



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 14 listopada 2022 r.

Poz. 11619

UCHWAŁA NR XLVIII/475/2022 RADY GMINY WIELISZEW

z dnia 14 września 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Góra (obręb PAN), gm. Wieliszew

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w związku z uchwałą nr XXI/177/2016 Rady Gminy Wieliszew z dnia 31 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Góra (obręb PAN), gm. Wieliszew, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew, uchwalonego uchwałą nr L/475/2018 Rady Gminy Wieliszew z dnia 19 października 2018 r., Rada Gminy Wieliszew uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Góra (obręb PAN), gm. Wieliszew, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar, którego granice, określone w części graficznej planu, przebiegają:

- 1) od północy – po południowej granicy działki o nr ewid. 93/1;
- 2) od wschodu – po wschodniej granicy działek o nr ewid. 94/12, 94/4, 94/5, 94/6, po południowej granicy działek o nr ewid. 94/6, 94/7, 94/8, 94/9, 94/10, po wschodniej granicy działki o nr ewid. 138/1;
- 3) od południa – po południowej granicy działek o nr ewid. 138/1, 104/6, 103;
- 4) od zachodu – po zachodniej granicy działek o nr ewid. 103, 102/2, po terenie działki o nr ewid. 143, po części zachodniej granicy działki o nr ewid. 110/2, po zachodniej granicy działki o nr ewid. 99/5, po części południowej granicy działki o nr ewid. 134, po części zachodniej granicy działki o nr 134, po terenie działki o nr ewid. 134, po północnej granicy działki o nr ewid. 93/5, 93/4, po terenie działki o nr ewid. 135/1.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna, zwana dalej „rysunkiem planu”, w skali 1:1000 – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3;

4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – załącznik nr 4.

4. 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 oraz kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 10) szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek.

5. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 2. Ilekróć w niniejszych uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku garażowo-gospodarczym** – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do przechowywania pojazdów oraz materiałów, narzędzi i sprzętów służących do obsługi budynku mieszkalnego lub usługowego;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 3) **dojazdach** - należy przez to rozumieć istniejący lub dopuszczony planem niewyznaczony liniami rozgraniczającymi fragment terenu niezbędny do zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek lub obiektów;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu regulującą dopuszczalne położenie budynków na działce budowlanej. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą: balkonów, schodów zewnętrznych, pochylni, zadaszeń wejść, gzymsów, okapów, wykuszów i innych nadwieszów wystających z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m, podziemnych części budynków;
- 5) **linii zabudowy od lasów** – należy przez to rozumieć odległość od lasu, w jakiej można sytuować budynki z uwzględnieniem warunków technicznych i przepisów odrębnych;

- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana i nieutwardzona, a także wody powierzchniowe; powierzchnia biologicznie czynna wyrażona jest jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej; za powierzchnię biologicznie czynną w szczególności nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków, budowli naziemnych i podziemnych;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć funkcję lub rodzaj zabudowy dominujący na terenie;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć funkcję lub rodzaj zabudowy uzupełniający przeznaczenie podstawowe terenu, obejmujące nie więcej niż 30% powierzchni terenu;
- 9) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 10) **usługach** – należy przez to rozumieć budynki, samodzielne obiekty budowlane lub lokale użytkowe w budynkach, a także urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, nie związanej bezpośrednio z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 11) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, której uciążliwość nie wykracza poza działkę budowlaną na terenie której działalność jest prowadzona, mającą na celu zaspokojenie potrzeb ludności, w tym między innymi w zakresie administracji, gastronomii, biur, finansów, wykonywania wolnych zawodów, bankowości, telekomunikacji, zamieszkania zbiorowego, turystyki, hotelarstwa, handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży poniżej 300 m² oraz usług publicznych;
- 12) **uciążliwościach** – należy przez to rozumieć emisje, będące skutkiem działalności człowieka przekraczające standardy emisyjne, utrudniające życie ludzi, takie jak wprowadzane do powietrza, wody, gleby lub ziemi: substancje i energie takie jak ciepło, hałas, wibracje, pola elektromagnetyczne, jak również zanieczyszczenie ściekami i odpadami, przekraczające obowiązujące normy zawarte w przepisach odrębnych, powstałe w wyniku realizacji inwestycji dopuszczonych w planie;
- 13) **wysokości zabudowy** – w przypadku budynków należy przez to rozumieć wysokość mierzoną zgodnie z zasadami określonymi w przepisach z zakresu prawa budowlanego, a w przypadku innych obiektów wysokość mierzoną od poziomu gruntu rodzimego przy danym obiekcie do najwyżej położonego elementu tego obiektu;
- 14) **zabudowie istniejącej** - należy przez to rozumieć faktycznie istniejące budynki i inne obiekty budowlane, zrealizowane na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, bądź na podstawie zgłoszenia budowy, a także budynki i inne obiekty budowlane, które mogą być zrealizowane na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę ostatecznej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, bądź na podstawie zgłoszenia budowy, do którego właściwy organ nie wniósł sprzeciwu lub wydał zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu do dnia wejścia w życie niniejszego planu;
- 15) **zieleni towarzyszącej** - należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia kształtowane przez człowieka, podnoszące walory estetyczne przestrzeni.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) linie zabudowy od lasów;
- 5) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania określone w metrach;
- 6) strefa ochronna istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
- 7) strefy ochronne istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV;
- 8) granica strefy ochrony konserwatorskiej zespołu pałacowo-parkowego we wsi Góra;
- 9) granice stref ochrony zabytków archeologicznych;

10) drogi rowerowe;

11) przeznaczenie terenów.

2. Niewymienione w ust. 1, pozostałe elementy rysunku, mają charakter informacyjny.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN**;
- 2) teren zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U/MN**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW**;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1U, 2U**;
- 5) teren usług publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **UP**;
- 6) teren usług turystyki, kultury i kultury fizycznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **UT**;
- 7) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **US**;
- 8) teren zieleni parkowej z usługami publicznymi, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP/UP**;
- 9) teren wód powierzchniowych śródlądowych – rzeka Narew z rozlewiskiem, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**;
- 10) tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZN, 2ZN**;
- 11) tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZP, 2ZP, 3ZP**;
- 12) teren obiektów hydrotechnicznych - wał przeciwpowodziowy, oznaczony na rysunku planu symbolem **WH**;
- 13) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL**;
- 14) teren dolesień, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZLd**;
- 15) teren infrastruktury kanalizacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **K**;
- 16) teren infrastruktury gazowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **G**;
- 17) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDL, 2KDL**;
- 18) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD**;
- 19) teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KPJ**;
- 20) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW**.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się sytuowanie budynków przy uwzględnieniu wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz linii zabudowy od lasów;
- 2) dla istniejącej zabudowy:
 - a) dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych z zachowaniem parametrów określonych w planie lub odbudowę z zachowaniem dotychczasowych parametrów,
 - b) dopuszcza się zachowanie liczby kondygnacji, geometrii dachu oraz kolorystyki elewacji i kolorystyki pokrycia dachowego w przypadku rozbudowy, remontu lub odbudowy;
- 3) dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy dopuszcza się remont i przebudowę, w tym termomodernizację oraz rozbudowę lub dobudowę o obiekty i urządzenia dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- 4) ustala się kolorystykę i materiały obiektów budowlanych:
 - a) w zakresie elewacji:

- zastosowanie kolorystyki ścian tynkowanych w odcieniach bieli, szarości, beżu, żółtego, jasnobrązowego,
 - zastosowanie kolorystyki elewacji jednakowej dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru,
 - zakazuje się wykończenia elewacji okładzinami z płyt trapezowych i falistych;
- b) w zakresie pokryć dachowych: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, grafitowym, czarnym;
- 5) dopuszcza się lokalizację zabudowy na działkach budowlanych mniejszych niż określone w uchwale, istniejących w dniu wejścia w życie planu;
- 6) ustala się maksymalną wysokość wiat: 5,0 m;
- 7) ustala się maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych, nieokreśloną w ustaleniach szczegółowych: 12,0 m.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych, z wyjątkiem:
- a) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
 - b) parkingów samochodowych lub zespołów parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w lit. a, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
 - c) inwestycji celu publicznego,
 - d) pozostałych przedsięwzięć dopuszczonych w planie;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami odrębnymi:
- a) tereny MN kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) teren U/MN kwalifikowany jest jako teren mieszkaniowo – usługowy,
 - c) teren MW kwalifikowany jest jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - d) tereny UT, US, ZP/UP kwalifikowane są jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 4) dopuszcza się stosowanie środków technicznych zmniejszających uciążliwości akustyczne w celu zachowania poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych;
- 5) zakazuje się lokalizacji zakładów spopielania zwłok oraz grzebowisk zwierząt;;
- 6) na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji turbin i elektrowni wiatrowych;
- 7) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

- 1) ustala się ochronę zespołu pałacowo-parkowego we wsi Góra, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A-1015/623 z dnia 04.04.1962 r., w formie strefy ochrony konserwatorskiej, której granice wyznaczono na rysunku planu;
- 2) na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w pkt. 1:
- a) wszelkie roboty ziemne, roboty budowlane, konserwatorskie i restauratorskie, a także kształtowanie przestrzeni i zieleni należy realizować w oparciu o przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
 - b) ustala się zachowanie lub przywrócenie kompozycji dawnego parku ze szczególnym uwzględnieniem ukształtowania terenu oraz osi kompozycyjnej oraz otwarcia widokowego;

- 3) ustala się ochronę zabytków archeologicznych – stanowisk archeologicznych nr ew. AZP 52-64/44, 52-64/46, 52-64/47, 52-64/54, w formie stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, których granice wyznaczono na rysunku planu;
- 4) na obszarze stref, o których mowa w pkt. 3 roboty ziemne albo zmianę sposobu zagospodarowania należy realizować w oparciu o przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków oraz opieki nad zabytkami.

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:

- 1) nakazuje się ochronę wód podziemnych, ze względu na położenie obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy), poprzez zagospodarowanie ścieków zgodnie z ustaleniami uchwały oraz poprzez zachowanie przepisów odrębnych;
- 2) cały obszar planu położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w obrębie którego wskazuje się na rysunku planu granicę strefy szczególnej ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 3) w obrębie obszarów wskazanych w pkt. 2 obowiązują ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych;
- 4) wskazuje się na rysunku planu pomniki przyrody, dla których obowiązują ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych;
- 5) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie działek, ograniczeń wynikających z obowiązujących przepisów, w zakresie położenia w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat), zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie działek, ograniczeń wynikających z obowiązujących przepisów, w zakresie położenia w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat), zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie zagrożenia wynikającego z położenia na obszarze na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat), zgodnie z rysunkiem planu.

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ustala się strefę ochronną istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV o szerokości 30,0 m, po 15,0 m na stronę od osi linii w obu kierunkach, w której:
 - a) nakazuje się zachowanie przepisów odrębnych w zakresie zagospodarowania i użytkowania terenu,
 - b) zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów, których wysokość może przekraczać 3,0 m po osiągnięciu swojego maksymalnego wzrostu oraz roślinności o rozbudowanym systemie korzeniowym,
 - c) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 2) ustala się strefy ochronne istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV o szerokości 12,0 m, po 6,0 m na stronę od osi linii w obu kierunkach, w której:
 - a) nakazuje się zachowanie przepisów odrębnych w zakresie zagospodarowania i użytkowania terenu,
 - b) zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów, których wysokość może przekraczać 3,0 m po osiągnięciu swojego maksymalnego wzrostu oraz roślinności o rozbudowanym systemie korzeniowym;
- 3) wskazuje się na rysunku planu strefę kontrolowaną istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 o szerokości 30,0 m, po 15,0 m na stronę od osi gazociągu w obu kierunkach, w której obowiązują przepisy odrębne.

§ 10. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) jako podstawowy układ komunikacji drogowej ustala się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD;

- 2) jako drogi służące do powiązań z zewnętrznym, ponadlokalnym układem komunikacyjnym ustala się tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDL;
 - 3) jako uzupełniający układ komunikacji drogowej ustala się tereny dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW oraz teren ciągu pieszo-jezdnego KPJ;
 - 4) ustala się dostęp do dróg publicznych dla istniejących i nowo wydzielanych działek budowlanych poprzez istniejące i projektowane zjazdy z dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD oraz dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW;
 - 5) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się wyznaczenie i realizację dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu przy spełnieniu następujących wymagań:
 - a) szerokość dojazdu nie mniejsza niż 6,0 m,
 - b) w przypadku nieprzelotowego dojazdu nakazuje się wyznaczenie placu manewrowego o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5m,
 - c) dopuszcza się realizację dojazdów bez rozgraniczania stref ruchu pieszego i kołowego;
 - 6) nakazuje się na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, wliczając w to stanowiska do parkowania w garażach i budynkach garażowo-gospodarczych, realizację co najmniej:
 - a) 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinnym oraz w budynku mieszkalnym wielorodzinnym,
 - b) 2 miejsca do parkowania na każde 30 m² powierzchni użytkowej w budynku usługowym lub na każde 30 m² powierzchni użytkowej lokalu o funkcji usługowej, jednak nie mniej niż 2 stanowiska postojowe,
 - c) 1 miejsce do parkowania na 4 miejsca konsumpcyjne w lokalach lub budynkach gastronomicznych, jednak nie mniej niż 2 stanowiska postojowe,
 - d) 1 miejsce do parkowania na każde 200 m² powierzchni użytkowej w budynku lub lokalu sportowo-rekreacyjnym,
 - e) 1 miejsce do parkowania na każdym z terenów oznaczonych symbolem K oraz G;
 - 7) nakazuje się zapewnienie stanowisk do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 8) nakazuje się realizację 3 stanowisk do parkowania rowerów na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego, jednak nie mniej niż 3 stanowiska parkingowe.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- 1) ustala się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny komunikacji;
 - 2) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza terenami przeznaczonymi na cele publiczne, z wyłączeniem 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, ZLd a w szczególności przez tereny dróg wewnętrznych oraz pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy;
 - 3) nakazuje się zachowanie ciągłości powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;
 - 4) nakazuje się zapewnienie dostępu do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, odbudowę, skablowanie, remont i rozbiórkę sieci infrastruktury technicznej i innych urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) w zakresie zaopatrzenia w wodę, w tym do celów ochrony przeciwpożarowej, ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, o średnicy nie mniejszej niż 110 mm;
 - 7) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych, bytowych i przemysłowych:

- a) ustala się odprowadzanie do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, o średnicy nie mniejszej niż 200 mm dla kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej, 75 mm dla kanalizacji sanitarnej tłocznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie ścieków komunalnych i bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej;
- 8) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej lub odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się gromadzenie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych i studniach chłonnych zlokalizowanych w granicach działek budowlanych oraz wykorzystanie ich do celów gospodarczych i przeciwpożarowych,
 - c) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów i innych powierzchni: powierzchniowo, na pobocza i skarpy nasypu, do rowów przydrożnych, poprzez drenaż, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się wprowadzanie urządzeń infrastruktury technicznej, służących biernej i czynnej ochronie jakości i ilości zasobów wód podziemnych,
 - e) dopuszcza się lokalizację lokalnych przepompowni wód opadowych i roztopowych,
 - f) dopuszcza się budowę sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 200 mm;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z istniejącej i projektowanej sieci gazowej o minimalnej średnicy 32 mm;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się podłączenie do istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się zasilanie z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem turbin wiatrowych,
 - c) dopuszcza się lokalizację sieci i innych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych,
 - d) ustala się realizację sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia jako kablowych linii podziemnych,
 - e) dopuszcza się skablowanie istniejących linii elektroenergetycznych;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych:
- a) ustala się stosowanie paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi takich jak: paliwa płynne, gazowe lub energii elektrycznej albo mikroinstalacje odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem turbin wiatrowych;
 - b) dopuszcza się stosowanie kominków zasilanych drewnem, jako dodatkowego źródła ogrzewania obiektów z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 12) dopuszcza się lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, z zachowaniem ustaleń przepisów odrębnych;
- 13) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) ustala się gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) nakazuje się wyposażenie działek budowlanych w urządzenia i miejsca umożliwiające zbieranie odpadów.
- § 11.1.** Ustala się następujące szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
- 1) minimalne powierzchnie działek na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami:
- a) 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN: 1000 m².

- b) MW: 1500 m²,
- c) 1U, 2U, UP: 2000 m²,
- d) U/MN: 1500 m²,
- e) UT: 900 m²,
- f) US: 2500 m²,
- g) ZP/UP: 10000 m²;

2) minimalne szerokości frontów działek na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- a) 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, U/MN, 1U, 2U, UP, UT, US: 20,0 m,
- b) na terenie MW: 24,0 m,
- c) na terenie ZP/UP: 50,0 m;

3) kąt położenia granic działek do linii rozgraniczającej minimum jednej z przyległych dróg: od 60° do 120°.

2. Zasad i warunków wymienionych w ust. 1 nie stosuje się do wydzielen pod drogi i obiekty infrastruktury technicznej oraz w przypadku budowy infrastruktury technicznej lub budowy dróg oraz w przypadku dokonywania regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) dopuszcza się realizację lokali socjalnych gminnego budownictwa mieszkaniowego;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży, wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynków przeznaczenia podstawowego;
- 4) ustala się lokalizację wyłącznie jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinne o jednym lokalu mieszkalnym na działce budowlanej;
- 5) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży ścianą bez okien lub drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, placów zabaw, niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, ścieżek edukacyjnych i kultury fizycznej, wiat rekreacyjnych oraz wiat na rowery;
- 6) ustala się intensywność zabudowy:
 - a) minimalną: 0,01,
 - b) maksymalną: 0,90;
- 7) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 8) ustala się powierzchnię biologicznie czynną: minimum 60%;
- 9) ustala się maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych: 9,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 5,0 m, 1 kondygnację nadziemną;
- 10) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej;
- 11) ustala się geometrię dachów: dachy dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, z zastrzeżeniem pkt. 12;
- 12) dla budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie;

13) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²;

14) ustala się obsługę komunikacyjną terenów:

- a) 1MN z terenów dróg 2KDW, 3KDW,
- b) 2MN z terenu drogi 2KDW,
- c) 3MN z terenów dróg 1KDW, 2KDW, 3KDW,
- d) 4MN z terenów dróg 1KDL, 1KDD, 1KDW, 2KDW,
- e) 5MN z terenów dróg 1KDL, 1KDD.

§ 13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenu zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **U/MN**:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa usługowa, wyłącznie z zakresu usług nieuciążliwych;
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) dopuszcza się:

- a) realizację lokali socjalnych gminnego budownictwa mieszkaniowego;
- b) lokalizację budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży, wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynków przeznaczenia podstawowego,

3) ustala się lokalizację na działce budowlanej: wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego o jednym lokalu mieszkalnym lub wyłącznie jednego budynku usługowego wolnostojącego, lub wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego o jednym lokalu mieszkalnym i jednym lokalu usługowym;

4) ustala się intensywność zabudowy:

- a) minimalną: 0,01,
- b) maksymalną: 1,20;

5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;

6) ustala powierzchnię biologicznie czynną: minimum 45%;

7) ustala się maksymalną wysokość:

- a) budynków usługowych: 10,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
- b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 5,0 m, 1 kondygnację nadziemną;

8) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej;

9) ustala się geometrię dachów: dachy dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, z zastrzeżeniem pkt. 10;

10) dla budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie;

11) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m²;

12) ustala się obsługę komunikacyjną z terenu dróg 1KDL, 2KDW.

§ 14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW**:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, z zastrzeżeniem pkt. 2;

2) dopuszcza się realizację lokali socjalnych gminnego budownictwa mieszkaniowego;

3) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży, wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynków przeznaczenia podstawowego;

- 4) dopuszcza się lokalizację:
 - a) garaży w kondygnacji podziemnej,
 - b) miejsc gromadzenia odpadów stałych,
 - c) wiat rekreacyjnych oraz wiat na rowery,
 - d) urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - e) zieleni towarzyszącej;
- 5) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu pałacowo-parkowego we wsi Góra obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 2;
- 6) ustala się intensywność zabudowy:
 - a) minimalną: 0,01,
 - b) maksymalną: 1,2;
- 7) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 8) ustala powierzchnię biologicznie czynną: minimum 45%;
- 9) ustala się maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 10,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 5,0 m, 1 kondygnację nadziemną,
- 10) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej;
- 11) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m²;
- 12) ustala się geometrię dachów: dachy płaskie;
- 13) ustala się obsługę komunikacyjną z terenu drogi: 1KDL.

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U**, **2U**:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, wyłącznie z zakresu usług nieuciążliwych;
- 2) ustala się przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa z zakresu turystyki, kultury, kultury fizycznej, oświaty, opieki zdrowotnej i pomocy społecznej, obiekty rekreacji i zieleni towarzyszącej;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 4) ustala się intensywność zabudowy:
 - a) minimalną: 0,01,
 - b) maksymalną: 1,6;
- 5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 6) ustala się powierzchnię biologicznie czynną: minimum 45%;
- 7) ustala się maksymalną wysokość budynków usługowych: 12,0 m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne;
- 8) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej;
- 9) ustala się geometrię dachów: dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;
- 10) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m²;
- 11) ustala się obsługę komunikacyjną terenu:
 - a) 1U z terenu dróg 1KDL, 4KDD, 3KDD,
 - b) 2U z terenu drogi 2KDL.

§ 16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenu usług publicznych oznaczonego na rysunku planu symbolem **UP**:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z zakresu turystyki, kultury, kultury fizycznej, administracji, oświaty, opieki zdrowotnej, pomocy społecznej i gospodarki komunalnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży, wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynków przeznaczenia podstawowego;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) garaży w kondygnacji podziemnej,
 - b) miejsc gromadzenia odpadów stałych,
 - c) wiat rekreacyjnych, altan oraz wiat na rowery,
 - d) urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - e) zieleni towarzyszącej;
 - f) ścieżek edukacyjnych;
- 4) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu pałacowo-parkowego we wsi Góra obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 2;
- 5) ustala się intensywność zabudowy:
 - a) minimalną: 0,01,
 - b) maksymalną: 1,6;
- 6) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 7) ustala się powierzchnię biologicznie czynną: minimum 45%;
- 8) ustala się maksymalną wysokość:
 - a) budynków usługowych: 14,0 m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 5,0 m, 1 kondygnację nadziemną;
- 9) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej;
- 10) ustala się geometrię dachów: płaskie, dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;
- 11) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m²;
- 12) ustala się obsługę komunikacyjną z terenu drogi 4KDD.

§ 17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenu usług turystyki, kultury i kultury fizycznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **UT**:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z zakresu usług turystyki, kultury i kultury fizycznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) wiat rekreacyjnych, altan oraz wiat na rowery,
 - b) urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - c) zieleni towarzyszącej,
 - d) ścieżek edukacyjnych;
- 3) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu pałacowo-parkowego we wsi Góra obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 2;
- 4) ustala się intensywność zabudowy:
 - a) minimalną: 0,01,

- b) maksymalną: 0,3;
- 5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 6) ustala się powierzchnię biologicznie czynną: minimum 45%;
- 7) ustala się maksymalną wysokość budynków usługowych: 5,0 m, 1 kondygnację nadziemną;
- 8) ustala się geometrię dachów: dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45° lub dachy płaskie;
- 9) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych: 900 m²;
- 10) ustala się obsługę komunikacyjną z terenu drogi 1KDL.

§ 18. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenu usług sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem **US**:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: usługi sportu – zabudowa usługowa z zakresu usług kultury fizycznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) boisk, placów zabaw,
 - b) wiat rekreacyjnych, altan oraz wiat na rowery,
 - c) urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - d) zieleni towarzyszącej,
 - e) ścieżek edukacyjnych;
 - f) budynków usługowych z zakresu usług gospodarki komunalnej;
- 3) ustala się intensywność zabudowy:
 - a) minimalną: 0,01,
 - b) maksymalną: 1,5;
- 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 5) ustala się powierzchnię biologicznie czynną: minimum 45%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość budynków usługowych: 10,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
- 7) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej;
- 8) ustala się geometrię dachów: dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 45° lub dachy płaskie;
- 9) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych: 2500 m²;
- 10) ustala się obsługę komunikacyjną z terenu drogi 4KDD.

§ 19. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenu zieleni parkowej z usługami publicznymi, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP/UP**:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe:
 - a) zieleni parkowa,
 - b) zabudowa usługowa z zakresu usług publicznych oraz turystyki i kultury;
- 2) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu pałacowo-parkowego we wsi Góra obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 2;
- 3) dopuszcza się realizację placów zabaw, niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, ścieżek edukacyjnych i kultury fizycznej, parku linowego;
- 4) nakazuje się rewaloryzację zieleni i likwidację zieleni zagrażającej substancji zabytkowej;

- 5) dla pałacu dopuszcza się wyłącznie odbudowę, dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się wyłącznie remont, zagospodarowanie terenu na warunkach określonych w §7 i §19;
- 6) ustala się intensywność zabudowy:
 - a) minimalną: 0,01,
 - b) maksymalną: 0,45;
- 7) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 15%;
- 8) ustala się powierzchnię biologicznie czynną: minimum 70%;
- 9) maksymalną wysokość budynków usługowych: 10,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
- 10) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej;
- 11) ustala się geometrię dachów: płaskie, dwuspadowe lub mansardowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°;
- 12) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych: 10000 m²;
- 13) ustala się obsługę komunikacyjną z terenu drogi 1KDL.

§ 20. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych – rzeka Narew z rozlewiskiem, oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych – rzeka Narew z rozlewiskiem;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) zakazuje się lokalizacji zabudowy,
 - b) dopuszcza się realizację: urządzeń wodnych, demontowalnych urządzeń rekreacyjnych i sportowych, obiektów służących regulacji przepływów,
 - c) dopuszcza się wykonywanie niezbędnych prac z zakresu: regulacji, rekultywacji, rewitalizacji, utrzymania skarp, obwałowań przeciwpowodziowych oraz wycinki drzew i krzewów oraz innych działań związanych z ochroną przeciwpowodziową i gospodarką wodną.

§ 21. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenów zieleni naturalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZN, 2ZN**:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: zielen naturalna w tym grunty zadrzewione;
- 2) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu pałacowo-parkowego we wsi Góra obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 2;
- 3) dopuszcza się realizację ścieżek edukacyjnych;
- 4) zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 22. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenów zieleni parkowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP, 2ZP, 3ZP**:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: zielen parkowa;
- 2) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu pałacowo-parkowego we wsi Góra obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 2;
- 3) dopuszcza się realizację placów zabaw, niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, ścieżek edukacji i kultury fizycznej, parku linowego, pomostu;
- 4) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 5) ustala się powierzchnię biologicznie czynną: minimum 90%;
- 6) ustala się obsługę komunikacyjną terenu:
 - a) 1ZP z terenu dróg: 2KDD, 3KDD,

- b) 2ZP z terenu drogi 4KDD,
- c) 3ZP z terenów dróg: 1KDL, 4KDD.

§ 23. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenu obiektów hydrotechnicznych - wału przeciwpowodziowego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **WH**:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: wał przeciwpowodziowy;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) zakazuje się lokalizacji budynków,
 - b) nakazuje się zagospodarowanie wału przeciwpowodziowego zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,
 - c) dopuszcza się realizację dróg rowerowych;
- 3) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi 2KDD.

§ 24. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL**:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: lasy;
- 2) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu pałacowo-parkowego we wsi Góra obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 2;
- 3) nakazuje się prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasów;
- 4) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 25. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenu przeznaczonego do dolesień, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZLd**:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: grunty przeznaczone do dolesień;
- 2) nakazuje się prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) nakazuje się dostosowania drzewostanu do warunków siedliskowych.

§ 26. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenu infrastruktury kanalizacyjnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **K**:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury kanalizacyjnej, w tym między innymi niekubaturowe urządzenia oczyszczalni ścieków;
- 2) ustala się przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej;
- 3) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu pałacowo-parkowego we wsi Góra obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 2;
- 4) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 5) ustala się powierzchnię biologicznie czynną: minimum 20%;
- 6) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi 4KDD.

§ 27. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenu infrastruktury gazowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **G**:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury gazowej;
- 2) ustala się przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, stanowiska do parkowania;
- 3) ustala się intensywność zabudowy:
 - a) minimalną: 0,01,
 - b) maksymalną: 0,60;

- 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 60%;
- 5) ustala się powierzchnię biologicznie czynną: minimum 20%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 6,0 m, 1 kondygnację nadziemną;
- 7) ustala się geometrię dachów: dachy płaski lub dachy dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 45°;
- 8) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi 1KDL.

§ 28. W zakresie zasad zagospodarowania:

- 1) dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL, 2KDL:**
 - a) ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej,
 - b) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu pałacowo-parkowego we wsi Góra obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 2;
 - c) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - drogi 1KDL: od 10,0 m do 12,0 m z miejscowym poszerzeniem do 22,5 m,
 - drogi 2KDL: 12,0 m, z miejscowymi poszerzeniem do 34,0 m,
 - d) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) dopuszcza się realizację stanowisk do parkowania, zieleni towarzyszącej, chodników, dróg rowerowych i pieszo-rowerowych;
- 2) dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD:**
 - a) ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej;
 - b) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu pałacowo-parkowego we wsi Góra obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 2;
 - c) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - drogi 1KDD: 10,0 m, z miejscowym poszerzeniem do 20,5 m,
 - drogi 2KDD: 3,0 m,
 - drogi 3KDD: 5,0 m, z miejscowym poszerzeniem do 18,0 m,
 - drogi 4KDD: 10,0 m, z miejscowym poszerzeniem do 28,0 m,
 - d) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) dopuszcza się realizację stanowisk do parkowania, zieleni towarzyszącej, chodników, dróg rowerowych i pieszo-rowerowych;
- 3) dla terenu publicznego ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KPJ:**
 - a) ustala się przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszo-jezdny,
 - b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: od 4,0 m do 6,5 m,
 - c) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW:**
 - a) ustala się przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna,
 - b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - drogi 1KDW - 10,0 m, z miejscowym poszerzeniem do 20,0 m,
 - drogi 2KDW - 10,0 m, z miejscowym poszerzeniem do 16,0 m,
 - drogi 3KDW - 8,0 m,

- c) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
- d) dopuszcza się lokalizację zieleni towarzyszącej, chodników,
- e) dopuszcza się połączenia strefy ruchu kołowego i pieszego lub rozdzielanie wyłącznie zróżnicowaną kolorystyką nawierzchni.

Rozdział 3. **Ustalenia końcowe**

§ 29. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) dopuszcza się wykorzystywanie terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem;
- 2) dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń służących obsłudze budowy, w czasie trwania budowy z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami WS, ZN, ZP, WH, ZL, ZLd, ZP/UP.

§ 30. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) 0,1% dla terenów oznaczonych symbolami UP, UT, US, ZP/UP, WS, ZN, ZP, WH, ZL, ZLd, K, G, KDL, KDD, KPJ, KDW;
- 2) 30% dla pozostałych terenów.

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wieliszew.

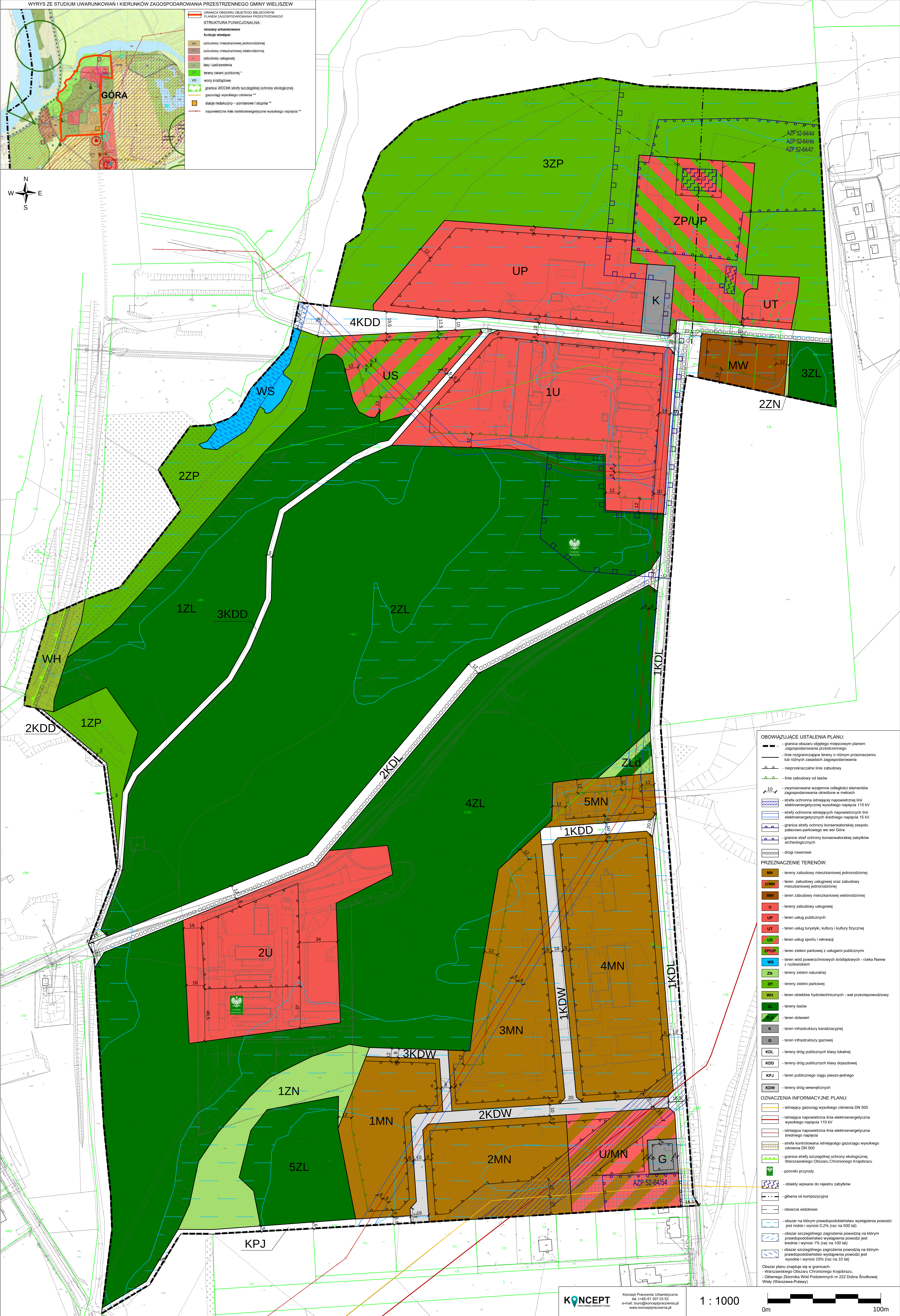
§ 32. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy Wieliszew

Marcin Fabisiak

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI GÓRA (OBRĘB PAN), GM. WIELISZEW

ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XLVIII/475/2022
RADY GMINY WIELISZEW
Z DNIA 14 WRZEŚNIA 2022 R.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLVIII/475/2022

Rady Gminy Wieliszew

z dnia 14 września 2022 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew

o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Góra (obręb PAN), gm. Wieliszew

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Wieliszew stwierdza, że:

1. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 25.10.2021 r. do 15.11.2021 r. Termin składania uwag wyznaczono w nieprzekraczalnym terminie do dnia 30.11.2021 r.

2. W wyznaczonym terminie wpłynęła jedna uwaga, która z uwagi na fakt, iż treść uwagi wykracza poza obszar opracowania planu, nie podlega rozpatrzeniu, w związku z czym nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLVIII/475/2022

Rady Gminy Wieliszew

z dnia 14 września 2022 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wieliszew

o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Wieliszew rozstrzyga, co następuje:

1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
- 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
- 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

- 1) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”;
- 2) wydatki z budżetu gminy;
- 3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m. in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLVIII/475/2022

Rady Gminy Wieliszew

z dnia 14 września 2022 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę