



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 2 grudnia 2014 r.

Poz. 10895

UCHWAŁA NR LIII/549/14 RADY MIEJSKIEJ W WYSZKOWIE

z dnia 30 października 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków dla obrębów geodezyjnych Lucynów, Lucynów Duży, Tumanek i części wsi Deskurów

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) i na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.), w oparciu o Uchwałę Nr XXXI/276/12 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 28 grudnia 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków dla obrębów geodezyjnych Lucynów, Lucynów Duży, Tumanek i części wsi Deskurów stwierdzając zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków przyjętym uchwałą nr XVII/103/2007 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 29 listopada 2007 roku i uchwałą nr XXI/149/2008 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 27 marca 2008 roku, zmieniając uchwałę Nr XVII/103/2007 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 29 listopada 2007 roku w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków, Rada Miejska w Wyszkanie uchwala, co następuje.

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1.1. Rada Miejska uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków dla obrębów geodezyjnych Lucynów, Lucynów Duży, Tumanek i części wsi Deskurów, zwany dalej „planem”.

2. Obszar opracowania planu wyznaczają granice:

- 1) od wschodu: wschodnia granica obrębu Tumanek, wschodnia granica obrębu Lucynów Duży;
- 2) od południa: południowa granica obrębu Lucynów Duży, południowa granica obrębu Lucynów;
- 3) od zachodu: zachodnia granica obrębu Lucynów, zachodnia granica obrębu Tumanek, południowe granice działek nr: 607/4, 607/3, 602/5, 602/4, 602/3, 597/3, 597/4, 594/2, 592/2, 590/4, 590/1 z obrębu Deskurów;
- 4) od północy: północne granice działek nr: 590/4, 592/2, 594/2, 597/4, 602/4, 602/5, 607/3, 607/4 położone w miejscowości Deskurów.

§ 2.1. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część tekstowa planu stanowiąca treść uchwały;
- 2) część graficzna, na którą składa się rysunek planu w skali 1:2 000, podzielony na sekcje od 1 do 6, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, który obowiązuje w zakresie oznaczeń stanowiących ustalenia planu.

2. Załącznikami do planu są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu - załącznik nr 2 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania - załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3.1. Przedmiotem planu są ustalenia w zakresie:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz zasad ochrony krajobrazu kulturowego ze względu na brak występowania w granicach opracowania.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **bannerze** - należy przez to rozumieć rodzaj reklamy będącej grafiką na nośniku tekstylnym lub PCV, rozpiętej na niezależnej konstrukcji z mocowaniem nośnika po jego obrzeżu;
- 2) **nośniku reklamowym** - należy przez to rozumieć obiekt składający się z konstrukcji nośnej oraz stałej lub zmiennej płaszczyzny ekspozycyjnej – oświetlonej, nieoświetlonej lub podświetlonej, który przeznaczony jest do prezentacji reklam;
- 3) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu i zgodny z § 1 ust. 2;
- 4) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 5) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami, zawarte w prawomocnych decyzjach administracyjnych, które dotyczą zagadnień ujętych w planie;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, docelowo realizowane na danym terenie poprzez zabudowę i zagospodarowanie, które obejmuje minimum 60 % powierzchni tego terenu;

- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;
- 8) **reklamie** - należy przez to rozumieć grafikę na materialnym podłożu, umieszczaną na ścianach budynków lub nieazurkowych częściach ogrodzeń tj. bez wolnostojącej konstrukcji nośnej;
- 9) **szyldzie** – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające oznaczenie przedsiębiorcy - firmę lub nazwę przedsiębiorcy ze wskazaniem formy prawnej, a w przypadku osoby fizycznej - imię i nazwisko przedsiębiorcy oraz nazwę, pod którą wykonuje działalność gospodarczą oraz zwięzłe określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej;
- 10) **szyldzie reklamowym** – należy przez to rozumieć rodzaj szyldu, umieszczanego nad witryną lub wejściem do lokalu/miejsca prowadzenia działalności gospodarczej, zawierającego grafikę informacyjno-reklamową, określającą nazwę i charakter prowadzonej działalności;
- 11) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
- 12) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 13) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, obiekty wolnostojące lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty lub fragmenty lokali mieszkalnych, w których prowadzona działalność nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowaną działką;
- 14) **zieleni towarzyszącej** – należy przez to rozumieć zieleni urządzoną, towarzyszącą zabudowie lub ciągom komunikacyjnym, spełniającą funkcje estetyczne, krajobrazowe, rekreacyjne i mikroklimatyczne;
- 15) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć stosunek dopuszczalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej do powierzchni działki, wyrażony w procentach;

§ 5.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

1) oznaczenia liniowe:

- a) granica opracowania planu,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy;

2) przeznaczenie terenów:

- a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej i usług,
- c) UMN – tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej,
- d) U – tereny usług,
- e) UO – teren usług oświaty,
- f) UK – teren obiektu kultu religijnego,
- g) UP – teren usług publicznych,
- h) PU – teren produkcji i usług wraz ze strefą zieleni izolacyjnej,
- i) R – tereny rolne,
- j) ZN – tereny zieleni nieurządzonej,
- k) ZL – tereny lasów,
- l) ZC – teren cmentarza,
- m) WS – tereny wód płynących,

- n) KK – tereny komunikacji kolejowej;
 - 3) komunikacja:
 - a) KD-S – drogi ekspresowe,
 - b) KD-Z – drogi zbiorcze,
 - c) KD-L - drogi lokalne,
 - d) KD-D - drogi dojazdowe,
 - e) KD-W – drogi wewnętrzne;
 - 4) granice stref, obszary chronione:
 - a) granica obszaru Natura 2000,
 - b) stanowiska archeologiczne,
 - c) granica terenu zamkniętego,
 - d) wydmy,
 - e) gleby chronione pochodzenia organicznego,
 - f) strefa sanitarna od cmentarza,
 - g) rejon powiązań ekologicznych niezbędnych do zachowania;
 - 5) elementy infrastruktury technicznej:
 - a) strefa oddziaływania linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV;
 - 6) inne:
 - a) wymiarowanie w metrach;
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 6. Przeznaczenie terenów

- 1. W planie określa się:
 - 1) tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, które wyznaczone są na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
 - 2) dla poszczególnych terenów - dopuszczalne przeznaczenie oraz warunki jego dopuszczenia.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na tereny, w ramach których obowiązują określone zasady zabudowy i zagospodarowania, zawarte w ustaleniach szczegółowych.

2. Ustala się kształtowanie zabudowy i jej otoczenia, w zależności od terenu i rodzaju zabudowy, przy uwzględnieniu określonych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych wskaźników oraz zasad:

- 1) minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki, na której dopuszczona jest nowa zabudowa;
- 2) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy;
- 4) maksymalnej powierzchni zabudowy;
- 5) maksymalnej wysokości zabudowy;
- 6) kształtowania linii zabudowy, poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 7) określenia spadku dachu;
- 8) określenie wykończenia elewacji i dachów;
- 9) kształtowania ogrodzeń.

3. Ustala się odległości nieprzekraczalnych linii dla nowej zabudowy od linii rozgraniczającej dróg publicznych zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ustala się minimalne odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KD-W – 5,0 m.

5. Ustala się minimalną odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy od użytkowników Ls na 12,0 m.

6. Ustala się minimalną nieprzekraczalną odległość linii zabudowy od górnej krawędzi skarpy rowów melioracyjnych, cieków i zbiorników wodnych na 1,5 m, a ogrodzeń nieruchomości na 3 m od linii brzegu.

7. Dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w całości między linią rozgraniczającą ulicy, a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, dopuszcza się bieżącą konserwację tej zabudowy oraz możliwość jej remontu, przebudowy i nadbudowy w istniejącym obrysie budynku.

8. Dopuszcza się realizację niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej (m.in. obiektów obsługi technicznej, melioracji i urządzeń wodnych, ulic wewnętrznych, itp.), nie wykazanych na rysunku planu, w sposób zgodny z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

9. Ustala się wyposażenie terenów dróg zbiorczych, lokalnych i dojazdowych oznaczonych symbolami: KD-Z, KD-L i KD-D na rysunku planu, w ujednolicone elementy małej architektury (latarnie, siedziska, kosze na śmieci, itp.).

10. Wyznacza się tereny inwestycji celu publicznego, oznaczonych symbolami KD, UO:

- 1) tereny dróg publicznych;
- 2) obiekty infrastruktury służących zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, w tym telekomunikacji elektronicznej;
- 3) tereny usług oświaty.

11. Zakaz umieszczania wolnostojących nośników reklamowych i reklam na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN.

12. Zakaz lokalizowania szyldów, szyldów reklamowych i bannerów na ogrodzeniach, z wyjątkiem ustaleń z ust. 13.

13. Sytuowanie reklam i nośników reklamowych nieokreślonych w przepisach odrębnych:

- 1) nakaz nawiązania ich treści do sposobu użytkowania terenu i usług na miejscu ich lokalizacji;
- 2) zakaz lokalizowania reklam i nośników reklamowych w sposób utrudniający ruch kołowy lub pieszy;
- 3) zakaz lokalizowania reklam i nośników reklamowych w miejscach zastrzeżonych dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający odczytywanie tych znaków;
- 4) zakaz lokalizowania reklam i nośników reklamowych na drzewach, elementach małej architektury, budowlach i urządzeniach technicznych;
- 5) zakaz stosowania reklam o powierzchni większej niż 4,0 m²;
- 6) zakaz przekraczania wysokości reklamy 6,0 m mierzonej od poziomu terenu do najwyższego punktu.

14. W zakresie kolorystyki i wykończenia obiektów budowlanych:

- 1) ustala się kolorystykę elewacji zewnętrznych w kolorach bieli, żółci, szarości i beżu;
- 2) ustala się kolorystykę elewacji zewnętrznych o niskim nasyceniu barw (odnośnie tynków wyłącznie system NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy);
- 3) nakazuje się stosowanie pokryć dachowych w kolorach: brąz, czerwień i grafit;
- 4) zakazuje się stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding.

15. W zakresie budowy ogrodzeń, jeśli ustalenia szczegółowe nie precyzują inaczej, ustala się:

- 1) kształtowanie ogrodzeń zgodnie z § 8 ust 5;

- 2) dla terenów oznaczonych MN, MNU, UMN, U, UK ogrodzenia ażurowe, minimum 30% powierzchni prześwitów, o maksymalnej wysokości 1,8 m mierzonej od poziomu terenu;
- 3) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 4) sytuowanie bram w odległości minimum 5,0 m od naroży trójkątów widoczności wyznaczonych przy skrzyżowaniach dróg.

§ 8. Zasady ochrony środowiska i przyrody

1. W całym obszarze planu zakazuje się:

- 1) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;
- 2) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności mogącej powodować:
 - a) przekroczenia na terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszczalnego w przepisach odrębnych poziomu hałasu,
 - b) emisję zanieczyszczeń o charakterze odorowym,
 - c) wprowadzanie do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń powyżej norm stężeń dopuszczalnych;
- 3) składowania odpadów niebezpiecznych;
- 4) lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii.

2. Ustala się dla obecnie prowadzonej działalności usługowej i wytwórczej modernizację obiektów i urządzeń oraz użycia nowoczesnej technologii produkcji w przypadku gdy występują przekroczenia dopuszczalnych norm emisji zanieczyszczeń do środowiska.

3. W całym obszarze planu ustala się obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego, zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, pojedynczych drzew, zadrzewień śródpolnych i przydrożnych oraz zieleni łąkowej.

4. Ustala się zachowanie i ochronę istniejących rowów melioracyjnych, a na terenach nowej zabudowy nakaz zapewnienia ciągłości rowów melioracyjnych w celu swobodnego odpływu wód opadowych, zgodnie z przepisami prawa wodnego.

5. Ze względu na korytarz ekologiczny w którym znajduje się obszar planu, ustala się kształtowanie ogrodzeń w sposób umożliwiający migracje zwierząt.

6. Wskazuje się strefę obszaru Natura 2000, dla którego stosuje się przepisy o ochronie przyrody:

- 1) Obszar Dolina Dolnego Bugu kod PLB 140001 – Obszar ochrony ptaków OSO;
- 2) Obszar Wydmy Lucynowsko – Mostowieckie kod PLH 140013 – obszar siedliskowy o znaczeniu wspólnotowym.

7. Na terenie opracowania występuje GZWP nr 215, 215A, 221, na terenie którego stosuje się przepisy odrębne.

8. W zakresie ochrony przed hałasem nakazuje się:

- 1) dla terenów przeznaczonych pod usługi oświaty oznaczonych na rysunku planu symbolem UO zapewnienie standardu akustycznego, jak dla terenów określanych w przepisach odrębnych jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, oznaczoną na rysunku planu symbolem MN zapewnienie standardu akustycznego jak dla terenów określanych w przepisach odrębnych jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługi oznaczoną na rysunku planu symbolem MNU zapewnienie standardu akustycznego, jak dla terenów określanych w przepisach odrębnych jako tereny zabudowy mieszkaniowo- usługowej;

- 4) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową i mieszkaniową, oznaczoną na rysunku planu symbolem UMN zapewnienie standardu akustycznego, jak dla terenów określanych w przepisach odrębnych jako tereny zabudowy mieszkaniowo- usługowej.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Wskazuje się stanowiska archeologiczne, oznaczone na rysunku planu:

- 1) 50/70-40;
- 2) 50/70-41;
- 3) 50/70-42;
- 4) 50/70-43;
- 5) 50/70-87;
- 6) 50/70-88;
- 7) 50/70-23;
- 8) 50/70-44.

2. W odniesieniu do stanowisk archeologicznych, o których mowa w ust. 1., ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi

1. Dla obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obejmującego wodę 1% i 5%, oznaczonego na rysunku planu, ustala się zakazy:

- 1) realizacji zabudowy, ogrodzeń oraz utwardzania terenu, za wyjątkiem terenów, dla których uzyskano w drodze decyzji Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej zwolnienie z niniejszego zakazu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) lokalizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody;
- 4) prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania.

§ 11. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Nie wyznacza się obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości w granicach planu.

2. Ustala się możliwość scalania i podziałów istniejących działek w poszczególnych terenach na działki budowlane, w oparciu o warunki określone w przepisach odrębnych i według następujących zasad:

- 1) przeprowadzany podział musi umożliwiać prawidłowe zagospodarowanie i użytkowanie istniejących i wydzielanych działek oraz istniejących na tych działkach budynków – zgodnie z przepisami odrębnymi oraz przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania całego terenu;
- 2) wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych;
- 3) dla nowo tworzonych działek przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej ustala się: minimalną szerokość frontów działek – 18,0 m w przypadku zabudowy wolnostojącej, 10 m – dla zabudowy jednym segmentem budynku bliźniaczego;
- 4) minimalny kąt nachylenia granic nowoprojektowanych działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący od 75° do 90° ;
- 5) jeżeli w związku z podziałem nieruchomości na działki lub łączeniem i ponownym podziałem, niezbędne jest utworzenie nowej drogi wewnętrznej zapewniającej dojazd do działek, musi ona odpowiadać następującym warunkom:
 - a) dla obsługi 1 działki dopuszcza się wydzielenie dojazdu o minimalnej szerokości 5,0 m,

- b) dla obsługi 2 - 5 działek dopuszcza się wydzielenie dojazdu o minimalnej szerokości 6,0 m i długości nie większej niż 50,0 m,
- c) obsługa więcej niż 5 działek wymaga wydzielenia drogi wewnętrznej o minimalnej szerokości 8,0 m,
- d) jeżeli ze względu na istniejącą zabudowę i stan własności niemożliwe jest utworzenie nowej drogi wewnętrznej spełniającej wymagania, o których mowa lit. c), dopuszcza się wydzielenie – celem zapewnienia dojazdu do działek – drogi o szerokości w liniach rozgraniczających min. 6,0 m,
- e) dopuszcza się realizację drogi wewnętrznej mającej włączenie do istniejącego układu komunikacyjnego tylko z jednej strony, pod warunkiem, że nie przekracza ona długości 100 m oraz zapewnione zostaną warunki do zawracania, zgodne z przepisami odrębnymi.

3. Na terenach MN, MNU, UMN i U dopuszcza się adaptację działek istniejących, o powierzchniach mniejszych niż ustalone dla poszczególnych terenów, z zachowaniem ich prawa do zabudowy, pod warunkiem zachowania pozostałych parametrów zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych uchwały.

4. Dopuszcza się maksymalnie 10% odstępstwo od wielkości nowo wydzielanych powierzchni działek w uzasadnionych przypadkach np. ostatnia działka z podziału większego terenu.

§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) dla terenów leżących w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią 1% i 5% - stosuje się przepisy prawa wodnego;
- 2) W strefie 50 metrów od cmentarza zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) W strefie od linii elektroenergetycznych:
 - a) szerokość strefy oddziaływania, liczona w odległościach poziomych od skrajnych przewodów linii napowietrznej 110kV – 19 m po obu stronach osi linii,
 - b) zagospodarowanie strefy oddziaływania, o których mowa w ust. 1 pkt. 3 lit. a, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dla budynków wolnostojących dopuszcza się lokalizowanie w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej z zastrzeżeniem pkt. 5;
- 5) zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych w części frontowej działki;
- 6) na terenach zmeliorowanych istnieje obowiązek likwidacji lub przebudowy urządzeń melioracji szczegółowej (rowów) przez właścicieli nieruchomości, który należy wykonać przed zatwierdzeniem podziału obszarów rolniczych na działki budowlane i wprowadzeniem pozostałej infrastruktury, zgodnie z przepisami prawa wodnego.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji dla obsługi terenu objętego planem

1. Dla wszystkich terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MNU, UMN, U, UO, UK, UP, PU ustala się wymóg spełnienia na każdej działce budowlanej wskaźników parkingowych określonych w ogólnych zasadach dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji planu.

2. Ustala się zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji poprzez:

- 1) przebudowę istniejących oraz budowę nowych dróg publicznych zgodnie z §32 ust. 3 z dostosowaniem parametrów do obowiązujących przepisów odrębnych:
 - a) oznaczonych symbolami KD-S - dróg ekspresowych,
 - b) oznaczonych symbolami KD-Z - dróg zbiorczych,
 - c) oznaczonych symbolami KD-L - dróg lokalnych,
 - d) oznaczonych symbolami KD-D - dróg dojazdowych;

- 2) zabezpieczenie potrzeb parkingowych na terenie działki, na której jest realizowana zabudowa, w ilości co najmniej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca parkingowe / 1 budynek mieszkalny,
 - b) dla obiektów i lokali handlowych (sklepów) i usługowych 30 miejsc parkingowych / 1000 m² powierzchni sali sprzedaży,
 - c) 1 miejsce parkingowe dla osób niepełnosprawnych na każde 300 m² powierzchni użytkowej usług, lokali handlowych, itp.,
 - d) dla zakładów produkcyjnych – 35 miejsc parkingowych / 100 zatrudnionych,
 - e) dla obiektów usług – 1 miejsce parkingowe na 3 zatrudnionych pracowników, dodatkowo 5 miejsc parkingowych gościnnych,
 - f) dla obiektów kultu religijnego – 10 miejsc parkingowych/1000 mieszkańców,
 - g) dla cmentarzy – 7 miejsc parkingowych/1 ha;
- 3) w przypadku gdy na działce budowlanej występują dwa lub więcej sposobów użytkowania terenu to miejsca parkingowe obliczać oddzielnie dla każdego sposobu użytkowania;
- 4) dopuszczenie w drogach o szerokości powyżej 15 metrów parkowania wzdłuż drogi;
- 5) stosowanie nawierzchni przepuszczalnych przy budowie: dojazdów i miejsc parkingowych w granicach działek budowlanych z zabudową mieszkaniową jednorodziną MN;
- 6) dopuszczenie indywidualnego, w zależności od wielkości generowanego ruchu, ustalania liczby miejsc parkingowych dla terenów zabudowanych, których program zagospodarowania odbiega od założeń ust. 2 pkt. 2, nie mniej jednak niż ustalenia zawarte w tym ustępie;
- 7) dla odcinków dróg, które nie mają możliwości pełnego przejazdu, wymóg realizacji placów manewrowych do zawracania o wymiarach uwzględniających minimalny promień skrętu pojazdu kołowego (6,0 m) oraz umożliwiających dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych;
- 8) dopuszczenie wprowadzenia w obszarze planu dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 2 pkt. 5;
- 9) zachowanie dojazdów do zabudowy według stanu istniejącego na terenach, których zainwestowanie uniemożliwia ich przebudowę, z warunkiem zachowania szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 6,0 m.

3. Dopuszcza się lokalizowanie tras rowerowych wzdłuż terenów dróg, lasów, na terenach zieleni nieurządzonej oraz na terenach rolnych.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej dla obsługi terenu objętego planem

1. Ustala się utrzymanie w istniejących i nowoprojektowanych drogach publicznych i niepublicznych wewnętrznych rezerwy pasa drogowego, w liniach rozgraniczających tych dróg, zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu zbiorczego, gazociągu zbiorczego, sieci kanalizacji, linii elektroenergetycznych WN, SN i nN oraz kanalizacji telefonicznej dla obsługi terenu objętego planem z wyłączeniem terenu drogi ekspresowej oznaczonej symbolem 1KD-S.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie obszaru planu w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) przejściowo ujęcia indywidualne i lokalne, wszędzie gdzie brak będzie wodociągów zbiorowych, jako uzupełnienie zbiorowego zaopatrzenia w wodę;
- 3) po realizacji wodociągów zbiorowych nakaz podłączenia się do nich.

3. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- 1) rozdzielczy system skanalizowania terenu;

- 2) budowę w liniach rozgraniczających dróg, niewymagających rezerwy terenu pompowni podziemnych, bez części nadziemnej;
- 3) zakaz odprowadzania ścieków deszczowych do kanalizacji sanitarnej;
- 4) do czasu uruchomienia miejskiej sieci kanalizacji, dopuszcza się realizację na działce budowlanej, lokalizację szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz realizacji, innych niż określone powyżej, indywidualnych rozwiązań w zakresie odprowadzenia ścieków;
- 6) na obszarze, na którym została zbudowana sieć kanalizacyjna, zakazuje się realizacji zbiorników na nieczystości ciekłe i nakazuje się podłączenie obiektów do sieci kanalizacyjnej.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:

- 1) docelowo odprowadzenie wód deszczowych z dróg do rowów odwadniających;
- 2) odprowadzenie wód deszczowych z dachów z terenów zabudowy mieszkaniowej według rozwiązań indywidualnych, powierzchniowo do gruntu;
- 3) odprowadzanie wód opadowych do rowów odwadniających z terenów usługowych oraz dróg lokalnych;
- 4) dla zabudowy mieszkaniowej dopuszczenie lokalizacji przydomowego zbiornika na wody opadowe wykorzystywane w celach gospodarczych na własnej działce;
- 5) jakość wód opadowych odprowadzanych do wód powierzchniowych lub do gruntu spełniać musi wymagania obowiązujących w tym zakresie przepisów.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zasadę pokrycia zapotrzebowania do celów przygotowywania posiłków, uzyskiwania ciepłej wody oraz ogrzewania pomieszczeń;
- 2) na terenach mieszkaniowych zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej i usługowej linia ogrodzeń minimum 0,5m od gazociągu;
- 3) na terenach mieszkaniowych zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej szafka gazowa umieszczona w linii ogrodzeń, otwierana w kierunku ulicy;
- 4) podstawowe odległości bezpieczne dla sieci gazowej wysokiego ciśnienia zgodnie z aktualnie obowiązującym rozporządzeniem, określającym warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła opalanych paliwami ekologicznymi tj. gazem przewodowym, gazem płynnym, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki bądź energią elektryczną;
- 2) stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających dotrzymanie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszczenie realizacji źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi, w tym: węglem, koksem przy zastosowaniu technologii spalania nie powodującej przekroczenia odpowiednich standardów emisyjnych.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zaopatrzenie z miejskiej sieci elektroenergetycznej całego obszaru planu;
- 2) realizację stacji wewnątrzowych, dopuszcza się lokalizację słupowych stacji transformatorowych.

8. W zakresie dostępu do sieci telekomunikacyjnych ustala się:

- 1) pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne;
- 2) kablowe rozprowadzanie linii abonentów;
- 3) dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń telekomunikacji elektronicznej dla celów łączności;

4) dopuszczenie przebiegu linii telefonicznych napowietrznych poza liniami rozgraniczającymi ulic pod warunkiem zapewnienia służebności gruntowej dla tej sieci.

9. W zakresie gospodarki odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

1. Ustala się sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów poprzez:

- 1) zakaz tymczasowego zagospodarowywania obiektami kubaturowymi terenów przeznaczonych na układ komunikacyjny;
- 2) dopuszczenie czasowego zagospodarowania zielenią (trawnikami i krzewami) terenów niezabudowanych – do czasu realizacji zgodnych z planem;
- 3) na terenach komunikacji, wyznaczonych na rysunku planu, do czasu realizacji ich zagospodarowania dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania;
- 4) zachowanie istniejącej zabudowy, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 16.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN:

1) Przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza,

b) dopuszczone:

- istniejąca zabudowa zagrodowa,
- usługi nieuciążliwe wbudowane w obiekt mieszkalny (nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej),
- budynek gospodarczy wbudowany w obiekt mieszkalny lub w budynku wolnostojącym,
- garaż wbudowany w budynek mieszkalny lub w budynku wolnostojącym,
- drogi wewnętrzne i infrastruktura techniczna pod warunkiem spełnienia ustaleń § 13 oraz § 14 niniejszej uchwały;

2) Warunki zagospodarowania terenu i zabudowy oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) tereny leżą w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią 1% i 5% - stosuje się przepisy prawa wodnego,
- b) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 1000 m² dla zabudowy wolnostojącej i 500 m² dla zabudowy bliźniaczej,
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna terenu - 50% powierzchni działki budowlanej lub zgodnie ze stanem istniejącym, dla zabudowy zagrodowej - 30% lub zgodnie ze stanem istniejącym,
- d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6, dla zabudowy zagrodowej – 1,
- e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,08, dla zabudowy zagrodowej – 0,2,
- f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50 % powierzchni działki budowlanej lub zgodnie ze stanem istniejącym, dla zabudowy zagrodowej 60% powierzchni działki budowlanej lub zgodnie ze stanem istniejącym,
- g) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością rozbudowy,
- h) zasady sytuowania reklam, nośników reklamowych, szyldów, nośników szyldów oraz bannerów zgodnie z ustaleniami §7 ust. 11, 12 i 13 niniejszej uchwały;

3) Zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych do 12,0 m; tj. 3 kondygnacje,
- budynków gospodarczych i garaży do 4,0 m; tj. 1 kondygnacja,
- budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej — 12 m;

b) geometria dachów:

- dla zabudowy mieszkaniowej nachylenie połaci dachów: 25° - 45° w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połaci nakaz jednakowych spadków,
- dla budynków gospodarczych i garaży wolnostojących spadki minimalne 20° w stosunku do poziomu;

c) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów:

- dachy wysokie kryte blachą dachówką i dachówką ceramiczną,
- elewacje wykończone tynkiem, drewnem, ceramiką,
- kolorystyka obiektów zgodnie z §7 ust. 14.

2. W zakresie scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z ustaleniami § 11 niniejszej uchwały.

3. W zakresie ochrony środowiska i przyrody obowiązują zapisy określone w § 8 niniejszej uchwały.

4. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązują zapisy określone w § 13 niniejszej uchwały.

5. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej obowiązują zapisy określone w § 14 niniejszej uchwały.

§ 17.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN, 40MN, 41MN:

1) Przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza,

b) dopuszczone:

- istniejąca zabudowa zagrodowa,
- usługi nieuciążliwe wbudowane w obiekt mieszkalny (nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej),
- usługi nieuciążliwe w budynku wolnostojącym dla terenu 13MN,
- budynek gospodarczy wbudowany w obiekt mieszkalny lub w budynku wolnostojącym,
- garaż wbudowany w budynek mieszkalny lub w budynku wolnostojącym,
- drogi wewnętrzne i infrastruktura techniczna pod warunkiem spełnienia ustaleń § 13 oraz § 14 niniejszej uchwały;

2) Warunki zagospodarowania terenu i zabudowy oraz zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 1000 m² dla zabudowy wolnostojącej i 500 m² dla zabudowy bliźniaczej,

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna terenu - 50% powierzchni działki budowlanej lub zgodnie ze stanem istniejącym, dla zabudowy zagrodowej- 30% lub zgodnie ze stanem istniejącym,

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6, dla zabudowy zagrodowej – 1,

d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,08, dla zabudowy zagrodowej – 0,2,

- e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50 % powierzchni działki budowlanej lub zgodnie ze stanem istniejącym, dla zabudowy zagrodowej 60% powierzchni działki budowlanej lub zgodnie ze stanem istniejącym,
 - f) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością rozbudowy,
 - g) zasady sytuowania reklam, nośników reklamowych, szyldów, nośników szyldów oraz bannerów zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 11, 12 i 13 niniejszej uchwały;
- 3) Zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych do 12,0 m; tj. 3 kondygnacje,
 - budynków gospodarczych i garaży do 4,0 m; tj. 1 kondygnacja,
 - budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej – 12m;
 - b) geometria dachów:
 - dla zabudowy mieszkaniowej nachylenie połaci dachów: 25⁰ - 45⁰ w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połaci nakaz jednakowych spadków,
 - dla budynków gospodarczych i garaży wolnostojących spadki minimalne 20⁰ w stosunku do poziomu;
 - c) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów:
 - dachy wysokie kryte blacho dachówką i dachówką ceramiczną,
 - elewacje wykończone tynkiem, drewnem, ceramiką;
 - kolorystyka obiektów zgodnie z §7 ust. 14.
2. W zakresie scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z ustaleniami § 11 niniejszej uchwały.
3. W zakresie ochrony środowiska i przyrody obowiązują zapisy określone w § 8 niniejszej uchwały.
4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują zapisy określone w § 9 niniejszej uchwały.
5. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązują zapisy określone w § 13 niniejszej uchwały.
6. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej obowiązują zapisy określone w § 14 niniejszej uchwały.
- § 18.1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 16MNU, 17MNU:
- 1) Przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
 - b) dopuszczone:
 - zabudowa zagrodowa,
 - usługi nieuciążliwe,
 - budynek gospodarczy wbudowany w obiekt mieszkalny lub w budynku wolnostojącym,
 - garaż wbudowany w budynek mieszkalny lub w budynku wolnostojącym,
 - zieleń nieurządzona,
 - drogi wewnętrzne i infrastruktura techniczna pod warunkiem spełnienia ustaleń § 13 oraz §14 niniejszej uchwały;

- 2) Warunki zagospodarowania terenu i zabudowy oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) dla terenów leżących w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią 1% i 5%- stosuje się przepisy prawa wodnego,
 - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 1000 m²,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna terenu - 50% powierzchni działki budowlanej lub zgodnie ze stanem istniejącym, dla zabudowy zagrodowej- 30% lub zgodnie ze stanem istniejącym,
 - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6, dla zabudowy zagrodowej – 1,
 - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,08, dla zabudowy zagrodowej – 0,2,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50 % powierzchni działki budowlanej lub zgodnie ze stanem istniejącym, dla zabudowy zagrodowej 60% powierzchni działki budowlanej lub zgodnie ze stanem istniejącym,
 - g) na działkach dotychczas niezabudowanych dopuszcza się wprowadzenie maksymalnie po jednym budynku mieszkalnym, usługowym i gospodarczym,
 - h) zasady sytuowania reklam, nośników reklamowych, szyldów, nośników szyldów oraz bannerów zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 11, 12 i 13 niniejszej uchwały;

3) Zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych do 12,0 m; tj. 3 kondygnacje,
- budynków usługowych do 6,0 m; tj. 1 kondygnacja,
- budynków gospodarczych i garaży do 4,0 m; tj. 1 kondygnacja,
- budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej – 12m;

b) geometria dachów:

- dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej nachylenie połaci dachów maksimum do 45⁰ w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połaci nakaz jednakowych spadków,
- dla budynków gospodarczych i garaży wolnostojących spadki minimalne 20⁰ w stosunku do poziomu,
- dopuszcza się dachy płaskie dla obiektów usługowych;

c) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów:

- dachy wysokie kryte blachą dachówką i dachówką ceramiczną,
- elewacje wykończone tynkiem, drewnem, ceramiką,
- kolorystyka obiektów zgodnie z § 7 ust. 14.

2. W zakresie scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z ustaleniami § 11 niniejszej uchwały.

3. W zakresie ochrony środowiska i przyrody obowiązują zapisy określone w § 8 niniejszej uchwały.

4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują zapisy określone w § 9 niniejszej uchwały.

5. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązują zapisy określone w § 13 niniejszej uchwały.

6. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej obowiązują zapisy określone w § 14 niniejszej uchwały.

§ 19.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 7MNU, 8MNU, 9MNU, 10MNU, 11MNU, 12MNU, 13MNU, 14MNU, 15MNU, 18MNU

1) Przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

b) dopuszczone:

- istniejąca zabudowa zagrodowa,
- usługi nieuciążliwe,
- budynek gospodarczy wbudowany w obiekt mieszkalny lub w budynku wolnostojącym,
- garaż wbudowany w budynek mieszkalny lub w budynku wolnostojącym,
- drogi wewnętrzne i infrastruktura techniczna pod warunkiem spełnienia ustaleń § 13 oraz §14 niniejszej uchwały;

2) Warunki zagospodarowania terenu i zabudowy oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 1000 m²,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna terenu - 50% powierzchni działki budowlanej lub zgodnie ze stanem istniejącym,
- c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6,
- d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,08,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50 % powierzchni działki budowlanej lub zgodnie ze stanem istniejącym,
- f) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością rozbudowy,
- g) na działkach dotychczas niezabudowanych dopuszcza się wprowadzenie maksymalnie po jednym budynku mieszkalnym, usługowym i gospodarczym,
- h) zasady sytuowania reklam, nośników reklamowych, szyldów, nośników szyldów oraz bannerów zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 11, 12 i 13 niniejszej uchwały;

3) Zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych do 12,0 m; tj. 3 kondygnacje,
- budynków usługowych do 6,0 m; tj. 1 kondygnacja,
- budynków gospodarczych i garaży do 4,0 m; tj. 1 kondygnacja;

b) geometria dachów:

- dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej nachylenie połaci dachów maksimum do 45⁰ w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połaci nakaz jednakowych spadków,
- dla budynków gospodarczych i garaży wolnostojących spadki minimalne 20⁰ w stosunku do poziomu,
- dopuszcza się dachy płaskie dla obiektów usługowych;

c) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów:

- dachy wysokie kryte blachą dachówką i dachówką ceramiczną,
- elewacje wykończone tynkiem, drewnem, ceramiką;
- kolorystyka obiektów zgodnie z § 7 ust. 14.

2. W zakresie scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z ustaleniami § 11 niniejszej uchwały.

3. W zakresie ochrony środowiska i przyrody obowiązują zapisy określone w § 8 niniejszej uchwały.

4. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązują zapisy określone w § 13 niniejszej uchwały.

5. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej obowiązują zapisy określone w § 14 niniejszej uchwały.

§ 20.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1UMN, 2UMN, 3UMN, 4UMN, 5UMN:

1) Przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- usługi nieuciążliwe,

b) dopuszczone:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- budynek gospodarczy wbudowany w obiekt mieszkalny lub w budynku wolnostojącym,
- garaż wbudowany w budynek mieszkalny lub w budynku wolnostojącym,
- drogi wewnętrzne i infrastruktura techniczna pod warunkiem spełnienia ustaleń § 13 oraz § 14 niniejszej uchwały;

2) Warunki zagospodarowania terenu i zabudowy oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 1000 m² dla zabudowy wolnostojącej,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna terenu - 40% powierzchni działki budowlanej lub zgodnie ze stanem istniejącym,
- c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6,
- d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,08,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60 % powierzchni działki budowlanej lub zgodnie ze stanem istniejącym,
- f) na działkach dotychczas niezabudowanych dopuszcza się wprowadzenie maksymalnie po jednym budynku mieszkalnym, usługowym i gospodarczym,
- g) zasady sytuowania reklam, nośników reklamowych, szyldów, nośników szyldów oraz bannerów zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 11, 12 i 13 niniejszej uchwały;

3) Zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków usługowych do 15,0 m; tj. 3 kondygnacje,
- budynków mieszkalnych do 15,0 m; tj. 3 kondygnacje,
- budynków gospodarczych i garaży do 4,0 m; tj. 1 kondygnacja;

b) geometria dachów:

- dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej nachylenie połaci dachów maksimum do 45⁰ w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połaci nakaz jednakowych spadków,
- dla budynków gospodarczych i garaży wolnostojących spadki minimalne 20⁰ w stosunku do poziomu,
- dopuszcza się dachy płaskie dla obiektów usługowych;

c) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów:

- dachy wysokie kryte blachą dachówką i dachówką ceramiczną,
- elewacje wykończone tynkiem, drewnem, ceramiką,
- kolorystyka obiektów zgodnie z § 7 ust. 14.

2. W zakresie scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z ustaleniami § 11 niniejszej uchwały.

3. W zakresie ochrony środowiska i przyrody obowiązują zapisy określone w § 8 niniejszej uchwały.

4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują zapisy określone w § 9 niniejszej uchwały.

5. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązują zapisy określone w § 13 niniejszej uchwały.

6. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej obowiązują zapisy określone w § 14 niniejszej uchwały.

§ 21.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U:

1) Przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- usługi nieuciążliwe,

b) dopuszczone:

- mieszkanie właściciela działki wbudowane w obiekt usługowy,

- budynek gospodarczy dobudowany do obiektu usługowego lub w budynku wolnostojącym,

- garaże,

- drogi wewnętrzne i infrastruktura techniczna pod warunkiem spełnienia ustaleń § 13 oraz § 14 niniejszej uchwały,

- zielen towarzysząca;

2) Warunki zagospodarowania terenu i zabudowy oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 1000 m² dla zabudowy wolnostojącej,

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50% powierzchni działki budowlanej lub zgodnie ze stanem istniejącym,

c) na działce dopuszcza się przedsięwzięcie mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, pod warunkiem nieprzekraczania dopuszczalnych norm emisji zanieczyszczeń przy użyciu nowoczesnych technologii oraz przystosowania i modernizacji obiektów i urządzeń do w/w przedsięwzięcia,

d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6,

e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,08,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50 % powierzchni działki budowlanej lub zgodnie ze stanem istniejącym,

g) na działkach dotychczas niezabudowanych dopuszcza się wprowadzenie maksymalnie jednego budynku usługowego oraz maksymalnie po jednym budynku gospodarczym,

h) zasady sytuowania reklam, nośników reklamowych, szyldów, nośników szyldów oraz bannerów zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 11, 12 i 13 niniejszej uchwały;

3) Zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków usługowych do 10,0 m; tj. 2 kondygnacje,

- budynków gospodarczych i garaży do 4,0 m; tj. 1 kondygnacja,

b) geometria dachów:

- dla zabudowy usługowej nachylenie połaci dachów: 25⁰ - 45⁰ w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połaci nakaz jednakowych spadków,

- dla budynków gospodarczych wolnostojących spadki minimalne 20⁰ w stosunku do poziomu,

- dopuszcza się dachy płaskie dla zabudowy usługowej,

c) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów:

- dachy wysokie kryte blacho dachówką i dachówką ceramiczną,

- elewacje wykończone tynkiem, drewnem, ceramiką,
 - kolorystyka obiektów zgodnie z § 7 ust. 14.
2. W zakresie scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z ustaleniami § 11 niniejszej uchwały.
 3. W zakresie ochrony środowiska i przyrody obowiązują zapisy określone w § 8 niniejszej uchwały.
 4. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązują zapisy określone w § 13 niniejszej uchwały.
 5. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej obowiązują zapisy określone w § 14 niniejszej uchwały.

§ 22.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UO:

1) Przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- istniejące usługi publiczne oświaty, kultury,
- hala sportowa,

b) dopuszczone:

- budynek gospodarczy dobudowany do obiektu usługowego lub w budynku wolnostojącym,
- drogi wewnętrzne i infrastruktura techniczna pod warunkiem spełnienia ustaleń § 13 oraz § 14 niniejszej uchwały,
- plac zabaw dla dzieci,
- zieleń towarzysząca;

2) Warunki zagospodarowania terenu i zabudowy oraz zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – nie ustala się,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna terenu - 40% powierzchni działki budowlanej lub zgodnie ze stanem istniejącym,
- c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0,
- d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,3,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60 % powierzchni działki budowlanej lub zgodnie ze stanem istniejącym,
- f) zasady sytuowania reklam, nośników reklamowych, szyldów, nośników szyldów oraz bannerów zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 11, 12 i 13 niniejszej uchwały;

3) Zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków usługowych do 15,0 m; tj. 3 kondygnacje,
- hali sportowej do 15,0 m,
- budynków gospodarczych do 4,0 m; tj. 1 kondygnacja,

b) geometria dachów:

- dla budynków szkolnych nachylenie połaci dachów: 25° - 45° w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połaci, nakaz jednakowych spadków,
- dla budynków hali sportowej nachylenie połaci dachów: 5° - 15° w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połaci, nakaz jednakowych spadków
- dla budynków gospodarczych wolnostojących spadki minimalne 20° w stosunku do poziomu,
- dopuszcza się dachy płaskie dla obiektów szkolnych, służby zdrowia i hali sportowej,

c) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów:

- dachy wysokie kryte blacho dachówką i dachówką ceramiczną;
- dachy płaskie kryte materiałem bitumicznym,
- elewacje wykończone tynkiem, drewnem, ceramiką, blachą,
- kolorystyka obiektów zgodnie z § 7 ust. 14.

2. W zakresie scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z ustaleniami § 11 niniejszej uchwały.

3. W zakresie ochrony środowiska i przyrody obowiązują zapisy określone w § 8 niniejszej uchwały.

4. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązują zapisy określone w § 13 niniejszej uchwały.

5. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej obowiązują zapisy określone w § 14 niniejszej uchwały.

§ 23.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UK:

1) Przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- teren zabudowy sakralnej,

b) dopuszczone:

- budynek gospodarczy w budynku wolnostojącym,
- drogi wewnętrzne i infrastruktura techniczna pod warunkiem spełnienia ustaleń § 13 i § 14 uchwały,
- zieleń towarzysząca;

c) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów:

- dachy kryte blacho dachówką i dachówką ceramiczną,
- elewacje wykończone tynkiem, drewnem, ceramiką,
- kolorystyka obiektów zgodnie z § 7 ust. 14;

2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) powierzchnia działki budowlanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości - nie ustala się,

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna terenu - 40% powierzchni działki budowlanej lub zgodnie ze stanem istniejącym,

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – nie ustala się,

d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie ustala się;

3) Zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków sakralnych – 15,0 m, dla wieży kościoła – 25,0 m,
- budynku gospodarczego do 5,0 m; tj. 1 kondygnacja,

b) geometria dachów:

- dla budynków sakralnych nachylenie połaci dachów: 20° - 45° w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połaci nakaz jednakowych spadków,
- dla budynków gospodarczych wolnostojących spadki minimalne 20° w stosunku do poziomu;

c) rozwiązania materiałowe i kolorystyka elewacji zgodnie z § 7 ust. 14 niniejszej uchwały.

2. W zakresie scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z ustaleniami § 11 niniejszej uchwały.

3. W zakresie ochrony środowiska i przyrody obowiązują zapisy określone w § 8 niniejszej uchwały.

4. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązują zapisy określone w § 13 niniejszej uchwały.

5. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej obowiązują zapisy określone w § 14 niniejszej uchwały.

§ 24.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UP:

1) Przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- istniejące usługi publiczne - remiza strażacka, usługi kultury,

b) dopuszczone:

- budynek gospodarczy w budynku wolnostojącym,

- parkingi,

- zieleń towarzysząca;

2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

a) powierzchnia działki budowlanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości - nie ustala się,

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna terenu - 15% powierzchni działki budowlanej lub zgodnie ze stanem istniejącym,

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – nie ustala się,

d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie ustala się;

3) Zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynku istniejącego - remizy strażackiej – 12,0 m; tj. 3 kondygnacje,

- budynku gospodarczego do 5,0 m; tj. 1 kondygnacja,

b) geometria dachów:

- dachy symetryczne dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachu budynków 20° - 45° ,

c) rozwiązania materiałowe i kolorystyka elewacji zgodnie z § 7 ust. 14 niniejszej uchwały.

2. W zakresie scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z ustaleniami § 11 niniejszej uchwały.

3. W zakresie ochrony środowiska i przyrody obowiązują zapisy określone w § 8 niniejszej uchwały.

4. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązują zapisy określone w § 13 niniejszej uchwały.

5. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej obowiązują zapisy określone w § 14 niniejszej uchwały.

§ 25.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1PU:

1) Przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zabudowa produkcyjno-składowa wraz ze strefą zieleni izolacyjnej,

- usługi nieuciążliwe,

b) dopuszczone:

- drogi wewnętrzne i infrastruktura techniczna pod warunkiem spełnienia ustaleń § 13 oraz § 14 niniejszej uchwały;

2) Warunki zagospodarowania terenu i zabudowy oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 2000 m² dla zabudowy wolnostojącej,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40% powierzchni działki budowlanej lub zgodnie ze stanem istniejącym,
- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6,
- wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,08,
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 60 % powierzchni działki budowlanej lub zgodnie ze stanem istniejącym,
- poziom hałasu na granicy działki z terenami mieszkaniowymi nie może przekraczać wartości 50db/A, a uciążliwość nie może wykraczać poza granice działki,
- zasady sytuowania reklam, nośników reklamowych, szyldów, nośników szyldów oraz bannerów zgodnie z ustaleniami § 7 ust. 11, 12 i 13 niniejszej uchwały.
- na części terenu oznaczonej kreskowaniem o szerokości 10m wzdłuż granicy z sąsiednimi działkami MNU obowiązuje wprowadzenie pasa z zielenią izolacyjną wysoką i niską;

3) Zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków produkcyjno - składowych do 10,0 m,
- budynków usługowych do 10,0 m,

b) geometria dachów:

- dla zabudowy produkcyjno – składowej nachylenie połaci dachów maksimum do 25⁰ w stosunku do poziomu,
- dla zabudowy usługowej nachylenie połaci dachów maksimum 45⁰ w stosunku do poziomu,
- dopuszcza się dachy płaskie dla obiektów produkcyjno – składowych i usługowych,

c) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów:

- dachy wysokie kryte blachą dachówką i dachówką ceramiczną,
- elewacje wykończone tynkiem, drewnem, ceramiką, przy pomocy paneli z tworzyw sztucznych i blach,
- kolorystyka obiektów zgodnie z § 7 ust. 14.

2. W zakresie scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z ustaleniami § 11 niniejszej uchwały.

3. W zakresie ochrony środowiska i przyrody obowiązują zapisy określone w § 8 niniejszej uchwały.

4. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązują zapisy określone w § 13 niniejszej uchwały.

5. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej obowiązują zapisy określone w § 14 niniejszej uchwały.

§ 26.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R, 14R:

1) Przeznaczenie terenu:

- podstawowe: tereny rolnicze;

b) dopuszczone:

- zadrzewienia śródpolne,
- drogi wewnętrzne służące obsłudze użytków rolnych i modernizacja istniejącej sieci infrastruktury technicznej;

2) Warunki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna terenu – 95% powierzchni działki,
- b) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- c) dopuszcza się poprowadzenie szlaków pieszych i rowerowych za zgodą właściciela działki,
- d) zakazuje się sytuowania reklam, nośników reklamowych, szyldów, nośników szyldów oraz bannerów.

2. W zakresie ochrony środowiska i przyrody obowiązują zapisy określone w § 8 niniejszej uchwały.

3. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują zapisy określone w § 9 niniejszej uchwały.

§ 27.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN, 8ZN, 9ZN, 10ZN, 11ZN, 12ZN, 13ZN, 14ZN:

1) Przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zieleń nieurządzona, łąki, doliny rzek;

b) dopuszczone dla terenów poza obszarem Natura 2000 Wydmy Lucynowsko-Mostowieckie:

- drogi wewnętrzne i infrastruktura techniczna pod warunkiem spełnienia ustaleń § 13 oraz § 14 niniejszej uchwały;

2) Warunki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna terenu – 95% powierzchni działki,
- b) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- c) zakazuje się lokalizowania wszelkiej zabudowy.

2. Zakaz sytuowania reklam, nośników reklamowych, szyldów, nośników szyldów oraz bannerów.

3. W zakresie ochrony środowiska i przyrody obowiązują zapisy określone w § 8 niniejszej uchwały.

4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują zapisy określone w § 9 niniejszej uchwały.

§ 28.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL, 13ZL, 14ZL, 15ZL, 16ZL, 17ZL, 18ZL, 19ZL, 20ZL, 21ZL, 22ZL, 23ZL, 24ZL, 25ZL, 26ZL, 27ZL, 28ZL, 29ZL, 30ZL, 31ZL, 32ZL, 33ZL, 34ZL, 35ZL, 36ZL, 37ZL, 38ZL:

1) Przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: lasy bez prawa zabudowy;

2) Warunki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna terenu – 95% powierzchni działki,
- b) nakazuje się prowadzenie gospodarki leśnej, zgodnie z planami urządzenia lasów,
- c) zakaz sytuowania reklam, nośników reklamowych, szyldów, nośników szyldów oraz bannerów.

2. W zakresie ochrony środowiska i przyrody obowiązują zapisy określone w § 8 niniejszej uchwały.

3. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują zapisy określone w § 9 niniejszej uchwały.

§ 29.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZC:

1) Przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: cmentarz,

b) dopuszczone:

- obiekty sakralne typu kaplice,

- drogi wewnętrzne i infrastruktura techniczna pod warunkiem spełnienia ustaleń § 13 oraz § 14 niniejszej uchwały,

- zieleń towarzysząca;

2) Warunki zagospodarowania terenu i zabudowy oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna terenu – 30% powierzchni terenu,

b) zakazuje się sytuowania reklam, nośników reklamowych, szyldów, nośników szyldów oraz bannerów,

c) ustala się zachowanie i ochrona wartościowej zieleni wysokiej.

2. W zakresie ochrony środowiska i przyrody obowiązują zapisy określone w § 8 niniejszej uchwały.

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1WS:

1) Przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- tereny śródlądowych wód powierzchniowych płynących;

2) Warunki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów i skarp,

b) zakazuje się lokalizowania wszelkiej zabudowy,

c) zakaz sytuowania reklam, nośników reklamowych, szyldów, nośników szyldów oraz bannerów.

2. W zakresie ochrony środowiska i przyrody obowiązują zapisy określone w § 8 niniejszej uchwały.

§ 31.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KK, 2KK:

1) Przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- tereny komunikacji kolejowej,

b) dopuszczone:

- tereny komunikacji drogowej;

2) Warunki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) zakaz sytuowania reklam, nośników reklamowych, szyldów, nośników szyldów oraz bannerów,

b) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie ochrony środowiska i przyrody obowiązują zapisy określone w § 8 niniejszej uchwały.

3. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązują zapisy określone w § 13 niniejszej uchwały.

§ 32. 1. Ustala się układ drogowo-uliczny, który stanowią: droga ekspresowa KD-S, zbiorcze KD- Z, lokalne KD-L i dojazdowe KD-D, jak też drogi wewnętrzne KD-W wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

2. Drogi wewnętrzne tworzą wewnętrzny (niepubliczny) układ komunikacyjny.

3. Ustala się dla poszczególnych klas dróg, o których mowa w ust. 1, oznaczonych na rysunku planu, parametry funkcjonalno-techniczne:

Lp.	Symbol przeznaczenia	Klasa	Dokładny wymiar, szerokości dróg w liniach rozgraniczających	Kategoria drogi
1	1KD-S	ekspresowa	64-75 metrów	krajowa
2	2KD-S	ekspresowa	64-80 metrów	krajowa
3	1KD-Z	zbiorcza	30- 40 metrów	gminna
4	2KD-Z	zbiorcza	28 metrów	gminna
5	3KD-Z	zbiorcza	30-40 metrów	gminna
6	4KD-Z	zbiorcza	28-31 metrów	gminna
7	1KD-L	lokalna	12 metrów	gminna
8	2KD-L	lokalna	12 metrów	gminna
9	3KD-L	lokalna	11-17 metrów	gminna
10	4KD-L	lokalna	12-16 metrów	gminna
11	5KD-L	lokalna	12-15 metrów	gminna
12	6KD-L	lokalna	12-15 metrów	gminna
13	7KD-L	lokalna	12-18 metrów	gminna
14	1KD-D	dojazdowa	10 metrów	gminna
15	2KD-D	dojazdowa	10 metrów	gminna
16	3KD-D	dojazdowa	15 metrów	gminna
17	4KD-D	dojazdowa	14-16 metrów	gminna
18	5KD-D	dojazdowa	10 metrów	gminna
19	6KD-D	dojazdowa	10 metrów	gminna
20	7KD-D	dojazdowa	10 metrów	gminna
21	8KD-D	dojazdowa	10 metrów	gminna
22	9KD-D	dojazdowa	10 metrów	gminna
23	10KD-D	dojazdowa	12 metrów	gminna
24	11KD-D	dojazdowa	12 metrów	gminna
25	12KD-D	dojazdowa	10 metrów	gminna
26	13KD-D	dojazdowa	12 metrów	gminna
27	14KD-D	dojazdowa	12 metrów	gminna
28	15KD-D	dojazdowa	12 metrów	gminna
29	16KD-D	dojazdowa	12 metrów	gminna
30	17KD-D	dojazdowa	10 metrów	gminna
31	18KD-D	dojazdowa	10 metrów	gminna
32	19KD-D	dojazdowa	10 metrów	gminna
33	20KD-D	dojazdowa	10 metrów	gminna
34	21KD-D	dojazdowa	10 metrów	gminna
35	22KD-D	dojazdowa	10 metrów	gminna
36	23KD-D	dojazdowa	12 metrów	gminna
37	24KD-D	dojazdowa	12 metrów	gminna
38	25KD-D	dojazdowa	12-15 metrów	gminna
39	26KD-D	dojazdowa	10 metrów	gminna
40	27KD-D	dojazdowa	10-21 metrów	gminna
41	28KD-D	dojazdowa	10 metrów	gminna
42	29KD-D	dojazdowa	10 metrów	gminna
43	30KD-D	dojazdowa	10 metrów	gminna
44	31KD-D	dojazdowa	12 metrów	gminna
45	32KD-D	dojazdowa	10 metrów	gminna
46	33KD-D	dojazdowa	10-13 metrów	gminna
47	34KD-D	dojazdowa	7-16 metrów	gminna
48	35KD-D	dojazdowa	10 metrów	gminna
49	1KD-W	wewnętrzna	8 metrów	-
50	2KD-W	wewnętrzna	4-6 metrów	-
51	3KD-W	wewnętrzna	3-6 metrów	-

52	4KD-W	wewnętrzna	6 metrów	-
53	5KD-W	wewnętrzna	5 metrów	-
54	6KD-W	wewnętrzna	8 metrów	-
55	7KD-W	wewnętrzna	4,5-10 metrów	-
56	8KD-W	wewnętrzna	4 metrów	-

4. Dla nowo tworzonych dróg wewnętrznych wyznaczonych i nie wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ustala się minimalne szerokości dróg w liniach rozgraniczających:

- 1) dla obsługi 1 działki dopuszcza się wydzielenie dojazdu o minimalnej szerokości 5,0 m;
- 2) dla obsługi 2 - 5 działek dopuszcza się wydzielenie dojazdu o minimalnej szerokości 6,0 m i długości nie większej niż 50,0 m;
- 3) obsługa więcej niż 5 działek wymaga wydzielenia drogi wewnętrznej o minimalnej szerokości 8,0 m;
- 4) jeżeli ze względu na istniejącą zabudowę i stan własności niemożliwe jest utworzenie nowej drogi wewnętrznej spełniającej wymagania, o których mowa lit. c), dopuszcza się wydzielenie – celem zapewnienia dojazdu do działek – drogi o szerokości w liniach rozgraniczających min. 6,0 m.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 33.1. Wartość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, ustala się na:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu (sekcje od 1 do 6) symbolami U, PU - 30%;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu (sekcje od 1 do 6) symbolem MN, MNU, UMN - 25%;
- 3) dla terenów nie wymienionych w pkt. 1) i 2) - 0%.

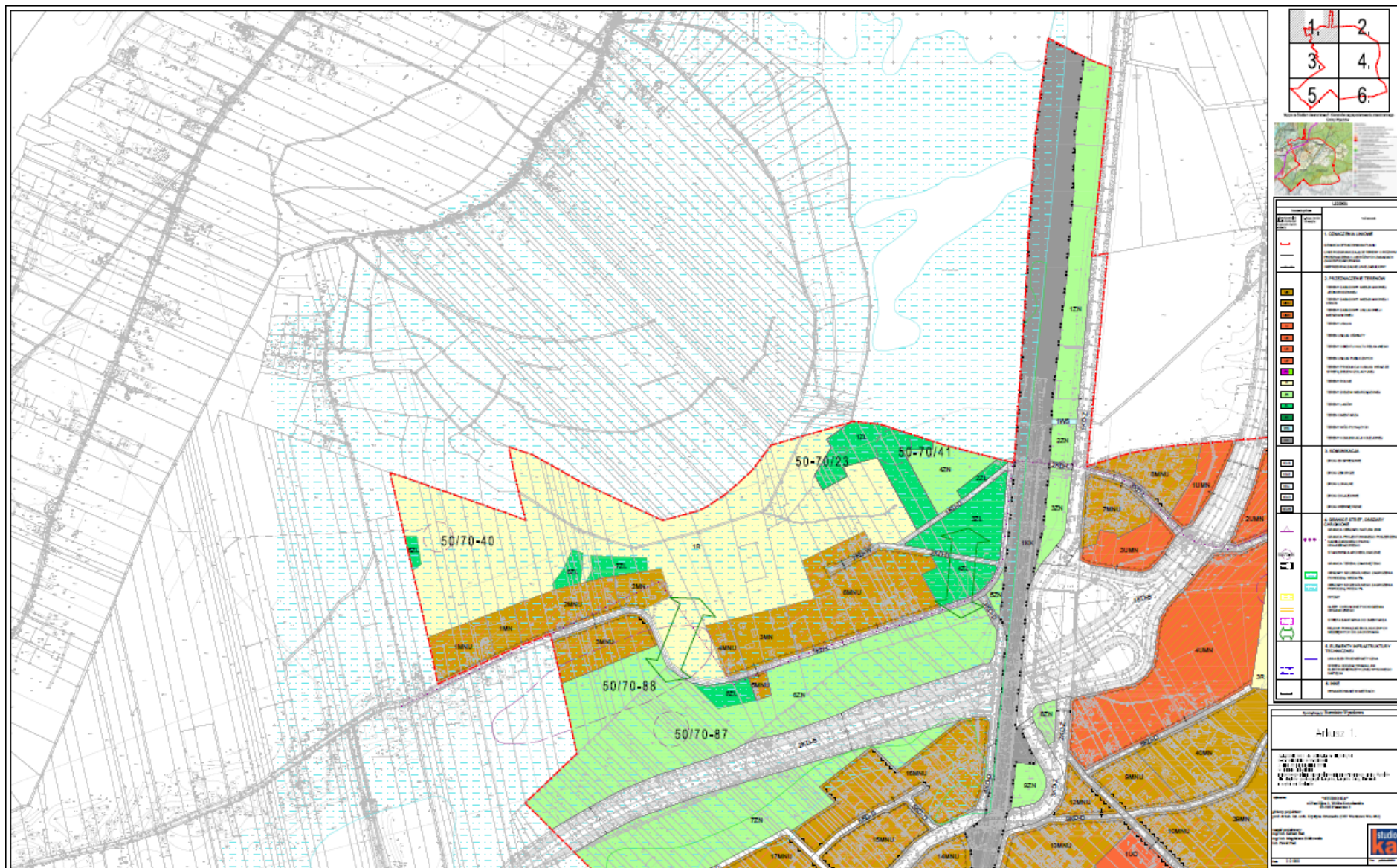
§ 34. W granicach ustalonych niniejszym planem traci moc uchwała Nr XXXII/33/2001 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 28 czerwca 2001 r. w sprawie zmiany do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszkanie, uchwała Nr XXI/325/2000 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 29 czerwca 2000 r. w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszkanie oraz uchwała Nr XIX/140/11 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 29 grudnia 2011 r. w części dotyczącej działki 253/8 we wsi Lucynów Duży.

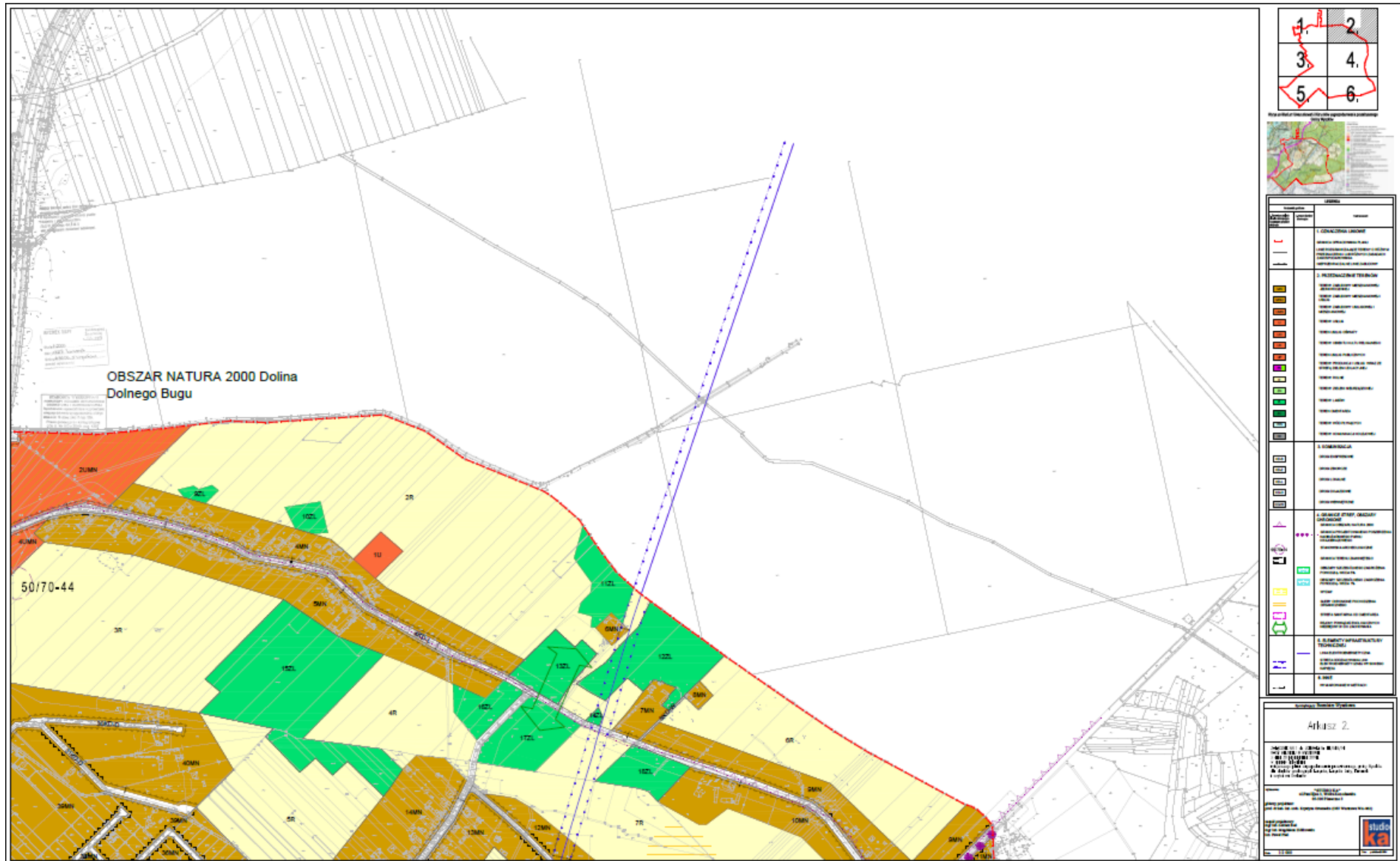
§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wyszkania.

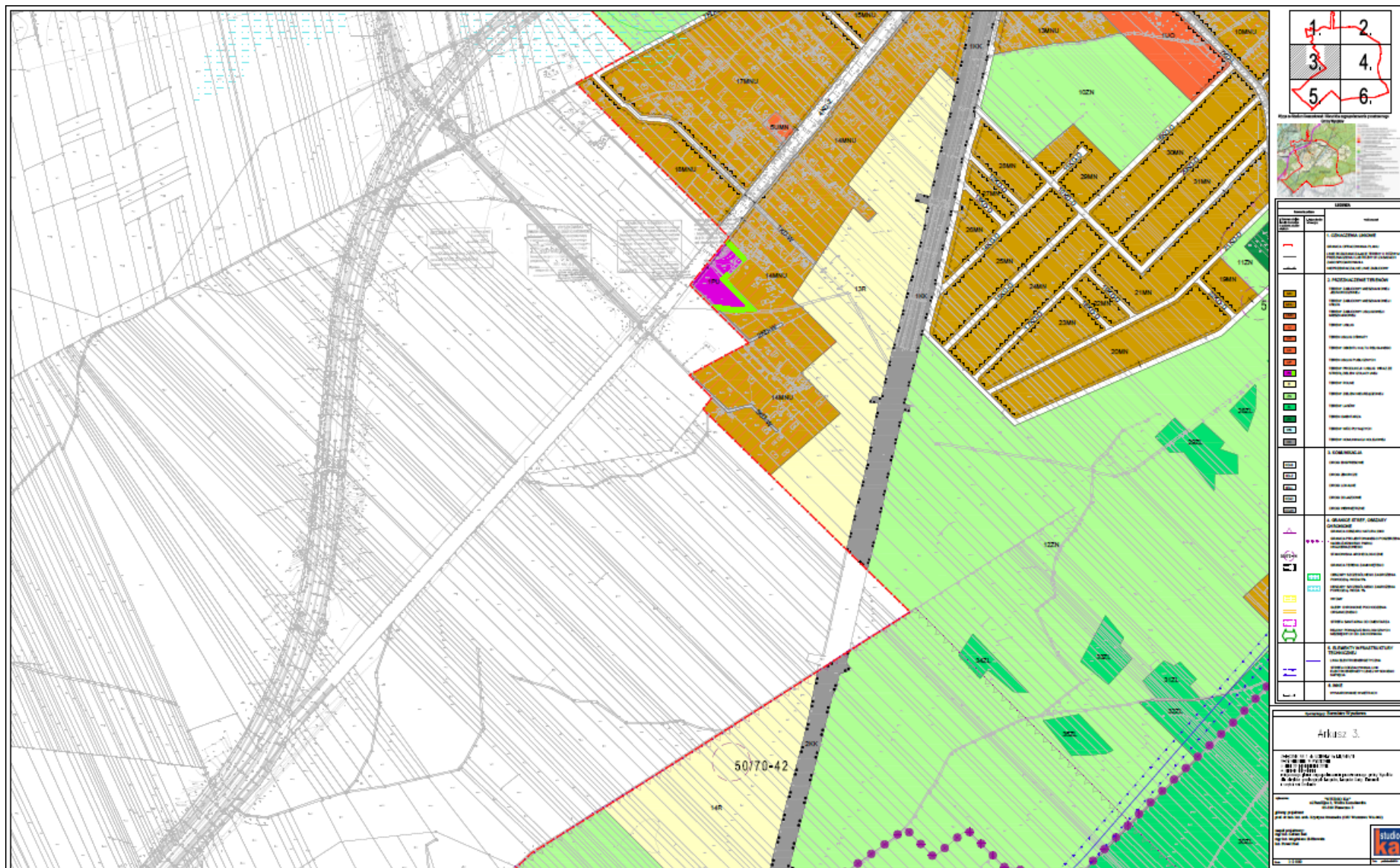
§ 36. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na internetowej stronie Urzędu Miejskiego w Wyszkanie.

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

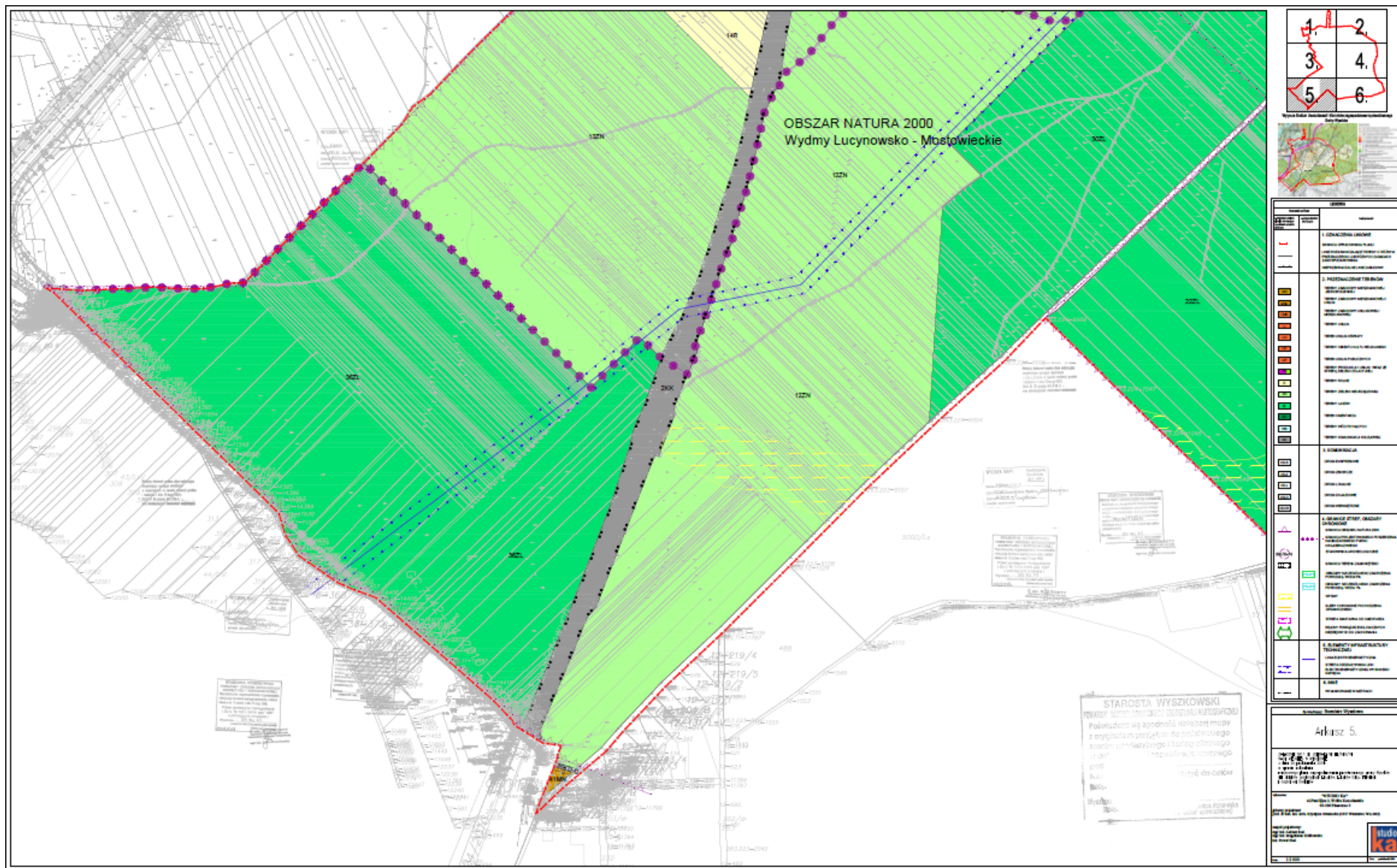
Przewodnicząca Rady:
Elżbieta Piórkowska











Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr LIII/549/14
Rady Miejskiej w Wyszkowie
z dnia 30 października 2014 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków dla obrębów geodezyjnych Lucynów, Lucynów Duży, Tumanek i części wsi Deskurów

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Wyszkowa w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wyszkowie w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	22.05.14r	Mirosław Zdziarski	1.W § 17 ust.2 – wykreślić zapisy określające liczbę budynków na działce dotychczas niezabudowanej, max powierzchnię zabudowy działki, min max intensywność zabudowy 2.W § 17ust.3 nie określać wysokości budynków gospodarczych, a liczbę kondygnacji 3.W warunkach materiałów wykończenia zewnętrznego obiektów dopuścić papy bitumiczne, blachy	607/4	2MNU		1. + 2. + 3. +		1,+ 2,+ 3,+	Ad. 1) Prawo w zakresie planowania przestrzennego narzuca obowiązek określania parametrów takich jak max intensywność zabudowy, powierzchnia zabudowy Ad. 2) Prawo w zakresie planowania przestrzennego narzuca obowiązek określania parametrów takich jak gabaryty i wysokość zabudowy. Ad.3) Proponowane materiały są nieestetyczne i nie sprzyjają kreowaniu

			trapezowe, płyty bitumiczne 4.Przeznaczenie całej działki 607/4 pod zabudowę tak jak w składanym wniosku				4. +		4.+	ładu przestrzennego obszaru. Ad.4) Działka znajduje się w całości w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią ,wyznaczony teren budowlany jest zgodny z obowiązującym studium.
2.	02.06.14r	Grażyna Milewska	Brak zgody na lokalizację drogi na działkach	85 87 116/5			+		+	Uwaga nieuwzględniona z powodów formalnych – w złożonej uwadze brak wskazania miejsca położenia działek.
3.	02.06.14r	Urszula i Piotr Kalata	Zmniejszenie odległości 5m linii nieprzekraczalnej zabudowy od drogi	736	32MN		+		+	W całej miejscowości przyjęto odległość linii nieprzekraczalnej zabudowy od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych 5 m
4.	02.06.14r	Jolanta Perzanowska	Zmiana przeznaczenia działki z Ls na budownictwo jednorodzinne lub letniskowe	689/2 687/2	38ZL 14ZN		+		+	Niegodność ze studium.
5.	30.05.14r	Mariusz Modzelewski	Brak zgody na przebieg drogi przez działkę	1313/2	10 KD-D		+		+	Dostęp do drogi publicznej jest warunkiem zabudowy.
6.	28.05.14r	Ryszard Pet	Brak zgody na przebieg drogi przez działkę	89			+		+	Uwaga nieuwzględniona z powodów formalnych – w złożonej uwadze brak wskazania miejsca położenia działki.

7.	20.05.14r	Jarosław Pet	Brak zgody na przebieg drogi przez działkę	91/1			+		+	Uwaga nieuwzględniona z powodów formalnych – w złożonej uwadze brak wskazania miejsca położenia działki.
8.	20.05.14r	Barbara Modzelewska	Brak zgody na przebieg drogi przez działkę	1313/4	20KD-D 16KD-D		+		+	Dostęp do drogi publicznej jest warunkiem zabudowy.
9.	16.05.14r	Danuta i Edward Roiccy	Brak zgody na przebieg drogi przez działkę	111			+		+	Uwaga nieuwzględniona z powodów formalnych – w złożonej uwadze brak wskazania miejsca położenia działki.
10.	08.05.14r	Danuta Bialek	Brak zgody na przeznaczenie działek pod usługi oświaty	59 60 1312 1314/1	1UO		+		+	Ustalenia studium-przeznaczenie terenu pod UO.
11.	08.05.14r	Danuta Bialek	Brak zgody na przebieg drogi przez działkę	1314/1	10 KD-D 20KD-D 16KD-D		+		+	Dostęp do drogi publicznej jest warunkiem zabudowy.
12.	18.04.14r	Alina i Wiesław Kowalscy	Zmiana przeznaczenia działki z ZN- zieleni nieurządzonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	83	10ZN 16KD-D 30MN 20KD-D 31MN 10KD-D		+		+	Niezgodność ze studium.
13.	25.07.2014r.	Mirosław Zdziarski	1) dopuszczenie innych materiałów wykończenia dachów niż wymienione	607/4	2MNU		1.+		1.+	Ad. 1) Uwaga rozpatrzona negatywnie w poprzednim etapie - proponowane materiały są nieestetyczne i nie sprzyjają kreowaniu ład przestrzennego obszaru.

			2) przeznaczanie całej działki pod zabudowę				2.+		2.+	2) Uwaga rozpatrzona negatywnie w poprzednim etapie – działka znajduje się w całości w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, wyznaczony teren budowlany jest zgodny z obowiązującym studium.
14.	05.08.2014r.	Helena Kulesza	Prośba o: przekształcenie działek rolnych na działki budowlane	108/5, 93/2 (Tumanek), 521 (Lucynów)	7ZN - 108/5 6 ZN - 93/2, 521 - 16MN i 30 ZL		+		+	Teren zalewowy. Niezgodność ze studium.
15.	26.08.2014r.	Wojciech Łokietek	Prośba o: zmianę przeznaczenia na działkę budowlaną	130/1	14MN 5R 15ZL		+		+	Niezgodność ze studium.
16.	25.08.2014r.	Katarzyna Niemierka	Prośba o: dopuszczenie budowy budynku gospodarczego o pow. 25 m ² w odległości 2 m od granicy działki (od strony drogi gminnej 1326) i 2 m od strony działki sąsiadującej	1332/2	10MNU		+		+	Od strony działki sąsiedniej uwaga uwzględniona, od drogi uwaga nieuwzględniona - za małą odległość od drogi.

Załączniki:

- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

.....
Przewodnicząca Rady
Elżbieta Piórkowska

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr LIII/549/14
Rady Miejskiej w Wyszkanie
z dnia 30 października 2014 r.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY WYSZKÓW DLA OBREBÓW GEODEZYJNYCH LUCYNÓW,
LUCYNÓW DUŻY, TUMANEK I CZĘŚCI WSI DESKURÓW**

**ROSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE
INWESTYCJI Z ZAKRESU FINANSOWANIA**

- I. Wstęp.
- II. Podstawy prawne.
- III. Cele i metody opracowania.
- IV. Sposoby realizacji i zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy.
- V. Źródła finansowania planowanej infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych Gminy.
- VI. Zadania z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych Gminy do realizacji na obszarze objętym opracowaniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszaków dla obrębów geodezyjnych Lucynów, Lucynów Duży, Tumanek i części wsi Deskurów.

I. Wstęp.

Określenie sposobu realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasady ich finansowania jest nowym elementem, do którego sporządzenia zobowiązuje Burmistrza Gminy art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012r., poz. 647)

II. Podstawy prawne.

- Ustawa z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012r., poz.647)
- Ustawa o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 594) - Obwieszczenie Marszałka Sejmu RP z dnia 11 marca 2013 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o samorządzie gminnym
- Ustawa z dn. 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz.2603, z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (tekst jedn. Dz. U. z 2003 r. Nr 15, poz.148, z późn. zm.)

III. Cele i metody opracowania.

Celem opracowania jest określenie sposobów realizacji inwestycji infrastruktury technicznej zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszaków dla obrębów geodezyjnych Lucynów, Lucynów Duży, Tumanek i części wsi Deskurów, które należą do zadań własnych Urzędu Gminy w Wyszakowie oraz zasady ich finansowania.

Opracowanie sporządzono po analizie wszystkich obowiązujących w zakresie budżetu gmin ustaw i przepisów wykonawczych do nich, jak i sporządzonych materiałów planistycznych, a w szczególności w oparciu o prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszaków dla obrębów geodezyjnych Lucynów, Lucynów Duży, Tumanek i części wsi Deskurów oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wyszaków.

IV. Sposoby realizacji i zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy.

Finansowanie realizacji zadań zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy jest uzależnione od zdolności finansowej Gminy i będzie określona w wieloletnich planach inwestycyjnych stanowiących załączniki do uchwał budżetowych w kolejnych okresach czasowych.

V. Źródła finansowania planowanej infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych Gminy Wyszaków.

Możliwości finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy określa ustawa o finansach publicznych.

Inwestycje te mogą być finansowane ze środków stanowiących dochody Gminy i określonych w art.3 ustawy o dochodach jednostek samorządu terytorialnego oraz z dochodów określonych w art.4.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami daje możliwość ustalenia opłaty adiacenckiej, która wynosi nie więcej niż 50 % różnicy pomiędzy wartością jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu w terminie do 3 lat od dnia urządzenia lub modernizacji drogi albo od stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury.

Kolejnym źródłem dochodu Gminy będzie tak zwana renta planistyczna płacona na rzecz Gminy, wynikająca ze wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu.

Budżet Gminy nie jest jednak w stanie ponieść wszystkich kosztów inwestycji należących do zadań własnych (kierowany jest przede wszystkim na wydatki bieżące). W tej sytuacji Gmina musi poszukiwać innych źródeł finansowania inwestycji należących do zadań własnych, na których realizację wymagane są środki przekraczające możliwości Gminy.

Kredyty, a w szczególności zaciągane w Banku Ochrony Środowiska, WFOŚ i NFOŚ pozwalają na realizację inwestycji ściśle określonych, mających na celu osiągnięcie konkretnych efektów ekologicznych (np. obniżenie poziomu emisji niskiej dzięki likwidacji ogrzewania piecowego poprzez dofinansowanie inwestycji związanych z ogrzewaniem gazowym lub elektrycznym, finansowanie realizacji systemu transportu i oczyszczalni ścieków).

Programy unijne zawierające z pozyskiwaniem funduszy akcesyjnych, które w Mieście Wyszków zostały wdrożone, pozwolą na znaczne przyspieszenie prac związanych z realizacją zadań inwestycyjnych należących do zadań własnych. Po przystąpieniu do Unii Europejskiej Polska zyskała dostęp do środków strukturalnych działających na terenie państw członkowskich.

Gmina wykorzysta wszystkie możliwości dla pozyskania takich funduszy w celu realizacji zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do jego zadań własnych.

VI. Zadania z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych Gminy do realizacji na obszarze objętym opracowaniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków dla obrębów geodezyjnych Lucynów, Lucynów Duży, Tumanek i części wsi Deskurów.

Orientacyjne koszty realizacji inwestycji określone zostały w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i przedstawione w poniższej tabeli wg cen z III kwartału 2013 r.

Zakładane terminy realizacji uzależnione będą ostatecznie od aktualnych możliwości finansowych Gminy Wyszków i wielkości ruchu budowlanego. Zostały określone w kolejnych etapach czasowych:

I etap - 2014 - 2015 r.

II etap - 2016 - 2017 r.

III etap - 2018 - 2020 r.

L. p	Zadanie, inwestycja	wielkość, ilość (m², mb)	nakład w pln	termin realizacji	Uwagi
1.	Wydzielenie i wykupienie terenu pod drogi publiczne	158522 m ²	10.303.900,00	I etap	zgodnie z ustawą
2.	Budowa sieci wodociągowej	15154 mb	6.879.300,00	II etap	Zaliczono nowe odcinki dróg publicznych
3.	Budowa sieci kanalizacyjnej	15154 mb	8.085.000,00	II etap	Zaliczono nowe odcinki dróg publicznych
4.	Modernizacja i budowa dróg, w tym oświetlenie uliczne	158522 m ²	18.282.500,00	III etap	zaliczono ulice, drogi publiczne – poszerzenia, położenie nawierzchni
RAZEM			43.550.700,00	pln	

W koszty te nie wliczono nakładów realizacji inwestycji zaopatrzenia w energię elektryczną z uwagi na odrębne zasady finansowania.

Przewodnicząca Rady

Elżbieta Piórkowska