



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 1 marca 2012 r.

Poz. 2023

**UCHWAŁA Nr XIX/95/11**

**RADY GMINY BRAŃSZCZYK**

z dnia 30 grudnia 2011 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Brańszczyk  
w obrębie miejscowości Trzcianka.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z 2004r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007r. Nr 127, poz. 880, z 2008r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, Nr 130, poz. 871, z 2011r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901) w związku z art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 Ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327 i Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 106, poz. 675, Nr 40, poz. 230, z 2011r. Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 21, poz. 113, Nr 217, poz. 1281) oraz w związku z Uchwałą Nr XXVII/149/08 z dnia 24 października 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Brańszczyk w obrębie miejscowości Trzcianka, Rada Gminy Brańszczyk uchwala, co następuje:

### Rozdział 1

#### **Postanowienia ogólne**

§ 1. Stwierdza się zgodność niniejszego planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brańszczyk”, uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Brańszczyk Nr XX/87/08 z dnia 22 lutego 2008r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brańszczyk.

§ 2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Brańszczyk w obrębie miejscowości Trzcianka zwany dalej „planem”, w granicach określonych na rysunku planu.

§ 3. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) drodze serwisowej – należy przez to rozumieć jezdnię o parametrach jezdni drogi klasy L lub D oraz obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzenia związane z potrzebami zarządzania drogą, zlokalizowane w liniach rozgraniczających drogi publicznej;
- 2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;

- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie mniej niż 70% powierzchni działki gruntu bądź powierzchni użytkowej zlokalizowanych na terenie objętym jednym zamierzeniem budowlanym budynków;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie więcej niż 30% powierzchni działki gruntu bądź powierzchni użytkowej zlokalizowanych na terenie objętym jednym zamierzeniem budowlanym budynków;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą obszar, w granicach którego należy lokalizować:
  - a) budynki, biorąc pod uwagę ich zewnętrzny obrys, do którego nie wlicza się schodów, pochylni, ganków, balkonów, tarasów oraz wykuszy, itp.,
  - b) budowle za wyjątkiem budowli infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych i urządzeń reklamowych;
- 7) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, których uciążliwość nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny i które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 8) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu objętego jednym zamierzeniem budowlanym;
- 9) udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć stosunek terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w przepisach odrębnych, do powierzchni terenu objętego jednym zamierzeniem budowlanym;
- 10) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku określoną w przepisach odrębnych;
- 11) strefie zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć część terenu funkcjonalnego, pełniącego funkcję ochronną terenów sąsiednich przed negatywnym oddziaływaniem przedsięwzięć zlokalizowanych na danym terenie.

§ 4. Uchwała składa się z następujących, integralnych części:

- 1) tekstu planu, stanowiącego treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1 : 2000, stanowiącego załącznik graficzny nr 1;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 3.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wiejskiej, oznaczone na rysunku planu symbolem MNr;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z tymczasowym przeznaczeniem pod tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/R;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z tymczasowym przeznaczeniem pod tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/Z;
- 5) tereny zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ML;
- 6) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 7) tereny zabudowy usług oświaty, oznaczone na rysunku planu symbolem UO;
- 8) tereny zabudowy usługowej i obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolem U/P;
- 9) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem R;

- 10) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolem P;
- 11) obszary i tereny górnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem PG;
- 12) tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolem Z;
- 13) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;
- 14) tereny cmentarzy, oznaczone na rysunku planu symbolem ZC;
- 15) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZI;
- 16) tereny dróg publicznych klasy S, oznaczone na rysunku planu symbolem KDS;
- 17) tereny dróg publicznych klasy Z, oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ;
- 18) tereny dróg publicznych klasy L, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;
- 19) tereny dróg publicznych klasy D, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
- 20) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 21) tereny infrastruktury technicznej wodociągowej, oznaczone na rysunku planu symbolem W;
- 22) tereny infrastruktury technicznej kanalizacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem K.

§ 6. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

- 1) granicy obszaru objętego planem;
- 2) granicy obszaru objętego planem pokrywającej się z granicą administracyjną;
- 3) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 5) strefy uciążliwości hałasem i drganiami;
- 6) strefy utrudnionych warunków budowlanych;
- 7) granicy strefy wywierania bezpośredniego wpływu cmentarza na środowisko;
- 8) strefy ochrony archeologicznej;
- 9) granicy strefy ochrony ekspozycji cmentarza;
- 10) strefy kontrolowanej gazociągu przesyłowego DN250;
- 11) strefy zieleni izolacyjnej;
- 12) granicy filara ochronnego;
- 13) wymiarowania;
- 14) przeznaczenia terenów, oznaczonego odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

§ 7. Rysunek planu zawiera oznaczenia informacyjne, nie będące ustaleniami planu, określające:

- 1) granicę obszaru Natura 2000 PLB140007 "Puszcza Biała";
- 2) granicę złoża kopalin;
- 3) granicę terenu górniczego;
- 4) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 5) numer AZP stanowiska archeologicznego;
- 6) orientacyjny przebieg pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej NN 220 kV;
- 7) orientacyjny przebieg pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV;
- 8) orientacyjny przebieg pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV;
- 9) granicę strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody;

- 10) orientacyjny przebieg szlaku rowerowego;
- 11) powierzchnię terenu.

§ 8. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 9.1. Ustala się strefę utrudnionych warunków budowlanych w granicach wyznaczonych na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zakaz podpiwniczania budynków;
- 2) obowiązek przeprowadzenia badań geologiczno-inżynierskich oraz ustalenie geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.

## Rozdział 2

### Kształtowanie ładu przestrzennego i przestrzeni publicznych

§ 10. W zakresie kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz budowy garaży blaszanych;
- 2) zakaz budowy tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów służących produkcji rolniczej lub ogrodniczej oraz infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem § 12 ust. 2 i § 45 ust. 1 pkt 2 uchwały.

§ 11. Dla wolno stojących nośników reklamowych ustala się:

- 1) zakaz budowy na terenach oznaczonych symbolem MN/Z, ML, R, Z, ZL, ZI, ZC, KDS, KDZ, KDL, KDD, KDW, W i K;
- 2) dopuszczenie budowy nośników wyłącznie na terenach oznaczonych symbolami MN, MNr, MN/R, U, UO, U/P, P i PG, o wymiarach liczonych jako równość lub wielokrotność modułu 1,0 m x 1,5 m o maksymalnej wielkości 2,0 m x 3,0 m i wysokość do 3,5 m.

§ 12.1. Ustala się strefę ochrony ekspozycji cmentarza parafialnego w Brańszczyku w granicach wyznaczonych na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1 ustala się zakaz budowy tymczasowych obiektów budowlanych.

§ 13.1. Ustala się jako przestrzeń publiczną teren cmentarza ZC i teren usług oświaty UO.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zastosowanie jednolitych pod względem kolorystyki, materiałów oraz wymiarów poszczególnych elementów małej architektury, takich jak latarnie, ławki, śmietniki itp. w obrębie jednego terenu;
- 2) nasadzenie drzew i krzewów w ramach powierzchni biologicznie czynnej.

3. Terenów, o których mowa w ust. 1 nie należy traktować jako „obszarów przestrzeni publicznych” w rozumieniu przepisów odrębnych.

## Rozdział 3

### Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 14. 1. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg publicznych;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami U/P zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
  - a) infrastruktury technicznej,

- b) instalacji do produkcji wyrobów ceramicznych za pomocą wypalania, o zdolności produkcyjnej nie mniejszej niż 50 t na rok,
- c) instalacji do produkcji szkła, w tym włókna szklanego lub wyrobów ze szkła,
- d) instalacji do czyszczenia, odtłuszczania lub procesów wykończalniczych włókien lub materiałów włókienniczych,
- e) instalacji do garbowania lub uszlachetniania skór,
- f) instalacji do wytwarzania papieru lub tektury o zdolności produkcyjnej do 200 t na dobę,
- g) instalacji do przetwarzania celulozy,
- h) instalacji do magazynowania ropy naftowej, produktów naftowych lub substancji chemicznych o łącznej pojemności do 10 000m<sup>3</sup> oraz instalacji do dystrybucji ropy naftowej, produktów naftowych lub substancji chemicznych, z wyłączeniem stacji paliw gazu płynnego,
- i) instalacji do naziemnego magazynowania kopalnych surowców energetycznych innych niż ropa naftowa, produkty naftowe lub substancje chemiczne lub do naziemnego magazynowania gazu, z wyłączeniem zbiorników na gaz płynny o pojemności nie większej niż 10m<sup>3</sup> oraz zbiorników na olej o pojemności nie większej niż 3m<sup>3</sup>,
- j) wierceń wykonywanych w celu zaopatrzenia w wodę,
- k) instalacji do wyrobu płyt pilśniowych, płyt wiórowych, sklejek lub mebli,
- l) tartaków i stolarni posiadających instalacje do impregnacji drewna lub o zdolności produkcyjnej nie mniejszej niż 10 000m<sup>3</sup> drewna na rok,
- m) zabudowy przemysłowej lub magazynowej, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 1ha, przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia,
- n) zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 4ha, przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia,
- o) garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5ha, przy czym przez 5 powierzchnię użytkową rozumie się sumę powierzchni zabudowy i powierzchni zajętej przez pozostałe kondygnacje nadziemne i podziemne mierzone po obrysie zewnętrznym,
- p) urządzeń lub zespołów urządzeń umożliwiających pobór wód podziemnych lub sztucznych systemów zasilania wód podziemnych, o zdolności poboru wody do 1 100m<sup>3</sup> na godzinę i nie mniejszej niż 10m<sup>3</sup> na godzinę,
- r) torów wyścigowych lub próbnych dla pojazdów mechanicznych,
- s) stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego, rolniczego lub środków transportu, innych niż instalacje do produkcji lub montowania pojazdów, sprzętu mechanicznego lub produkcji silników, przy czym za sprzęt mechaniczny uznaje się urządzenia inne niż pojazdy wyposażone w silnik, instalacje do budowy lub naprawy statków powietrznych, instalacje do produkcji lub naprawy sprzętu kolejowego, stocznie produkcyjne lub remontowe,
- t) instalacji do oczyszczania ścieków, przewidzianych do obsługi do 100 000 i nie mniej niż 400 równoważnych mieszkańców w rozumieniu art. 43 ustawy z dnia 18 lipca 2001r. - Prawo wodne,
- u) instalacji do oczyszczania ścieków przemysłowych,
- v) instalacji do produkcji i przetwórstwa tłuszczów roślinnych lub zwierzęcych,
- w) instalacji do przetwórstwa owoców, warzyw, ryb lub produktów pochodzenia zwierzęcego, z wyłączeniem tłuszczów zwierzęcych, o zdolności produkcyjnej nie mniejszej niż 50t na rok,

- x) instalacji do produkcji mleka lub wyrobów mleczarskich, o zdolności produkcyjnej nie mniejszej niż 50t na rok,
  - y) instalacji do produkcji wyrobów cukierniczych lub syropów, o zdolności produkcyjnej nie mniejszej niż 50t na rok,
  - z) instalacji do uboju zwierząt,
  - aa) instalacji do pozyskiwania skrobi,
  - ab) instalacji do pakowania i puszkowania produktów roślinnych lub zwierzęcych, o zdolności produkcyjnej nie mniejszej niż 50t na rok,
  - ac) browarów lub słodowni,
  - ad) cukrowni,
  - ae) gorzelni, zakładów przetwarzających alkohol etylowy oraz wytwarzających napoje alkoholowe,
  - af) przedsięwzięć polegających na rozbudowie, przebudowie, lub montażu realizowanego lub zrealizowanego przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) na terenach oznaczonych symbolami P zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
- a) infrastruktury technicznej,
  - b) instalacji do produkcji klinkieru cementowego o zdolności produkcyjnej do 500t na dobę oraz instalacji do produkcji cementu lub wapna,
  - c) instalacji do produkcji betonu w ilości nie mniejszej niż 15t na dobę,
  - d) instalacji do produkcji mas bitumicznych,
  - e) instalacji do produkcji wyrobów ceramicznych za pomocą wypalania, o zdolności produkcyjnej nie mniejszej niż 50t na rok,
  - f) instalacji do produkcji szkła, w tym włókna szklanego lub wyrobów ze szkła,
  - g) instalacji do czyszczenia, odtłuszczania lub procesów wykończalniczych włókien lub materiałów włókienniczych,
  - h) instalacji do garbowania lub uszlachetniania skór,
  - i) instalacji do wytwarzania papieru lub tektury o zdolności produkcyjnej do 200t na dobę,
  - j) instalacji do przetwarzania celulozy,
  - k) instalacji do magazynowania ropy naftowej, produktów naftowych lub substancji chemicznych o łącznej pojemności do 10 000m<sup>3</sup> oraz instalacji do dystrybucji ropy naftowej, produktów naftowych lub substancji chemicznych, z wyłączeniem stacji paliw gazu płynnego,
  - l) instalacji do naziemnego magazynowania kopalnych surowców energetycznych innych niż ropa naftowa, produkty naftowe lub substancje chemiczne lub do naziemnego magazynowania gazu, z wyłączeniem zbiorników na gaz płynny o pojemności nie większej niż 10m<sup>3</sup> oraz zbiorników na olej o pojemności nie większej niż 3m<sup>3</sup>,
  - m) wierceń wykonywanych w celu zaopatrzenia w wodę,
  - n) instalacji do wyrobu płyt pilśniowych, płyt wiórowych, sklejek lub mebli,
  - o) tartaków i stolarni posiadających instalacje do impregnacji drewna lub o zdolności produkcyjnej nie mniejszej niż 10 000m<sup>3</sup> drewna na rok,
  - p) zabudowy przemysłowej lub magazynowej, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 1ha, przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęłą przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia,

- r) garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha, przy czym przez powierzchnię użytkową rozumie się sumę powierzchni zabudowy i powierzchni zajętej przez pozostałe kondygnacje nadziemne i podziemne mierzone po obrysie zewnętrznym,
  - s) urządzeń lub zespołów urządzeń umożliwiających pobór wód podziemnych lub sztucznych systemów zasilania wód podziemnych, o zdolności poboru wody do 1 100 m<sup>3</sup> na godzinę i nie mniejszej niż 10m<sup>3</sup> na godzinę,
  - t) torów wyścigowych lub próbnych dla pojazdów mechanicznych,
  - u) stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego, rolniczego lub środków transportu, innych niż instalacje do produkcji lub montowania pojazdów, sprzętu mechanicznego lub produkcji silników, przy czym za sprzęt mechaniczny uznaje się urządzenia inne niż pojazdy wyposażone w silnik, instalacje do budowy lub naprawy statków powietrznych, instalacje do produkcji lub naprawy sprzętu kolejowego, stocznie produkcyjne lub remontowe,
  - v) instalacji do oczyszczania ścieków, przewidzianych do obsługi do 100 000 i nie mniej niż 400 równoważnych mieszkańców w rozumieniu art. 43 ustawy z dnia 18 lipca 2001r. - Prawo wodne,
  - w) instalacji do oczyszczania ścieków przemysłowych,
  - x) instalacji do produkcji i przetwórstwa tłuszczów roślinnych lub zwierzęcych,
  - y) instalacji do przetwórstwa owoców, warzyw, ryb lub produktów pochodzenia zwierzęcego, z wyłączeniem tłuszczów zwierzęcych, o zdolności produkcyjnej nie mniejszej niż 50t na rok,
  - z) instalacji do produkcji mleka lub wyrobów mleczarskich, o zdolności produkcyjnej nie mniejszej niż 50t na rok,
  - aa) instalacji do produkcji wyrobów cukierniczych lub syropów, o zdolności produkcyjnej nie mniejszej niż 50 t na rok,
  - ab) instalacji do uboju zwierząt,
  - ac) instalacji do pozyskiwania skrobi,
  - ad) instalacji do pakowania i puszkowania produktów roślinnych lub zwierzęcych, o zdolności produkcyjnej nie mniejszej niż 50t na rok,
  - ae) browarów lub słodowni,
  - af) cukrowni,
  - ag) gorzelni, zakładów przetwarzających alkohol etylowy oraz wytwarzających napoje alkoholowe,
  - ah) przedsięwzięć polegających na rozbudowie, przebudowie, lub montażu realizowanego lub zrealizowanego przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) na terenie oznaczonym symbolem PG zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
- a) infrastruktury technicznej,
  - b) instalacji do produkcji klinkieru cementowego o zdolności produkcyjnej do 500 t na dobę oraz instalacji do produkcji cementu lub wapna,
  - c) instalacji do produkcji betonu w ilości nie mniejszej niż 15 t na dobę,
  - d) instalacji do produkcji mas bitumicznych,
  - e) instalacji do magazynowania ropy naftowej, produktów naftowych lub substancji chemicznych o łącznej pojemności do 10 000m<sup>3</sup> oraz instalacji do dystrybucji ropy naftowej, produktów naftowych lub substancji chemicznych, z wyłączeniem stacji paliw gazu płynnego,
  - f) instalacji do naziemnego magazynowania kopalnych surowców energetycznych innych niż ropa naftowa, produkty naftowe lub substancje chemiczne lub do naziemnego magazynowania gazu, z wyłączeniem zbiorników na gaz płynny o pojemności nie większej niż 10m<sup>3</sup> oraz zbiorników na olej o pojemności nie większej niż 3m<sup>3</sup>,

- g) wydobywania kopalin ze złoża metodą odkrywkową:
- na terenie gruntów leśnych lub w odległości nie większej niż 100 m od nich,
  - na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy,
  - w odległości nie większej niż 250 m od terenów, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. - Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2008r. Nr 25, poz. 150, z późn. zm.),
  - z obszaru górniczego o powierzchni większej niż 2 ha lub o wydobyciu większym niż 20 000m<sup>3</sup> na rok,
- h) zabudowy przemysłowej lub magazynowej, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 1 ha, przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia,
- i) przedsięwzięć polegających na rozbudowie, przebudowie, lub montażu realizowanego lub zrealizowanego przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko;
- 5) na terenach oznaczonych symbolami U zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
- a) infrastruktury technicznej,
  - b) instalacji do garbowania lub uszlachetniania skór,
  - c) instalacji do magazynowania ropy naftowej, produktów naftowych lub substancji chemicznych o łącznej pojemności do 10 000m<sup>3</sup> oraz instalacji do dystrybucji ropy naftowej, produktów naftowych lub substancji chemicznych, z wyłączeniem stacji paliw gazu płynnego,
  - d) instalacji do naziemnego magazynowania kopalnych surowców energetycznych innych niż ropa naftowa, produkty naftowe lub substancje chemiczne lub do naziemnego magazynowania gazu, z wyłączeniem zbiorników na gaz płynny o pojemności nie większej niż 10m<sup>3</sup> oraz zbiorników na olej o pojemności nie większej niż 3m<sup>3</sup>,
  - e) instalacji do wyrobu płyt pilśniowych, płyt wiórowych, sklejek lub mebli,
  - f) tartaków i stolarni posiadających instalacje do impregnacji drewna lub o zdolności produkcyjnej nie mniejszej niż 10 000m<sup>3</sup> drewna na rok,
  - g) zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 4ha, przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia,
  - h) garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5ha, przy czym przez powierzchnię użytkową rozumie się sumę powierzchni zabudowy i powierzchni zajętej przez pozostałe kondygnacje nadziemne i podziemne mierzone po obrysie zewnętrznym,
  - i) torów wyścigowych lub próbnych dla pojazdów mechanicznych,
  - j) stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego, rolniczego lub środków transportu, innych niż instalacje do produkcji lub montowania pojazdów, sprzętu mechanicznego lub produkcji silników, przy czym za sprzęt mechaniczny uznaje się urządzenia inne niż pojazdy wyposażone w silnik, instalacje do budowy lub naprawy statków powietrznych, instalacje do produkcji lub naprawy sprzętu kolejowego, stocznie produkcyjne lub remontowe,
  - k) instalacji do produkcji wyrobów cukierniczych lub syropów, o zdolności produkcyjnej nie mniejszej niż 50t na rok,
  - l) browarów lub słodowni,



- m) przedsięwzięć polegających na rozbudowie, przebudowie, lub montażu realizowanego lub zrealizowanego przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko;
- 6) zakaz budowy instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru;
- 7) przechowywanie odpadów niebezpiecznych w szczelnych pojemnikach na terenie działki i wywóz do zakładów przetwórczych lub w przypadku części nie nadających się do utylizacji na składowisko odpadów niebezpiecznych;
- 8) zakaz zmiany linii brzegowej cieków, za wyjątkiem zmian wynikających z robót regulacyjnych lub realizacji obiektów infrastruktury technicznej.

2. W zakresie ochrony wód Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 „Subniecka Warszawska”, Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215A „Subniecka Warszawska - część centralna”, Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 221 „Dolina Kopalna Wyszaków” ustala się zakaz lokalizowania inwestycji zagrażających zasobom i jakości wód podziemnych, za wyjątkiem cmentarzy.

3. Na terenach U, U/P i P zaleca się odprowadzanie wód opadowych z utwardzonych powierzchni parkingów powyżej 50 miejsc parkingowych, w sposób zapewniający ich podczyszczenie.

§ 15. W rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu dla poszczególnych rodzajów terenów:

- 1) tereny oznaczone symbolem UO wskazuje się jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) tereny oznaczone symbolami MN, MNr, MN/R i MN/Z wskazuje się jako tereny mieszkaniowo - usługowe;
- 3) tereny oznaczone symbolem ML i ZC wskazuje się jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

§ 16.1. Ustala się strefę uciążliwości hałasem i drganiami wyznaczoną na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1 mają zastosowanie przepisy odrębne związane z ochroną przed hałasem i drganiami.

§ 17.1. Ustala się strefę wywierania bezpośredniego wpływu cmentarza na środowisko o szerokości 500m, w granicach wyznaczonych na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zakaz sytuowania ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych;
- 2) zakaz budowy obiektów służących do produkcji lub przechowywania artykułów żywności w odległości mniejszej niż 50m od cmentarza;
- 3) zakaz budowy studzien, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych w odległości mniejszej niż 150m od cmentarza.

§ 18. Na obszarze objętym planem należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w obrębie obszaru Natura 2000 PLB140007 “Puszcza Biała”.

§ 19. Ustala się zachowanie układu zadrzewień i zakrzewień śródpolnych.

§ 20.1. Ustala się zachowanie kapliczek i krzyży przydrożnych, stanowiących elementy krajobrazu kulturowego wsi.

2. W przypadku przebudowy lub rozbudowy dróg i obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się przeniesienie obiektów określonych w ust. 1.

## Rozdział 4

### Ochrona zabytków i dziedzictwa kulturowego.

§ 21.1. Na terenie objętym planem zlokalizowany jest obiekt o wartości historyczno-kulturowej – kapliczka przydrożna, znajdujący się w gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu.

2. Dla obiektu, o którym mowa w ust. 1 ustala się ochronę poprzez:

- 1) zachowanie wyglądu kapliczki w zakresie gabarytu, zastosowanych materiałów i kolorystyki;

2) zakaz lokalizowania nośników reklamowych w promieniu do 20,0m od granicy obiektu.

§ 22.1. Ustala się ochronę konserwatorską stanowisk archeologicznych o numerach ewidencyjnych: AZP/48-71/7, AZP/48-71/8, AZP/48-71/9, AZP/48-71/10, AZP/48-71/11, AZP/48-71/12, AZP/48-71/13, AZP/48-71/14, AZP/48-71/15, AZP/48-71/20, AZP/48-71/21, AZP/48-71/22, AZP/48-71/23, AZP/48-71/26, AZP/48-71/27, AZP/48-71/28, AZP/48-71/29, w obrębie których znajdują się zabytki archeologiczne, wyznaczonych na rysunku planu strefą ochrony archeologicznej.

2. W strefach, o których mowa w ust. 1 mają zastosowanie przepisy odrębne związane z ochroną i opieką nad zabytkami.

## Rozdział 5

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 23. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalną powierzchnię działki:

- a) dla terenów oznaczonych symbolami MN, MNr, MN/R, MN/Z, ML, U/P i P zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dla poszczególnych terenów,
- b) dla terenów oznaczonych symbolem U na 1500m<sup>2</sup>;

2) minimalną szerokość frontu działki:

- a) dla terenów oznaczonych symbolami MN, MNr, MN/R, MN/Z i ML zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dla poszczególnych terenów,
- b) dla terenów oznaczonych symbolem U na 20m,
- c) dla terenów oznaczonych symbolami U/P i P na 30m;

3) usytuowanie wydzielanych działek krótszym bokiem do działki drogowej, z której działka jest obsługiwana, za wyjątkiem działek narożnych oraz sytuacji, w których takie usytuowanie uniemożliwiłoby wydzielenie działki;

4) dowolny kąt położenia działki względem pasa drogowego.

## Rozdział 6

### **Zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

§ 24.1. Ustala się budowę sieci infrastruktury technicznej na terenach dróg publicznych i wewnętrznych, w ich liniach rozgraniczających.

2. Jeżeli w wyniku zastosowanych rozwiązań technicznych nie można zlokalizować sieci infrastruktury technicznej na terenach, o których mowa w ust. 1, ze względu na konieczność zachowania minimalnych odległości pomiędzy sieciami, dopuszcza się ich sytuowanie na pozostałych terenach.

§ 25. Na terenach oznaczonych symbolami MN, MNr, U, U/P, P i R ustala się dopuszczenie budowy obiektów infrastruktury technicznej na działkach o powierzchni do 100m<sup>2</sup> i sytuowanie ich tak, aby były dostępne z drogi publicznej.

§ 26. Ustala się dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 27.1. Ustala się strefę kontrolowaną gazociągu DN 250, o szerokości 15,0m mierzonej od zewnętrznej ścianki gazociągu, wyznaczoną na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zakaz zabudowy;
- 2) zakaz lokalizowania drzew w odległości mniejszej niż 10,0m od osi gazociągu;
- 3) zakaz lokalizowania krzewów w odległości mniejszej niż 5,0m od osi gazociągu.

§ 28.1. Ustala się pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej NN 220 kV o szerokości 35,0m mierzonej od osi linii, oznaczony na rysunku planu linią orientacyjnego przebiegu pasa technologicznego.

2. W pasie technologicznym, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zakaz budowy budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 2) budowę obiektów budowlanych niewymienionych w pkt 1 zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizowania drzew w odległości mniejszej niż 10,0m licząc od osi linii;
- 4) dopuszczenie zachowania i przebudowy istniejącej zabudowy.

3. W przypadku likwidacji linii, o której mowa w ust. 1 ustala się likwidację pasa.

§ 29.1. Ustala się pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV o szerokości 15,0m mierzonej od osi linii, oznaczony na rysunku planu linią orientacyjnego przebiegu pasa technologicznego.

2. W pasie technologicznym, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zakaz budowy budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 2) budowę obiektów budowlanych niewymienionych w pkt 1 zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizowania drzew w odległości mniejszej niż 10,0m licząc od osi linii;
- 4) dopuszczenie zachowania i przebudowy istniejącej zabudowy.

3. W przypadku skablowania lub likwidacji linii, o której mowa w ust. 1 ustala się likwidację pasa.

§ 30.1. Ustala się pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV o szerokości 6,5m mierzonej od osi linii, oznaczony na rysunku planu linią orientacyjnego przebiegu pasa technologicznego.

2. W pasie technologicznym, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zakaz budowy budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 2) budowę obiektów budowlanych niewymienionych w pkt 1 zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizowania drzew;
- 4) dopuszczenie zachowania i przebudowy istniejącej zabudowy.

3. W przypadku skablowania lub likwidacji linii, o której mowa w ust. 1 ustala się likwidację pasa.

§ 31. Dla infrastruktury technicznej ustala się:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) zaopatrzenie z sieci wodociągowej z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
- b) średnicę przewodów rozdzielczych sieci wodociągowej od 80 mm do 200 mm,
- c) zaopatrzenie z istniejącej stacji uzdatniania wody położonej w obrębie obszaru objętego planem,
- d) przy budowie sieci wodociągowej uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych, w szczególności w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych;

2) w zakresie odprowadzania ścieków:

- a) odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
- b) średnicę sieci kanalizacji sanitarnej od 180 mm,
- c) odprowadzanie do gminnej oczyszczalni ścieków,
- d) oczyszczanie ścieków przemysłowych z zanieczyszczeń przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie środowiska;

3) w zakresie odprowadzania wód opadowych:

- a) odprowadzanie powierzchniowe bądź do sieci kanalizacji deszczowej w przypadku jej realizacji,
- b) na terenach oznaczonych symbolami U, U/P, P i PG dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych;

- c) średnicę sieci kanalizacji deszczowej od 300 mm,
- 4) w zakresie gospodarki odpadami:
  - a) gromadzenie odpadów w urządzeniach przystosowanych do ich przechowywania, umieszczanych w osłoniętych miejscach, na podłożu nieprzepuszczalnym,
  - b) unieszkodliwianie zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami,
  - c) stosowanie urządzeń służących do segregacji odpadów;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
  - a) zaopatrzenie ze źródeł indywidualnych,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami U, U/P, P i PG stosowanie systemów ciepłych wykorzystujących paliwa nisko emisyjne - gaz ziemny lub płynny, olej opałowy niskosiarkowy, pompy ciepła, biomasę, energię słoneczną i inne źródła odnawialne;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz, zaopatrzenie z sieci gazowej po jej rozbudowie bądź ze źródeł indywidualnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej WN, SN i nN,
  - b) prowadzenie nowo projektowanych sieci jako podziemnych za wyjątkiem przyłączy tymczasowych i linii prowadzonych do budynków użyteczności publicznej oraz linii elektroenergetycznych NN i WN,
  - c) lokalizację wewnątrzowych stacji transformatorowych w odległości ścian bez otworów drzwiowych i wentylacyjnych do granicy sąsiedniej działki nie mniejszej niż 1,5m;
- 8) w zakresie telekomunikacji zakaz budowy stacji bazowych telefonii komórkowej, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem U/P i P.

## Rozdział 7

### Zasady budowy systemów komunikacji.

§ 32.1. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez drogę serwisową KDS1, KDS2 oraz drogę powiatową KDZ1.

2. Do czasu realizacji drogi KDS wraz z drogami serwisowymi, ustala się zakaz podłączania drogi KDL1, KDL4, KDL5, KDL7, KDL8, KDL9 i KDL11 do istniejącej drogi krajowej klasy GP.

§ 33.1. Dla wydzielanych pasów drogowych dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu ustala się szerokość:

- 1) 12,0m na terenach U/P, P, PG,
- 2) 10,0m na terenach U,
- 3) 8,0m na terenach nie wymienionych w pkt 1 i 2.

2. Od dróg, o których mowa w ust. 1 ustala się odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy na 5,0m od granicy działki.

## Rozdział 8

### Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

§ 34. Ustala się dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy, zgodnie z ustaleniami planu dla danego terenu, za wyjątkiem zabudowy zlokalizowanej w obrębie terenów KDS1, KDS2 i KDD3.

§ 35. Dla terenów oznaczonych symbolami MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12 i MN13 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usług nieuciążliwych;

- 3) dopuszczenie lokalizowania zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zabudowy mieszkaniowej i usługowej;
- 4) dla zabudowy o liczbie kondygnacji nadziemnych oraz wysokości większej niż określone w pkt 5 i 6, dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy, bez możliwości zwiększenia liczby kondygnacji i wysokości zabudowy;
- 5) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) zabudowę wolno stojącą lub bliźniaczą,
  - b) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - c) wysokość zabudowy do 9,5m,
  - d) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 35° do 45°,
  - e) zakaz budowy dachów mansardowych,
  - f) zastosowanie w pokryciu dachu jednego koloru,
  - g) zastosowanie na minimum 80% powierzchni elewacji maksymalnie dwóch kolorów, nie licząc odcieni;
- 6) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy garażowej i gospodarczej:
  - a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
  - b) wysokość do 5,50m,
  - c) dachy o geometrii i nachyleniu połaci jak w budynku głównym, a dla budynków zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną dachy o nachyleniu połaci do 45°, dwu- lub wielospadowe bądź, w przypadku łączenia z budynkiem na sąsiedniej działce, jednospadowe,
  - d) powierzchnia zabudowy do 60,0m<sup>2</sup>,
  - e) dla terenów MN1, MN9, MN10, MN12 i MN13 zastosowanie w elewacjach i pokryciu dachu budynków garażowych i gospodarczych identycznej kolorystyki oraz materiałów jak w budynku głównym;
- 7) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dla budynków w zabudowie bliźniaczej dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
  - c) dla budynków mieszkalnych dopuszczenie sytuowania w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną bądź bezpośrednio przy tej granicy, pod warunkiem, że szerokość działki jest większa niż 16,0m i mniejsza niż 20,0m,
  - d) dla budynków garażowych i gospodarczych zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy dopuszczenie sytuowania w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy,
  - e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 0,3,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 60%,
  - g) minimalną powierzchnię działki budowlanej na 1000m<sup>2</sup>,
  - h) minimalny front:
    - nowo wydzielanych działek budowlanych na terenach MN11 i MN12 na 20,0 m,
    - działki budowlanej na terenach MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10 i MN13 na 20,0 m,
  - i) wysokość ogrodzeń do 1,8m,
  - j) w ogrodzeniach pełnych stosowanie wypełnień z cegły odsłoniętej, kamienia lub drewna,
  - k) zakaz stosowania w ogrodzeniach betonowych elementów prefabrykowanych, za wyjątkiem elementów konstrukcyjnych;

- 8) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez 1 zjazd z drogi publicznej klasy Z, L lub D bezpośrednio bądź poprzez drogę wewnętrzną;
- 9) miejsca parkingowe, zlokalizowane w granicach własnych nieruchomości, wyliczone według następujących wskaźników:
  - a) minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
  - b) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 2.

§ 36. Dla terenów oznaczonych symbolami MNr1, MNr2, MNr3, MNr4, MNr5, MNr6, MNr7, MNr8, MNr9, MNr10, MNr11 i MNr12 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wiejska;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usług nieuciążliwych;
- 3) dopuszczenie budowy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowousługowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, zabudowy zagrodowej;
- 4) dla zabudowy o liczbie kondygnacji nadziemnych oraz wysokości większej niż określone w pkt 5, 6 i 7, dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy, bez możliwości zwiększenia liczby kondygnacji i wysokości zabudowy;
- 5) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) zabudowę wolno stojącą lub bliźniaczą,
  - b) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - c) wysokość zabudowy do 9,5m,
  - d) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 35° do 45°,
  - e) zakaz budowy dachów mansardowych,
  - f) zastosowanie w pokryciu dachu jednego koloru,
  - g) zastosowanie na minimum 80% powierzchni elewacji maksymalnie dwóch kolorów, nie licząc odcieni;
- 6) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy gospodarczej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy garażowej:
  - a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
  - b) wysokość do 5,50m,
  - c) dachy o geometrii i nachyleniu połaci jak w budynku głównym, a dla budynków zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną dachy o nachyleniu połaci do 45°, dwu- lub wielospadowe bądź, w przypadku łączenia z budynkiem na sąsiedniej działce, jednospadowe,
  - d) powierzchnia zabudowy do 60,0m<sup>2</sup>;
- 7) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy gospodarczej i inwentarskiej w zabudowie zagrodowej:
  - a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - b) wysokość do 10m,
  - c) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°;
- 8) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dla budynków w zabudowie bliźniaczej dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub siedliskową,
  - c) dla budynków mieszkalnych dopuszczenie sytuowania w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub siedliskową bądź bezpośrednio przy tej granicy, pod warunkiem, że szerokość działki jest większa niż 16,0m i mniejsza niż 20,0m,

- d) dla budynków garażowych i gospodarczych, zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy, dopuszczenie sytuowania w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub siedliskową lub bezpośrednio przy tej granicy,
  - e) dla nowo projektowanych budynków inwentarskich minimalną odległość od budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi na 15,0m,
  - f) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 0,3,
  - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 60%,
  - h) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych na 1000m<sup>2</sup>,
  - i) minimalny front nowo wydzielanych działek budowlanych na 20,0m,
  - j) wysokość ogrodzeń do 1,8m,
  - k) w ogrodzeniach pełnych stosowanie wypełnień z cegły odsłoniętej, kamienia lub drewna,
  - l) zakaz stosowania w ogrodzeniach betonowych elementów prefabrykowanych, za wyjątkiem elementów konstrukcyjnych,
  - m) dla terenu MNr12 budowę ogrodzeń umożliwiających migrację drobnych zwierząt;
- 9) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez 1 zjazd z drogi publicznej klasy Z, L lub D, bezpośrednio bądź poprzez drogę wewnętrzną;
- 10) miejsca parkingowe, zlokalizowane w granicach własnych nieruchomości, wyliczone według następujących wskaźników:
- a) minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
  - b) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 40m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 2.

§ 37.1. Dla terenu oznaczonego symbolem MN/R1 ustala się:

- 1) przeznaczenie tymczasowe – tereny rolnicze;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) utrzymanie przeznaczenia tymczasowego do czasu realizacji zabudowy mieszkaniowej na działkach stanowiących 80% powierzchni terenów oznaczonych symbolami MN9, MN10, MN11, MN12 i MN13.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, po spełnieniu warunku określonego w ust.1 pkt 3, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usług nieuciążliwych;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) zabudowę wolno stojącą lub bliźniaczą;
  - b) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - c) wysokość zabudowy do 9,5m,
  - d) układ najdłuższej kalenicy budynku, prostopadle lub równolegle do drogi, z której budynek jest obsługiwany, z możliwością odchylenia do 5°,
  - e) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 35° do 45°,
  - f) zakaz budowy dachów mansardowych,
  - g) zastosowanie w pokryciu dachu jednego koloru,
  - h) zastosowanie na minimum 80% powierzchni elewacji maksymalnie dwóch kolorów, nie licząc odcieni;
- 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy garażowej i gospodarczej:
  - a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
  - b) wysokość do 5,50m,

- c) dachy o geometrii i nachyleniu połaci jak w budynku głównym, a dla budynków zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną dachy o nachyleniu połaci do 45°, dwu- lub wielospadowe bądź, w przypadku łączenia z budynkiem na sąsiedniej działce, jednospadowe,
  - d) powierzchnia zabudowy do 60,0m<sup>2</sup>,
  - e) zastosowanie w elewacjach i pokryciu dachu budynków garażowych i gospodarczych identycznej kolorystyki oraz materiałów jak w budynku głównym;
- 5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dla budynków w zabudowie bliźniaczej dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
  - c) dla budynków garażowych i gospodarczych, zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy, dopuszczenie sytuowania w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy,
  - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 0,3,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 60%,
  - f) minimalną powierzchnię działki budowlanej na 1000m<sup>2</sup>,
  - g) minimalny front działki budowlanej na 20,0m,
  - h) wysokość ogrodzeń do 1,8m,
  - i) w ogrodzeniach pełnych stosowanie wypełnień z cegły odsłoniętej, kamienia lub drewna,
  - j) zakaz stosowania w ogrodzeniach betonowych elementów prefabrykowanych, za wyjątkiem elementów konstrukcyjnych;
- 6) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez 1 zjazd z drogi publicznej klasy D bezpośrednio bądź poprzez drogę wewnętrzną;
- 7) miejsca parkingowe, zlokalizowane w granicach własnych nieruchomości, wyliczone według następujących wskaźników:
- a) minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
  - b) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 40m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 2.

§ 38.1. Dla terenów oznaczonych symbolami MN/Z1 i MN/Z2 ustala się:

- 1) przeznaczenie tymczasowe – tereny zieleni;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) utrzymanie przeznaczenia tymczasowego do czasu przywrócenia wartości użytkowych terenu, przez właściwe ukształtowanie rzeźby terenu, poprawienie właściwości fizycznych i chemicznych, uregulowanie stosunków wodnych, odtworzenie gleb, umocnienie skarp, oraz realizacji zabudowy mieszkaniowej na działkach stanowiących 80% powierzchni terenów oznaczonych symbolami MN2, MN3, MN4, MN5.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, po spełnieniu warunku określonego w ust.1 pkt 3, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usług nieuciążliwych;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) zabudowę wolno stojącą lub bliźniaczą;
  - b) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - c) wysokość zabudowy do 9,5m,
  - d) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 35° do 45°,



- e) zakaz budowy dachów mansardowych,
  - f) zastosowanie w pokryciu dachu jednego koloru,
  - g) zastosowanie na minimum 80% powierzchni elewacji maksymalnie dwóch kolorów, nie licząc odcieni;
- 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy garażowej i gospodarczej:
- a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
  - b) wysokość do 5,50m,
  - c) dachy o geometrii i nachyleniu połaci jak w budynku głównym, a dla budynków zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną dachy o nachyleniu połaci do 45°, dwu- lub wielospadowe bądź, w przypadku łączenia z budynkiem na sąsiedniej działce, jednospadowe,
  - d) powierzchnia zabudowy do 60,0m<sup>2</sup>,
  - e) zastosowanie w elewacjach i pokryciu dachu budynków garażowych i gospodarczych identycznej kolorystyki oraz materiałów jak w budynku głównym;
- 5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dla budynków w zabudowie bliźniaczej dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
  - c) dla budynków garażowych i gospodarczych, zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy, dopuszczenie sytuowania w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy,
  - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 0,3,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 60%,
  - f) minimalną powierzchnię działki budowlanej na 1000m<sup>2</sup>,
  - g) minimalny front działki budowlanej na 20,0m,
  - h) wysokość ogrodzeń do 1,8m,
  - i) w ogrodzeniach pełnych stosowanie wypełnień z cegły odsłoniętej, kamienia lub drewna,
  - j) zakaz stosowania w ogrodzeniach betonowych elementów prefabrykowanych, za wyjątkiem elementów konstrukcyjnych;
- 6) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez 1 zjazd z drogi publicznej klasy L bezpośrednio bądź przez drogę wewnętrzną;
- 7) miejsca parkingowe, zlokalizowane w granicach własnych nieruchomości, wyliczone według następujących wskaźników:
- a) minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
  - b) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 40m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 2.
- § 39. Dla terenu oznaczonego symbolem ML1 ustala się:
- 1) przeznaczenie – zabudowa rekreacji indywidualnej;
  - 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
    - a) zabudowę wolno stojącą;
    - b) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
    - c) wysokość zabudowy do 8,0m,
    - d) układ najdłuższej kalenicy budynku, prostopadle lub równolegle do drogi, z której budynek jest obsługiwany, z możliwością odchylenia do 5°,
    - e) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 35° do 45°,

- f) zakaz budowy dachów mansardowych,
  - g) zastosowanie w pokryciu dachu jednego koloru,
  - h) zastosowanie na minimum 80% powierzchni elewacji maksymalnie dwóch kolorów, nie licząc odcieni;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy garażowej i gospodarczej:
- a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
  - b) wysokość do 5,0m,
  - c) dachy o geometrii i nachyleniu połaci jak w budynku głównym, a dla budynków zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną dachy o nachyleniu połaci do 45°, dwu- lub wielospadowe bądź, w przypadku łączenia z budynkiem na sąsiedniej działce, jednospadowe,
  - d) powierzchnia zabudowy do 60,0m<sup>2</sup>,
  - e) zastosowanie w elewacjach i pokryciu dachu budynków garażowych i gospodarczych identycznej kolorystyki oraz materiałów jak w budynku głównym;
- 4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dla budynków garażowych i gospodarczych, zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy, dopuszczenie sytuowania w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną,
  - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 0,3,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 70%,
  - e) minimalną powierzchnię działki budowlanej na 1000m<sup>2</sup>,
  - f) minimalny front działki budowlanej na 20,0m,
  - g) wysokość ogrodzeń do 1,6m,
  - h) w ogrodzeniach pełnych stosowanie wypełnień z cegły odsłoniętej, kamienia lub drewna,
  - i) zakaz stosowania w ogrodzeniach betonowych elementów prefabrykowanych, za wyjątkiem elementów konstrukcyjnych;
- 5) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez 1 zjazd z drogi publicznej klasy L bezpośrednio bądź poprzez drogę wewnętrzną;
- 6) minimum 1 miejsce parkingowe na każdy budynek rekreacji indywidualnej, zlokalizowane w granicach własnych nieruchomości.

§ 40. Dla terenów oznaczonych symbolami U1, U2, U3, U4, U5, U6 i U7 ustala się:

- 1) przeznaczenie - zabudowa usługowa;
  - 2) zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup>;
  - 3) zakaz lokalizowania przedsięwzięć, których uciążliwość powoduje przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny;
- 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,
  - b) wysokość zabudowy do 12,0m,
  - c) dachy o dowolnej geometrii i nachyleniu połaci do 45°,
  - d) zakaz budowy dachów mansardowych,
  - e) zastosowanie na minimum 80% powierzchni elewacji maksymalnie dwóch kolorów, nie licząc odcieni;
- 5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

- b) dla terenu U4 dopuszczenie sytuowania zabudowy bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5m od tej granicy,
- c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
  - dla terenów oznaczonych symbolami U1, U2, U3, U5, U6 i U7 na 0,5,
  - dla terenu oznaczonego symbolem U4 na 0,8,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
  - dla terenów oznaczonych symbolami U1, U2, U3, U5, U6 i U7 na 30%,
  - dla terenu oznaczonego symbolem U4 na 5%,
- e) wysokość ogrodzeń do 1,8m,
- f) w ogrodzeniach pełnych stosowanie wypełnień z cegły odsłoniętej, kamienia lub drewna,
- g) zakaz stosowania w ogrodzeniach betonowych elementów prefabrykowanych, za wyjątkiem elementów konstrukcyjnych;
- 6) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez maksymalnie 2 zjazdy z drogi publicznej klasy L, D lub drogi serwisowej drogi KDS, bezpośrednio bądź poprzez drogę wewnętrzną;
- 7) miejsca parkingowe, zlokalizowane w granicach własnych nieruchomości, wyliczone według następujących wskaźników:
  - a) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 30m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług handlu, jednak nie mniej niż 2,
  - b) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 5 miejsc konsumpcyjnych w obiektach usług gastronomii, jednak nie mniej niż 3,
  - c) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 40m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług innych, jednak nie mniej niż 2.

§ 41. Dla terenu oznaczonego symbolem UO1 ustala się:

- 1) przeznaczenie - zabudowa usług oświaty;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,
  - b) wysokość zabudowy do 12,0m,
  - c) dachy o dowolnej geometrii i nachyleniu połaci do 45°,
  - d) zakaz budowy dachów mansardowych,
  - e) zastosowanie w pokryciu dachu jednego koloru;
- 3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 0,4,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 20%,
  - d) zakaz stosowania w ogrodzeniach betonowych elementów prefabrykowanych, za wyjątkiem elementów konstrukcyjnych;
- 4) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez 1 zjazd z drogi publicznej klasy L;
- 5) minimum 1 miejsce parkingowe, zlokalizowane w granicach własnych nieruchomości, na każde 4 osoby zatrudnione, jednak nie mniej niż 3.

§ 42.1. Dla terenu oznaczonego symbolami U/P1, U/P2, U/P3, U/P4, U/P5, U/P6, U/P7, U/P8 i U/P9 ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa usługowa i obiekty produkcyjne, składy i magazyny;

- 2) zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>;
- 3) na terenach U/P3 i U/P4 dopuszczenie lokalizowania obiektów usług sportu i rekreacji;
- 4) zakaz lokalizowania przedsięwzięć, których uciążliwość powoduje przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny;
- 5) dopuszczenie budowy parkingów, w tym parkingów podziemnych i wielopoziomowych nadziemnych o parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w pkt 6 i 7;
- 6) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych i do 1 kondygnacji podziemnej,
  - b) wysokość zabudowy usługowej do 12,0m,
  - c) wysokość zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów do 15,0m,
  - d) dachy o dowolnej geometrii i nachyleniu połaci do 45°;
- 7) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 0,7,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 20%,
  - d) minimalną powierzchnię działki budowlanej:
    - dla terenów oznaczonych symbolami U/P1, U/P2, U/P3, U/P4, U/P5, U/P6, U/P7 na 3000m<sup>2</sup>,
    - dla terenów oznaczonych symbolem U/P8 i U/P9 na 5000m<sup>2</sup>,
  - e) zakaz stosowania w ogrodzeniach betonowych elementów prefabrykowanych, za wyjątkiem elementów konstrukcyjnych;
- 8) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez minimum 1 zjazd z drogi publicznej klasy L, D lub drogi serwisowej drogi KDS, bezpośrednio bądź poprzez drogę wewnętrzną;
- 9) miejsca parkingowe, zlokalizowane w granicach własnych nieruchomości, wyliczone według następujących wskaźników:
  - a) minimum 1 miejsce na każde 5 osób zatrudnionych w zakładach produkcyjnych, składach i magazynach, jednak nie mniej niż 3,
  - b) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 30m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług handlu, jednak nie mniej niż 2,
  - c) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 5 miejsc konsumpcyjnych w obiektach usług gastronomii, jednak nie mniej niż 3,
  - d) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 40m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług innych, jednak nie mniej niż 2;

2. Dla terenów U/P2, U/P7, U/P8 i U/P9 ustala się strefę zieleni izolacyjnej o szerokości 20,0m, wyznaczoną na rysunku planu, o następujących zasadach zagospodarowania:

- 1) zakaz zabudowy,
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 80%,
- 3) zadrzewienie i zakrzewienie 80% powierzchni biologicznie czynnej,
- 4) udział w drzewostanie minimum 25% roślin zimozielonych,
- 5) zakaz budowy miejsc parkingowych.

§ 43. Dla terenów oznaczonych symbolami R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9, R10, R11, R12, R13 i R14 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny rolnicze;

- 2) zakaz zabudowy, za wyjątkiem budynków inwentarskich;
- 3) zakaz budowy budowli, za wyjątkiem obiektów służących do produkcji rolniczej lub ogrodniczej, obiektów małej architektury, dojazdów, sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) na terenach oznaczonych symbolami R1 i R2 dopuszczenie utrzymania oraz przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy, zgodnie z ustaleniami § 36 pkt 5, 6, 7 i 8 uchwały.

§ 44. Dla terenów oznaczonych symbolem P1, P2, P3, P4 i P5 ustala się:

- 1) przeznaczenie – obiekty produkcyjne, składy i magazyny;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych i do 1 kondygnacji podziemnej,
  - b) wysokość zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów do 15,0m,
  - c) dachy o dowolnej geometrii i nachyleniu połaci do 45°;
- 3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 0,7,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 20%,
  - d) minimalną powierzchnię działki budowlanej na 5000m<sup>2</sup>,
  - e) zakaz stosowania w ogrodzeniach betonowych elementów prefabrykowanych, za wyjątkiem elementów konstrukcyjnych;
- 4) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez minimum 1 zjazd z drogi publicznej klasy L lub D, bezpośrednio bądź poprzez drogę wewnętrzną;
- 5) minimum 1 miejsce parkingowe zlokalizowane w graniach własnych nieruchomości, na każde 5 osób zatrudnionych w zakładach produkcyjnych, składach i magazynach, jednak nie mniej niż 3.

§ 45.1. Dla terenu oznaczonego symbolem PG1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – obszary i tereny górnicze;
- 2) dopuszczenie budowy tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) filar ochronny, w granicach którego wydobywanie kopalin nie może być prowadzone, oznaczony na rysunku planu, o szerokości 10,0m od:
  - a) terenów dróg gminnych,
  - b) granicy działki;
- 4) filar ochronny, w granicach którego wydobywanie kopalin może być dozwolone na warunkach określonych przez zarządcę sieci, oznaczony na rysunku planu, o szerokości 20,0m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej NN 220 kV;
- 5) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez minimum 1 zjazd z drogi publicznej klasy L i D, bezpośrednio bądź poprzez drogę wewnętrzną.

2. Ustala się rekultywację złożeń w kierunku wodnym lub leśnym.

§ 46. Dla terenów oznaczonych symbolami Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, Z7 i Z8 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zieleni;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) zakaz melioracji;
- 4) dopuszczenie budowy obiektów małej architektury i dojazdów;
- 5) zakaz grodzienia.

§ 47. Dla terenów oznaczonych symbolami ZL1, ZL2, ZL3, ZL4, ZL5, ZL6, ZL7, ZL8, ZL9, ZL10, ZL11, ZL12 i ZL13 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny lasów;
- 2) dopuszczenie budowy obiektów małej architektury i dojść;
- 3) dopuszczenie budowy budowli związanych z gospodarką leśną i rekreacją;
- 4) zakaz zabudowy;
- 5) zakaz grodzienia.

§ 48. Dla terenu oznaczonego symbolem ZC1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – cmentarz;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 20%;
- 3) w ogrodzeniach pełnych stosowanie wypełnień z cegły odsłoniętej;
- 4) zakaz stosowania w ogrodzeniach betonowych elementów prefabrykowanych, za wyjątkiem elementów konstrukcyjnych;
- 5) obsługę komunikacyjną poprzez 1 zjazd z drogi publicznej klasy D bezpośrednio bądź poprzez drogę wewnętrzną.

§ 49. Dla terenów oznaczonych symbolami ZI1 i ZI2 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zieleni izolacyjnej;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) dopuszczenie budowy obiektów małej architektury i dojść;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 80%;
- 5) zadrzewienie i zakrzewienie 80% powierzchni biologicznie czynnej,
- 6) udział w drzewostanie minimum 25% roślin zimozielonych;
- 7) zakaz budowy miejsc parkingowych.

§ 50. Dla terenów oznaczonych symbolami KDS1 i KDS2 ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy S;
- 2) do czasu realizacji drogi KDS z drogami serwisowymi dopuszczenie utrzymania istniejącej drogi klasy GP;
- 3) realizację urządzeń i rozwiązań technicznych minimalizujących oddziaływanie akustyczne poza granicami własnymi;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) realizację dróg serwisowych o szerokości jezdni nie mniejszej niż 5,5m.

§ 51. Dla terenów oznaczonych symbolami KDZ1 i KDZ2 ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy Z;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) dla terenu KDZ1 na 15,0m z lokalnym poszerzeniem zwymiarowanym na rysunku planu,
  - b) dla terenu KDZ2, stanowiącego fragment drogi klasy Z, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 52. Dla terenów oznaczonych symbolami KDL1, KDL2, KDL3, KDL4, KDL5, KDL6, KDL7, KDL8, KDL9, KDL10 i KDL11 ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy L;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) dla terenu KDL1 na 15,0 m,

- b) dla terenu KDL2 w istniejących liniach z lokalnym poszerzeniem zwymiarowanym na rysunku planu,
- c) dla terenów KDL3, KDL7, KDL8, KDL9, KDL10, KDL11 na 12,0 m,
- d) dla terenu KDL4 na 12,0 m z lokalnym poszerzeniem zwymiarowanym na rysunku planu,
- e) dla terenu KDL5 na 15,0 m z lokalnym przewężeniem zwymiarowanym na rysunku planu,
- f) dla terenu KDL6 w istniejących liniach.

§ 53. Dla terenów oznaczonych symbolami KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9, KDD10, KDD11, KDD12, KDD13, KDD14, KDD15, KDD16, KDD17 i KDD18 ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy D;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) dla terenów KDD1, KDD5 i KDD6 na 10,0m z lokalnym poszerzeniem zwymiarowanym na rysunku planu,
  - b) dla terenów KDD2, KDD3, KDD9, KDD10, KDD11, KDD13 i KDD16 na 10,0m,
  - c) dla terenu KDD4 zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) dla terenów KDD7 i KDD8 na 12,0m,
  - e) dla terenu KDD12 na 15,0m z lokalnym przewężeniem zwymiarowanym na rysunku planu,
  - f) dla terenów KDD14, KDD17 i KDD18, stanowiących fragmenty dróg klasy D, zgodnie z rysunkiem planu,
  - g) dla terenu KDD15 na 10,0m z lokalnym przewężeniem zwymiarowanym na rysunku planu.

§ 54. Dla terenów oznaczonych symbolami KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW6, KDW7, KDW8, KDW9, KDW10 i KDW11 ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga wewnętrzna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) dla terenu KDW1 na 8,0m z lokalnym przewężeniem zwymiarowanym na rysunku planu,
  - b) dla terenów KDW2, KDW4, KDW6 i KDW7 w istniejących liniach,
  - c) dla terenów KDW3 i KDW10 na 8,0m z lokalnym poszerzeniem zwymiarowanym na rysunku planu,
  - d) dla terenów KDW5 i KDW11 w istniejących liniach z lokalnym poszerzeniem zwymiarowanym na rysunku planu,
  - e) dla terenów KDW8 i KDW9 na 8,0 m.

§ 55.1. Dla terenu oznaczonego symbolem W1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny infrastruktury technicznej wodociągowej – ujęcie wody;
- 2) zakaz sytuowania urządzeń i obiektów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody;
- 3) obsługę komunikacyjną poprzez 1 zjazd z drogi publicznej klasy L;
- 4) dopuszczenie zabudowy związanej z infrastrukturą techniczną wodociagową o następujących parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - b) wysokość zabudowy do 10,0m,
  - c) dachy o dowolnej geometrii i nachyleniu połaci do 40°,
  - d) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 0,2,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 40%,

g) zakaz stosowania w ogrodzeniach betonowych elementów prefabrykowanych, za wyjątkiem elementów konstrukcyjnych.

2. W granicach własnych terenu, o którym mowa w ust. 1 zawiera się strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody, oznaczona na rysunku planu, dla której mają zastosowanie przepisy odrębne, oraz dla której ustala się ochronę poprzez:

- 1) odprowadzanie wód opadowych w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody;
- 2) zagospodarowanie terenu zielenią.

§ 56. Dla terenu oznaczonego symbolem K1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny infrastruktury technicznej kanalizacyjnej – oczyszczalnia ścieków;
- 2) obsługę komunikacyjną poprzez 1 zjazd z drogi publicznej klasy D poprzez drogę wewnętrzną;
- 3) dopuszczenie zabudowy związanej z infrastrukturą techniczną kanalizacyjną o następujących parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - b) wysokość zabudowy do 10,0m,
  - c) dachy o dowolnej geometrii i nachyleniu połaci do 40°,
  - d) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 0,2,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 40%,
  - g) zakaz stosowania w ogrodzeniach betonowych elementów prefabrykowanych, za wyjątkiem elementów konstrukcyjnych.

## Rozdział 9

### **Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 57. Ustala się stawkę procentową, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego dla wszystkich terenów w wysokości 15%.

§ 58. Traci moc Uchwała Rady Gminy Brańszczyk Nr XXI/118/04 z dnia 10 września 2004r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Brańszczyk, w zakresie objętym niniejszą uchwałą.

§ 59. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brańszczyk.

§ 60. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodnicząca Rady Gminy:  
*Beata Pieńkos*





Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr XIX/95/11  
Rady Gminy Brańszczyk  
z dnia 30 grudnia 2011r.

Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Brańszczyk w obrębie miejscowości Trzcianka

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), Rada Gminy Brańszczyk postanawia, co następuje:

1. Nie uwzględnia się w całości uwagi dotyczącej przekształcenia działki 1804 pod zabudowę zagrodową.
2. Nie uwzględnia się w całości uwagi dotyczącej przekształcenia części działki 1807 po obydwu stronach drogi do wsi Niemiry na działki budowlane.
3. Nie uwzględnia się w całości uwagi dotyczącej przekształcenia części działek 1808, 1809, 1810 po obydwu stronach drogi do wsi Niemiry na działki budowlane.
4. Nie uwzględnia się częściowo uwagi dotyczącej przeznaczenia działek 304/1 i 305/2 pod zabudowę mieszkaniową lub ewentualnie dopuszczenie zabudowy budynków mieszkalnych dla właścicieli działek, zachowując możliwość wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej tylko na części działek objętych wnioskiem.

Załącznik nr 3 do Uchwały Nr XX/195/11  
Rady Gminy Brańszczyk  
z dnia 30.02.2011r.

ROZSTRZYGNIECIE DOTYCZĄCE SPOSOBU REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU  
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz.717 z późniejszymi zmianami), art.7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z dnia 12 października 2001 r. - Dz. U. Nr 142, poz. 1591) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 157, poz.1240 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Brańszczyk rozstrzyga co następuje:

| Lp. | INWESTYCJE Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ |                       | SPOSÓB REALIZACJI *                                             |                                                                                                                                                                         | ZASADY FINANSOWANIA *                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                  |  |
|-----|-------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|     |                                                 |                       | Forma:<br>1 - zadania krótkookresowe<br>2 - zadanie wieloletnie | Odpowiedzialni za realizację i współpracujący:<br>1- wójt, burmistrz, prezydent,<br>2 - wykonawca,<br>3 - pracownik urzędu właściwy do spraw infrastruktury<br>4 - inne | PROGNOZOWANE ŹRÓDŁA FINANSOWANIA<br>1 - dochody własne,<br>2 - dotacje,<br>3 - kredyty, pożyczki,<br>4 - obligacje komunalne,<br>5 - inne | POTENCJALNY UDZIAŁ INNYCH INWESTORÓW W FINANSOWANIU ZADANIA<br>1 - właściciele nieruchomości<br>2 - fundacje i organizacje wspomagające<br>3 - inwestorzy zewnętrzni<br>4 - inne |  |
| 1.  | 2.                                              | 3.                    | 4.                                                              | 5.                                                                                                                                                                      | 6.                                                                                                                                        | 7.                                                                                                                                                                               |  |
| 1.  | DROGI PUBLICZNE                                 | WYKUP TERENÓW BUDOWA  | 2                                                               | 1+3                                                                                                                                                                     | 1+2+3+4                                                                                                                                   | x                                                                                                                                                                                |  |
| 2.  |                                                 |                       | 2                                                               | 1+3                                                                                                                                                                     | 1+2+3+4                                                                                                                                   | x                                                                                                                                                                                |  |
| 3.  | POZOSTAŁE                                       | WODOCIĄGI KANALIZACJA | 2                                                               | 1+3                                                                                                                                                                     | 1+2+3+4                                                                                                                                   | x                                                                                                                                                                                |  |
| 4.  |                                                 |                       | 2                                                               | 1+3                                                                                                                                                                     | 1+2+3+4                                                                                                                                   | x                                                                                                                                                                                |  |

\* wiersze nr 1-4 wypełnić odpowiednimi numerami z podanych w nagłówkach kolumn

Przewodnicząca Rady Gminy  
*Beata Piętkos*  
Beata Piętkos

### Uzasadnienie

Zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Brańszczyk w obrębie miejscowości Trzcianka ma na celu kształtowanie i realizację polityki przestrzennej władz gminy w zakresie udostępniania kolejnych terenów na obszarze gminy pod inwestycje oraz kształtowania układu komunikacyjnego. Jednocześnie uchwalenia planu ma na celu umożliwienie i ułatwienie procesu budowlanego przy jednoczesnym kształtowaniu ładu przestrzennego w dbałości o ochronę środowiska i przyrody z uwzględnieniem uwarunkowań określonych w art. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.