



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 14 lutego 2019 r.

Poz. 2166

UCHWAŁA NR III/32/18 RADY MIEJSKIEJ W WYSZKOWIE

z dnia 28 grudnia 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszaków dla części obrębu geodezyjnego Gulczewo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r., poz. 1945), zgodnie z uchwałą nr VIII/66/15 Rady Miejskiej w Wyszakowie z dnia 28 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszaków dla części obrębu geodezyjnego Gulczewo, po stwierdzeniu, że nie narusza się ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wyszaków przyjętego Uchwałą Nr XXVIII/280/16 Rady Miejskiej w Wyszakowie z dnia 27 października 2016 r., Rada Miejska w Wyszakowie uchwala, co następuje:

DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE Rozdział 1. Zakres obowiązywania planu

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszaków dla części obrębu geodezyjnego Gulczewo, zwany dalej planem.

§ 2. 1. Granica planu określona została na rysunku planu. Obszar opracowania planu wyznaczają granice:

- 1) od zachodu: zachodnie granice działek ewidencyjnych nr: 19, 23/1, 23/2, 23/3, 204 z obrębu Gulczewo;
- 2) od południa: południowe granice działek ewidencyjnych nr: 164/4, 312, 208/8, 315 z obrębu Gulczewo, południowa granica rowu melioracyjnego przebiegająca na działkach nr: 318/5, 318/8, 319/2, 320/2 z obrębu Gulczewo oraz południowa granica rowu melioracyjnego przebiegająca na działce nr 22 z obrębu Gulczewo;
- 3) od wschodu: wschodnie granice działek ewidencyjnych nr: 310/6, 310/8, 311/4, 311/3, 259/6, 259/4, 258/2, 257/9, 257/7, 257/5, 256/2, 104/2, 88/4 z obrębu Gulczewo;
- 4) od północy: północne granice działek ewidencyjnych nr: 88/4, 88/3, 73 z obrębu Gulczewo oraz granica gminy Wyszaków.

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 Wyszakowa 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,
- 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, maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku 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, w tym 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) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
- 14) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym,
- 15) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów,
- 16) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane,
- 17) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych,

2. W planie nie określa się ze względu na niewystępowanie:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej,
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 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) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego,
- 5) kapliczka objęta ochroną,
- 6) odległości zagospodarowania podane w metrach,
- 7) przeznaczenie terenów funkcjonalnych – określone za pomocą symboli literowych i cyfrowych,
- 8) obiekt objęty ochroną, wpisany do gminnej ewidencji zabytków.

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

- 1) granica gminy Wyszaków,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania poza obszarem planu,
- 3) granice stref ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego poza obszarem planu,
- 4) numery ewidencyjne zabytków archeologicznych,
- 5) granica obszaru Natura 2000 Ostoja Nadbużańska PLH140011,
- 6) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- 7) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego,

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

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 2) **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 nowo realizowanych budynków, nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, zadaszeń nad wejściami, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, które mogą przekraczać linię zabudowy o maksymalnie 1,3 m oraz okapów, podokienników, ryzalitów, które mogą przekraczać linię zabudowy o maksymalnie 0,8 m, o ile nie wykraczają poza linię rozgraniczającą terenu, dla którego linia zabudowy została ustalona; 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) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienionych w podstawie prawnej uchwały wraz z aktami wykonawczymi,
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć, że określone przeznaczenie zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu zajmuje co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej budynku, chyba że ustalenia szczegółowe dla terenu stanowią inaczej,
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć, że określone przeznaczenie zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu zajmuje co najwyżej 40% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej budynku, chyba że ustalenia szczegółowe dla terenu stanowią inaczej,
- 9) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów, zgodnie z rysunkiem planu,
- 10) **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, nie związanej z wytwarzaniem dóbr metodami przemysłowymi,
- 11) **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,
- 12) **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,
- 13) **zieleni nieurządzonej** – należy przez to rozumieć niezabudowane tereny zieleni, w tym: łąki i pastwiska, nieużytki,
- 14) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć zespoły roślinności spełniające cele wypoczynkowe, zdrowotne, dydaktyczno - wychowawcze i estetyczne, a w szczególności: parki, zieleńce, ogródki jordanowskie, zieleń na placach, ulicach, zieleń izolacyjną.

Rozdział 2.

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

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem **MN**,
- 2) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolem **RM**,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczone symbolem **MNU**,
- 4) teren zabudowy usług publicznych - oświata oznaczony symbolem **UOP**,
- 5) teren usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem **US**,
- 6) tereny zieleni nieurządzonej oznaczone symbolem **ZR**,
- 7) tereny lasów oznaczone symbolem **ZL**,
- 8) teren rolny oznaczony symbolem **R**,
- 9) tereny rowów melioracyjnych oznaczone symbolem **W**,
- 10) teren wód stojących oznaczony symbolem **Ws**,
- 11) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolem **KDL**,
- 12) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolem **KDD**,
- 13) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolem **KDW**,
- 14) teren infrastruktury technicznej, elektroenergetyka – stacja transformatorowa oznaczony symbolem **E**.

§ 7. 1. Wyznacza się tereny do rozmieszczania inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: teren usług oświaty oznaczony symbolem **UOP1** jako teren pod budowę publicznych szkół, tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: **KDL1-3**, **KDD1-8**, teren infrastruktury technicznej oznaczony symbolem **E1**.

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

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8.1. Ustala się strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych oznaczone numerem ewidencyjnym właściwego stanowiska archeologicznego: 50-69/21, 50-69/22, 50-69/23, 50-69/24, 50-69/25, 50-69/26, 50-69/27, 50-69/28, 50-69/29, 50-69/30, 50-69/31, 50-69/32, 50-69/33, 50-69/34, 50-69/44, 50-69/45, 50-70/72, w których obowiązuje realizacja robót budowlanych lub ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków.

2. Ustala się ochronę obiektu budowlanego, domu drewnianego z 1933 r. o wartościach kulturowych, oznaczonego na rysunku planu jako obiekt objęty ochroną wpisany do gminnej ewidencji zabytków pod pozycją nr 31/1374, dla którego:

- 1) obowiązuje prowadzenie robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
- 2) dla budynku:
 - 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, 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, analogicznie do historycznej elewacji,
 - e) obowiązuje zachowanie jednakowej kolorystyki dla całego budynku bez względu na podziały własnościowe.

§ 9.1. W miejscu ustalonym na rysunku planu jako: kapliczka przeznaczona do zachowania, nakazuje się jej ochronę, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. W przypadku przebudowy dróg publicznych o symbolach **KDL1**, **KDL2**, **KDL3** dopuszcza się zmianę lokalizacji obiektu, o którym mowa w ust.1, o maksymalnie 20 m od jego pierwotnego położenia.

Rozdział 4.

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

§ 10.1. Cały obszar planu znajduje się w granicach obszaru NATURA 2000 specjalnej ochrony ptaków "Dolina Dolnego Bugu" (PLB140001) oraz południowa część planu znajduje się w granicach obszaru NATURA 2000 specjalnej ochrony siedlisk „Ostoja Nadbużańska” (PLH140011) - stosuje się przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.

2. Na terenach **MN17**, **MN18**, **RM5**, **RM6**, **RM7**, **MNU5**, **MNU6**, **UOP1**, **US1**, **KDD7**, **KDD8**, **KDL1**, w przypadku budowy napowietrznych sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej nakazuje się montaż platform dla gniazd bociana białego na czynnych słupach napowietrznych linii przesyłowych, montaż platform na słupach wolnostojących, nieenergetycznych oraz realizację innych czynności mających na celu ochronę gatunków ptaków zawartych w planie zadań ochronnych ustalonym dla obszaru NATURA 2000 specjalnej ochrony ptaków „Dolina Dolnego Bugu” (PLB140001).

3. Na terenach **ZR1**, **ZR2**, **ZR3**, **ZR4**, **ZR5**, **ZR6**, **ZR7**, **ZR8**, **ZR9**, **ZR10**, **R1** zakazuje się usuwania istniejących zbiorowisk trawiastych pod grunty orne, zasypywania zagłębień dolinnych, osuszania terenu oraz zamiany łąk zalewowych na grunty orne, zgodnie z planem zadań ochronnych ustalonym dla obszaru NATURA 2000 specjalnej ochrony ptaków „Dolina Dolnego Bugu” (PLB140001).

4. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji.

5. Na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz zagrodowej oznaczonych symbolami **MN**, **MNU**, **RM** – zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji.

6. Zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej.

§ 11. 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 z zakresu ochrony środowiska. Dla terenów objętych planem ustala się dopuszczalne poziomy hałasu według następującej klasyfikacji rodzaju terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska:

- 1) tereny oznaczone symbolem **MN** jako tereny zabudowy mieszkaniowej,
- 2) tereny oznaczone symbolem **RM** jako tereny zabudowy zagrodowej,
- 3) tereny oznaczone symbolem **MNU** jako tereny mieszkaniowo-usługowe,
- 4) teren oznaczony symbolem **UOP** jako teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- 5) tereny oznaczone symbolem **US** jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

§ 12. W celu kształtowania przestrzeni publicznych ustala się na terenach: **UOP1**, **US1**, **KDL** o numerach od **1** do **3**, **KDD** o numerach od **1** do **8**:

- 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 inwalidzkim,
 - 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, 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 inwalidzkim,
 - d) lokalizowanie małej architektury: latarni, ławek, tablic, słupów informacyjnych i reklamowych oraz 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

§ 13. 1. Jako podstawowy układ komunikacji drogowej obszaru planu ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: **KDL** o numerach od **1** do **3**, **KDD** o numerach od **1** do **8**.

2. Jako układ dróg i terenów komunikacyjnych służących do powiązań z zewnętrznym układem drogowym ustala się drogi oznaczone symbolami terenów: **KDL** o numerach od **1** do **3**.

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

§ 15. Dopuszcza się zachowanie, remonty, modernizacje i przebudowy, istniejących w dniu uchwalenia planu, zjazdów i włączeń dróg wewnętrznych, z zastrzeżeniem §70.

§ 16. 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 mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej,
 - b) dla usług realizowanych w obrębie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług:
 - min. 20 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni sprzedaży dla obiektów handlu,
 - 5-15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni sprzedaży dla hurtowni,
 - min. 2 miejsca postojowe na gabinet lekarski, w przypadku przychodni lekarskich,
 - min. 4 miejsca postojowe na stanowisko naprawcze, w przypadku stacji obsługi samochodów,
 - min. 1 stanowisko na 50 m² powierzchni usługowej dla obiektów innych usług,
 - c) min. 15 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcji w obiektach gastronomii,
 - d) min. 5 miejsc postojowych na 100 użytkowników jednocześnie w przypadku obiektów sportowych,
 - e) min. 10 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych w przypadku szkół podstawowych,
- 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

§ 17. 1. Sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone przez tereny dróg publicznych oraz przez tereny dróg wewnętrznych, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Dopuszcza się urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg, na terenach działek do nich przyległych w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi i nieprzekraczalną linią zabudowy.

3. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią sieci infrastruktury technicznej zlokalizowane w drogach oznaczonych symbolami **KDL1**, **KDL2** i **KDL3**.

4. Zakazuje się nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m.

5. Dopuszcza się wydzielanie działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem **ZL**.

6. Ustala się możliwość utrzymania, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 18. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się obowiązek podłączenia budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych do sieci wodociągowej o minimalnej średnicy 90 mm z zastrzeżeniem przepisów odrębnych z zakresu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków oraz prawa budowlanego.

2. Do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z ujęć własnych.

§ 19. W zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych ustala się:

- 1) docelowe odprowadzanie ścieków sanitarnych i poprodukcyjnych siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
- 2) minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej na 100 mm,
- 3) nakaz posiadania przez wszystkie budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe oraz działki budowlane przyłączy kanalizacyjnych umożliwiających odprowadzenie ścieków w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki z zastrzeżeniem pkt.4,
- 4) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszczenie budowy i użytkowania tymczasowych bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne lub przydomowych atestowanych oczyszczalni ścieków z zastrzeżeniem **§27 ust.3 pkt 3**, po wybudowaniu sieci kanalizacyjnej nakazuje się likwidację bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne,
- 5) odprowadzenie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

§ 20. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o źródła lokalne,
- 2) stosowanie do ogrzewania rodzajów instalacji i paliw konwencjonalnych lub wykorzystujących odnawialne źródła energii z urządzeń o mocy nie przekraczającej 100 kW zgodnie z przepisami odrębnymi i aktami prawa miejscowego.

§ 21. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) budowę sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego, w szczególności w zgodzie z przepisami dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe,
- 2) minimalną średnicę sieci gazowej na 32 mm.

§ 22. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) nakaz posiadania przez budynki przyłączy elektroenergetycznych umożliwiających pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji,
- 2) realizację sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia jako podziemnej,
- 3) rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną poprzez odbudowę, przebudowę i modernizację istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowę nowych linii elektroenergetycznych, a także odbudowę, przebudowę, modernizację i wymianę istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych oraz budowę nowych stacji,
- 4) prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach, z zastrzeżeniem pkt 5,
- 5) 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, według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego,
- 6) możliwość lokalizacji paneli fotowoltaicznych wytwarzających energię o maksymalnej mocy do 100 kW.

§ 23. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) obsługę z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych z rozszerzeniem świadczonych usług,
- 2) możliwość lokalizacji naziemnych obiektów kubaturowych, urządzeń telekomunikacyjnych, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

§ 24. W zakresie gospodarki odpadami wskazuje się gospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25. W zakresie melioracji ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej sieci rowów, cieków wodnych i znajdujących się na nich budowli oraz ich ochrony i konserwacji,
- 2) możliwość przebudowy fragmentów systemu melioracyjnego bez naruszania jego sprawnego działania na terenach przyległych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

Rozdział 7.

Zasady i warunki scalania i podziału terenów na działki budowlane

§ 26. 1. Dla działek powstałych w wyniku scalania i podziału, obowiązują parametry działek określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

2. Ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielenia dojazdów i dróg wewnętrznych.

Rozdział 8.

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

§ 27. 1. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią stosuje się przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.

2. Na obszarach, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego, w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej oraz zagrodowej oznaczonych symbolami MN, MNU, RM należy realizować obiekty budowlane bez podpiwniczenia.

3. Dla terenów, na których dopuszcza się zabudowę, a które zlokalizowane są w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią ustala się:

- 1) zakaz podpiwniczania budynków,
- 2) nakaz wyniesienia poziomu posadzki parteru do rzędnej nie niższej niż 86,60 m n.p.m. Kr oraz wykonania izolacji przeciwwodnej poziomej i pionowej do wskazanej rzędnej,
- 3) w przypadku braku możliwości podłączenia zabudowy do sieci kanalizacji sanitarnej zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków, dopuszczenie budowy i użytkowania bezodpływowego zbiornika na nieczystości płynne jako szczelnej monolitycznej konstrukcji kotwiczonej w gruncie, z wyniesieniem stropu nadziemnej części konstrukcji zbiornika na ścieki do rzędnej nie niższej niż 86,30 m n.p.m. Kr,
- 4) nakaz wykonania ogrodzenia bez podmurówki, z elementów ażurowych zapewniających swobodny przepływ ewentualnych wód powodziowych,
- 5) zakaz ingerencji w naturalne ukształtowanie terenu,
- 6) nakaz prowadzenia robót budowlanych w okresie korzystnych warunków hydrologicznych,
- 7) nakaz bieżącego usuwania poza obszar szczególnego zagrożenia powodzią wytworzonych odpadów,
- 8) nakaz zabezpieczenia obszaru szczególnego zagrożenia powodzią oraz wód powierzchniowych przed zanieczyszczeniem na etapie prowadzenia robót budowlanych.

DZIAŁ II.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami od MN1 do MN18

§ 28. Dla terenów oznaczonych symbolami MN o numerach od 1 do 18 ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

§ 29. Na terenach oznaczonych symbolami MN o numerach od 1 do 18 obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizacji usług uciążliwych,

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

§ 30. Na terenach oznaczonych symbolami **MN** o numerach **od 3 do 13** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki - 1000 m²,
- 2) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°,
- 3) minimalna szerokość frontu działki - 20 m.

§ 31. Na terenach oznaczonych symbolami **MN** o numerach **1, 2** oraz **od 14 do 18** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki - 800 m²,
- 2) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°,
- 3) minimalna szerokość frontu działki - 18 m.

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

- 1) dopuszcza się realizację miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów, obiektów małej architektury,
- 2) budynki należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi 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, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 4) budynki garażowe i gospodarcze nakazuje się realizować jako jednokondygnacyjne o powierzchni zabudowy do 50 m²,
- 5) na terenie **MN4** nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z **§9**,
- 6) na terenach oznaczonych symbolami **MN** o numerach: **1, 4, 5, 8, 11, 12, 14** nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z **§8** ust.1,
- 7) na terenach oznaczonych symbolami **MN** o numerach: **1, 2, 3, 4, 6, 7, 8**, nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z **§27** ust. 2, 3,
- 8) na terenach oznaczonych symbolami **MN** o numerach: **5, 11** nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z **§27** ust. 2,
- 9) nakazuje się pokrycie dachów spadzistych budynków mieszkaniowych jednorodzinnych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko-podobnymi,
- 10) nakazuje się stosowanie pokryć dachowych w kolorach: brąz, czerwień i grafit,
- 11) 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,

- 12) realizację ogrodzeń od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych nakazuje się w liniach rozgraniczających tereny oraz jako ażurowe,
- 13) 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.

§ 33. Na terenach oznaczonych symbolami **MN** o numerach **od 3 do 13** 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 – 40%,
- 4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 30%,
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych – 6 m,
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych – 1,
- 7) ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z §16,
- 8) kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 40°,
- 9) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 1000 m².

§ 34. Na terenach oznaczonych symbolami **MN** o numerach **1, 2** oraz **od 14 do 18** 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%,
- 4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 30%,
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych – 6 m,
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych – 1,
- 7) ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z §16,
- 8) kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 40°,
- 9) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 800 m².

Rozdział 2.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczonych symbolami od MNU1 do MNU6

§ 35. Dla terenów oznaczonych symbolami **MNU** o numerach **od 1 do 6** ustala się:

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

§ 36. Na terenach oznaczonych symbolami **MNU** o numerach **od 1 do 6** 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.

§ 37. Na terenach oznaczonych symbolami **MNU** o numerach **od 1 do 6** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki - 1500 m²,
- 2) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°,
- 3) minimalna szerokość frontu działki - 25 m.

§ 38. Na terenach oznaczonych symbolami **MNU** o numerach **od 1 do 6** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się realizację miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść, 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, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 4) na terenie **MNU3** nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z §8 ust. 2,
- 5) na terenach oznaczonych symbolami **MNU** o numerach **1, 2, 3, 4, 5** nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z §27 ust. 2, 3,
- 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) **MNU3** ustala się obsługę komunikacyjną od drogi **KDD6** lub **KDL1**,
 - b) **MNU4** ustala się obsługę komunikacyjną od drogi **KDD5**, **KDD6** lub **KDL1**,
 - c) **MNU5** ustala się obsługę komunikacyjną od drogi **KDD5** lub **KDL1**.

§ 39. Na terenach oznaczonych symbolami **MNU** o numerach **od 1 do 6** 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 - 30%,
- 4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy 30%,
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych – 6 m,
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych – 1,
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy dla budynków gospodarczych i garażowych – 50 m²,
- 8) ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z §16,
- 9) kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 25 ° do 40 °,
- 10) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 1500 m².

Rozdział 3.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolami od RM1 do RM8

§ 40. Dla terenów oznaczonych symbolami **RM** o numerach **od 1 do 8** ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa.

§ 41. Na terenach oznaczonych symbolami **RM** o numerach **od 1 do 8** 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.

§ 42. Na terenach oznaczonych symbolami **RM** o numerach **od 1 do 8** 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,
- 4) na terenie **RM1** nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z §8 ust.1,
- 5) na terenie **RM1** nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z §27 ust. 2, 3,
- 6) na terenach oznaczonych symbolami **RM** o numerach **2, 8** nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z §27 ust. 2,
- 7) dopuszcza się realizację budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub 1,5 m od tej granicy, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 8) dopuszcza się chów lub hodowlę zwierząt w liczbie nie wyższej niż 40 DJP,
- 9) nakazuje się pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko –podobnymi,
- 10) nakazuje się stosowanie pokryć dachowych w kolorach: brąz, czerwień i grafit,
- 11) 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,
- 12) realizację ogrodzeń od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych nakazuje się w liniach rozgraniczających tereny oraz jako ażurowe, z zastrzeżeniem pkt.13),
- 13) 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,

§ 43. Na terenach oznaczonych symbolami **RM** o numerach **od 1 do 8** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy - 1,0,
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%,
- 4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 30%,
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych – 1,
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków gospodarczych i inwentarskich – 10 m,
 - b) dla budynków garażowych – 6 m,
 - c) dla pozostałej zabudowy – 12 m,
- 7) ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z **§16**,
- 8) kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 25 ° do 40 °,
- 9) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 3000 m².

Rozdział 4.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu usług oświaty oznaczonego symbolem UOP1

§ 44. Dla terenu oznaczonego symbolem **UOP1** ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi oświaty.

§ 45. Na terenie oznaczonym symbolem **UOP1** 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.

§ 46. Na terenie oznaczonym symbolem **UOP1** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki - 3000 m²,
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°,
- 3) minimalna szerokość frontu działki 30 m.

§ 47. Na terenie oznaczonym symbolem **UOP1** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) 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,
- 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 od strony dróg publicznych nakazuje się w liniach rozgraniczających tereny oraz jako ażurowe, z zastrzeżeniem pkt 8,
- 8) dopuszcza się realizację ogrodzeń w innym miejscu niż linia rozgraniczająca tereny w przypadku istniejących przeszkód takich jak: infrastruktura techniczna, drzewa oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych,
- 9) na terenie oznaczonym symbolem **UOP1** nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z §12.

§ 48. Na terenie oznaczonym symbolem **UOP1** 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) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy - 30%
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40%,
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla obiektów sportowych - 18 m,
 - b) dla pozostałej zabudowy - 9 m,
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - 3,
- 7) ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z §16,
- 8) kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 10° do 40°,
- 9) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 3000 m².

Rozdział 5.

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

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

§ 50. 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.

§ 51. Na terenie oznaczonym symbolem **US1** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki - 2000 m²,
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°,
- 3) minimalna szerokość frontu działki 20 m.

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

- 1) dopuszcza się realizację miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść, 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,
- 8) na terenie oznaczonym symbolem **US1** nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z **§12**.

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

- 1) maksymalna intensywność zabudowy - 0,3,
- 2) minimalna intensywność zabudowy - 0,01
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 70%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy - 6 m,
- 5) ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z **§16**,
- 6) kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 40°,
- 7) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm, dla boisk sportowych – 5 m,
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 2000 m².

Rozdział 6.

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenu rolniczego oznaczonego symbolem R1

§ 54. Dla terenu oznaczonego symbolem **R1** ustala się przeznaczenie podstawowe – rolnicze.

§ 55. Na terenie oznaczonym symbolem **R1** obowiązują następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków, za wyjątkiem budynków gospodarczych służących do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie nie wyższej niż 40 DJP, z uwzględnieniem przepisów zgodnie z §10 ust.3 oraz §27.
- 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 realizację urządzeń przeciwpowodziowych,
- 4) dopuszcza się chów lub hodowlę zwierząt w liczbie nie wyższej niż 40 DJP,
- 5) na terenie **R1** nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z §8 ust.1,
- 6) na terenie **R1** nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z §10 ust. 1, 3 i §27 ust. 1.

Rozdział 7.

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów zieleni nieurządzonej oznaczonych symbolami od ZR1 do ZR10

§ 56. Dla terenów oznaczonych symbolami **ZR** o numerach od **1** do **10** ustala się przeznaczenie podstawowe – zieleń nieurządzona.

§ 57. Na terenach oznaczonych symbolami **ZR** o numerach od **1** do **10** obowiązują następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków,
- 2) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń przeciwpowodziowych, dojazdów,
- 3) na terenach **ZR1**, **ZR7**, **ZR8** nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z §8 ust. 1,
- 4) na terenach oznaczonych symbolami **ZR** o numerach od **1** do **10** nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z §10 ust. 1, 3.
- 5) na terenach oznaczonych symbolami **ZR** o numerach od **1** do **7** oraz o numerach **9**, **10** nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z §27 ust. 1.

Rozdział 8.

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów lasów oznaczonych symbolami ZL o numerach od 1 do 6

§ 58. Dla terenów oznaczonych symbolami **ZL** o numerach od **1** do **6** ustala się przeznaczenie podstawowe – las.

§ 59. Na terenach oznaczonych symbolami **ZL** o numerach od **1** do **6** obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu lasów oraz prawa ochrony środowiska,
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków,
- 3) na terenie **ZL3** nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z §8 ust.1,
- 4) na terenach oznaczonych symbolami **ZL** o numerach od **1** do **6** nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z §10 ust. 1
- 5) na terenach oznaczonych symbolami **ZL** o numerach od **1** do **5** nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z §27 ust. 1.

Rozdział 9.

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenu wód stojących oznaczonego symbolem WS1

§ 60. Dla terenu oznaczonego symbolem **WS1** ustala się przeznaczenie podstawowe – wody stojące.

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

- 1) nakazuje się zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,
- 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.

Rozdział 10.

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów rowów melioracyjnych oznaczonych symbolami W o numerach od 1 do 4

§ 62. Dla terenów oznaczonych symbolami **W** o numerach **od 1 do 4** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren rowu otwartego,
- 2) zakazuje się zabudowywania i przykrywania terenu rowu, za wyjątkiem tych jego odcinków, które stanowić będą przedłużenie ciągów komunikacyjnych, przy zachowaniu pełnej jego drożności,
- 3) dopuszcza się konserwację koryta rowu,
- 4) na terenach oznaczonych symbolami **W** nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z §25 i §27 ust. 1.

Rozdział 11.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami terenów KDL o numerach od 1 do 3, KDD o numerach od 1 do 8

§ 63. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **KDL** o numerach **od 1 do 3**, **KDD** o numerach **od 1 do 8** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna.

2. Na terenach oznaczonych symbolami: **KDL** o numerach **od 1 do 3**, **KDD** o numerach **od 1 do 8** 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 o wysokości do 5m, zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej, zatok postojowych, urządzeń systematycznej regulacji wód oraz urządzeń przeciwpowodziowych.

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

- 1) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej oznaczone symbolami: **KDL2**, **KDL3** o kategorii dróg gminnych oraz powiatowej – **KDL1**,
- 2) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczone symbolami: **KDD** o numerach **od 1 do 8**, o kategorii drogi gminnej.

§ 65. 1. Na terenach oznaczonych symbolami: **KDL** o numerach **od 1 do 3**, **KDD** o numerach **od 1 do 8** zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania w formie terenów zieleni urządzonej.

2. Na terenach oznaczonych symbolami: **KDL** o numerach **od 1 do 3**, **KDD** o numerach **od 1 do 8** nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z §12.

§ 66. Dla terenów oznaczonych symbolami: **KDL** o numerach **od 1 do 3**, obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się szerokość terenów w liniach rozgraniczających **KDL** o numerach **od 1 do 2** - 12 m, **KDL3** – 10 m, dopuszcza się zmiany tych szerokości 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 z zakresu dróg publicznych,
- 3) droga powinna być wyposażona w chodniki,

- 4) dopuszcza się zachowanie istniejących zjazdów do zabudowy, lokalizacja nowych zjazdów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
- 5) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej oraz obiektów małej architektury o wysokości do 5m,
- 6) na terenach **KDL** o numerach **od 1 do 3** nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z §9,
- 7) na terenach **KDL** o numerach **od 1 do 3** nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z §12,
- 8) na terenie **KDL1** nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z §10 ust.2,
- 9) na terenach **KDL** o numerach **od 1 do 3** nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z §27 ust. 1.

§ 67. Dla terenów oznaczonych symbolem **KDD** o numerach **od 1 do 8** 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 z zakresu dróg publicznych,
- 3) drogi powinny być wyposażone w chodniki,
- 4) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej oraz obiektów małej architektury o wysokości do 5m,
- 5) na terenach: **KDD7, KDD8** nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z §10 ust. 2,
- 6) na terenach: **KDD2, KDD3, KDD4**, nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z §8, ust.1,
- 7) na terenach oznaczonych symbolem **KDD** o numerach **od 1 do 8** nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z §13 ust. 1.
- 8) na terenach **KDD** o numerach **2, 5, 6, 8** nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z §27 ust. 1.

Rozdział 12.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami **KDW** o numerach **od 1 do 3**, terenów dróg wewnętrznych wydzielanych na terenach funkcjonalnych

§ 68. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **KDW** o numerach **od 1 do 3** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna.

2. Na terenach oznaczonych symbolami **KDW** o numerach **od 1 do 3** 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 o wysokości zabudowy do 5m.

§ 69. Dla terenów oznaczonych symbolami **KDW** o numerach **od 1 do 3** 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 z zakresu ochrony przeciwpożarowej,
- 3) dopuszcza się drogi bez wyodrębnienia jezdni i chodników,
- 4) dopuszcza się realizację parkingów,
- 5) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej oraz obiektów małej architektury o wysokości do 5m.
- 6) na terenie **KDW1** nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z §27 ust. 1.

§ 70. Dla realizowanych na terenach 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.

Rozdział 13.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu oznaczonego symbolem E1

§ 71. Dla terenu oznaczonego symbolem **E1** ustala się przeznaczenie podstawowe – teren infrastruktury technicznej, elektroenergetyka – stacja transformatorowa.

§ 72. 1. Na terenie oznaczonym symbolem **E1** obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizacji usług uciążliwych,
- 2) budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych, w celu umożliwienia swobodnej migracji małych zwierząt.

2. Na terenie oznaczonym symbolem **E1** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) istniejące obiekty i wydzielone działki, które nie spełniają wymagań zawartych w ustaleniach szczegółowych planu uznaje się za zgodne z planem,
- 2) minimalna powierzchnia działki - 20 m²,
- 3) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 4m.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **E1** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczane linie zabudowy – po liniach rozgraniczających teren,
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8,
- 4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 70%
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%,
- 6) wysokość zabudowy – do 4 m,
- 7) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
- 8) na terenie oznaczonym symbolem **E1** nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z §11 ust.1,
- 9) na terenie oznaczonym symbolem **E1** nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z §12,
- 10) na terenie **E1** nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z §27 ust. 1,
- 11) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 20 m².

DZIAŁ III.

USTALENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

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

- 1) 25% dla terenów: MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13, MN14, MN15, MN16, MN17, MN18, MNU1, MNU2, MNU3, MNU4, MNU5, MNU6.
- 2) 0% dla pozostałych terenów.

§ 74. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wyszkowa.

§ 75. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia:

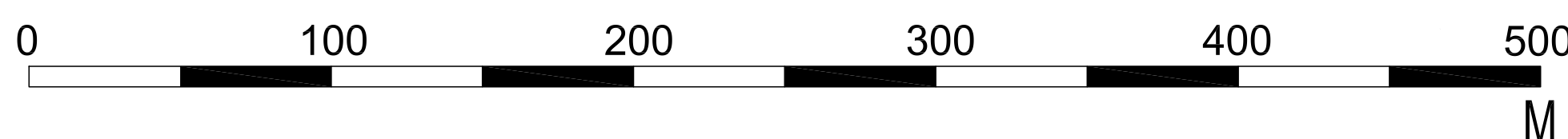
- 1) zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszaków uchwalonego 28 czerwca 2001 r. uchwałą nr XXXII/33/2001 Rady Miejskiej w Wyszakowie,
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część wsi Gulczewo w gminie Wyszaków uchwalonego 28 grudnia 2012 r. uchwałą nr XXXI/272/12 Rady Miejskiej w Wyszakowie.

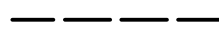
§ 76. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

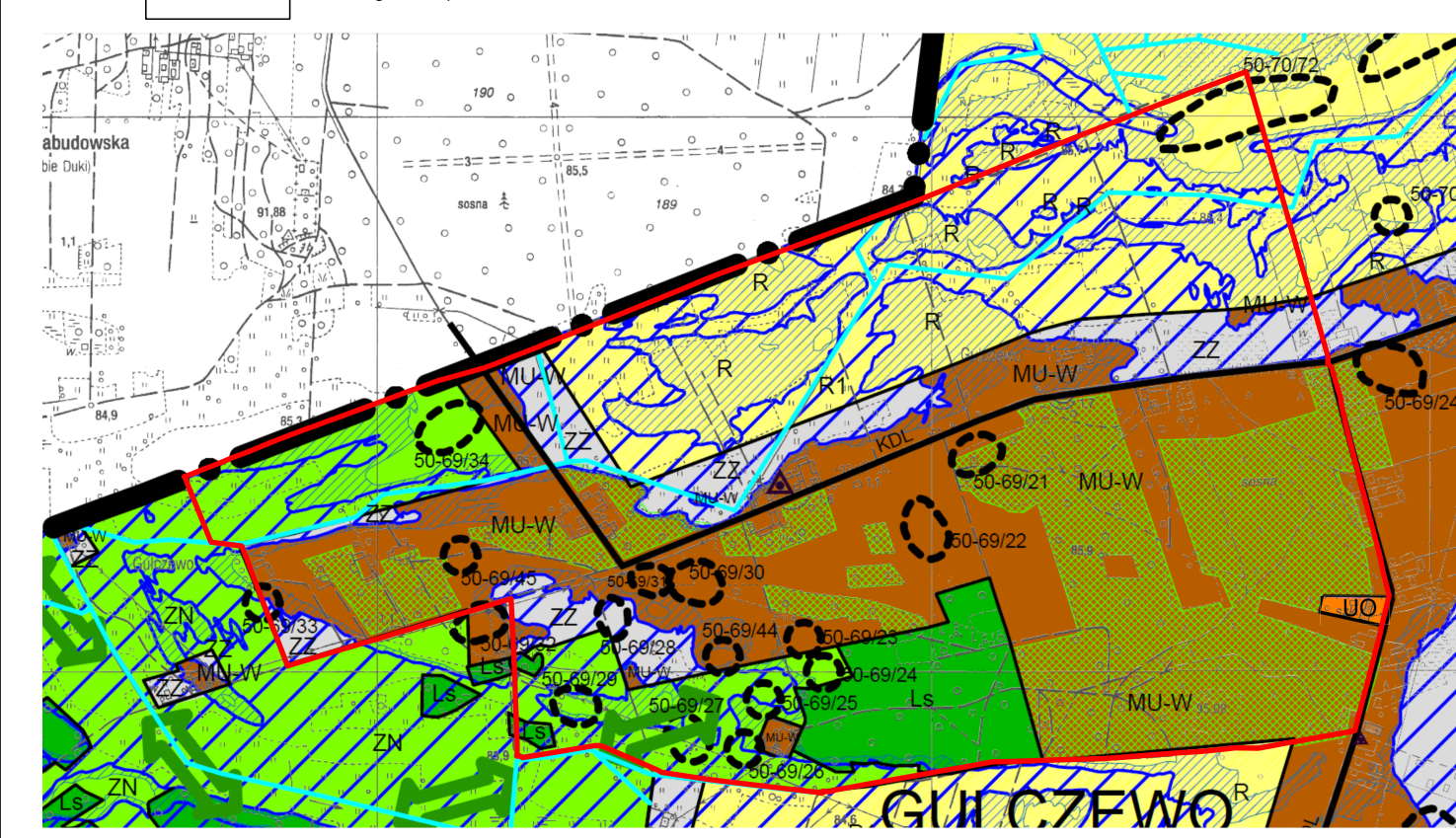
Przewodnicząca Rady

Elżbieta Piórkowska

SKALA: 1:2000



KDD 1-3	tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej
KDW 1-3	tereny dróg wewnętrznych
E1	teren infrastruktury technicznej, elektroenergetyka - stacja transformatorowa
	obiekt objęty ochroną, wpisany do gminnej ewidencji zabytków
OZNACZENIA GRAFICZNE INFORMACYJNE	
	granica gminy Wyszków
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagosp. poza obszarem planu
	granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego poza obszarem planu
50-69/21	numer ewidencyjny zabytku archeologicznego
	granica obszaru Natura 2000 Ostoja Nadbużańska PLH140011
	obszary szczególnego zagrożenia powodzią
	obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego
cały obszar planu leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 221 "Dolina Kopalna Wyszków" oraz w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 "Subiecka Warszawska" - stosuje się przepisy Prawa Wodnego cały obszar planu leży w granicznym obszarze Natura 2000 PLB 140001 "Dolina Dolnego Bugu" - stosuje się przepisy o ochronie przyrody	

[illegible]

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr III/32/18

Rady Miejskiej w Wyszkowie

z dnia 28 grudnia 2018 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W WYSZKOWIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WYSZKÓW DLA CZĘŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO GULCZEWO**

Niniejsze rozstrzygnięcie zgodnie z przepisami art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945) zawiera listę uwag nieuwzględnionych.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi	Rozstrzygnięcie Rady w sprawie rozpatrzenia uwagi	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	28.09.2018	Osoba fizyczna	Brak zgody na pozostawienie nieruchomości z przeznaczeniem leśnym. Wniosek o przeznaczenie na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	Gulczewo działki nr ew. 255/4, 255/5, 257/5, 257/7	uwaga nieuwzględniona	uwaga nieuwzględniona	Brak jest zgody Marszałka Województwa Mazowieckiego na przeznaczenie gruntu leśnego na cele nierolnicze i nieleśne

Przewodnicząca Rady

Elżbieta Piórkowska

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr III/32/18

Rady Miejskiej w Wyszkowie

z dnia 28 grudnia 2018 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WYSZKÓW DLA CZĘŚCI OBRĘBU
GEODEZYJNEGO GULCZEWO INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ,
KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA,
ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH.**

W obszarze objętym planem przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, w zakresie zgodnym z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.). Zakres inwestycji infrastrukturalnych obejmuje:

1. wydzielenie i wykup terenu pod drogi gminne,
2. urządzenie dróg publicznych,
3. budowa sieci infrastrukturalnych - wodociągowej i kanalizacyjnej.

Realizacja ww. inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, m.in. w zakresie prawa budowlanego i prawa zamówień publicznych. Sposób realizacji inwestycji infrastrukturalnych określą uchwalone przez Radę Miejską w Wyszkowie strategie, plany i programy, w tym m.in. wieloletnie programy inwestycyjne.

Finansowanie inwestycji może odbywać się poprzez:

1. wydatki z budżetu miasta,
2. finansowanie i współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy w ramach, m.in.: dotacji unijnych, dotacji i pożyczek z funduszy celowych, innych kredytów i pożyczek bankowych, innych środków zewnętrznych,
3. udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym, w tym w formie partnerstwa publiczno-prywatnego.

Omawiane nakłady inwestycyjne zrównoważone zostaną poprzez wzrost wpływów do budżetu w wyniku realizacji planu. Spodziewane są znaczne wpływy ze zwiększonego podatku od gruntów i budynków.

Finansowanie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy jest uzależnione od zdolności finansowej gminy i będzie określone w wieloletnich programach inwestycyjnych, a następnie w zadaniach rzeczowych budżetu gminy na kolejne lata.

Przewodnicząca Rady

Elżbieta Piórkowska