** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna.
2. Na terenach oznaczonych symbolami **KDW** o numerach **od 1 do 5** 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.

§87.

Dla terenów oznaczonych symbolami **KDW** o numerach **od 1 do 5** 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.

§88.

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.

§89.

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

§90.

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, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13, MN14, MN16, MN17, MN20, MN21, MN22, MN23, MN25, MN27, MNU1, MNU2, MNU3, MNU7, MNU13, MNU17, MNU19, MNU20, RM1, RM2, RM6, RM8, RM11, RM12, RM14, RM15, RM17, RM24, RM25, RM32, RM33, RM34, UMN4, UMN7, UMN8, UMN9, UMN13,**
- 2) 30% dla terenu **PU1,**
- 3) 0% dla pozostałych terenów.

§91.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wyszkowa.

§92.

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia:

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

§93.

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

Przewodnicząca Rady

Elżbieta Piórkowska