

**Uchwała Nr.....  
Rady Gminy Nieporęt  
z dnia..... roku**

w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru sołectwa Rynia, w gminie Nieporęt”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XLV/84/2013 Rady Gminy Nieporęt z dnia 26 września 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru sołectwa Rynia, w gminie Nieporęt”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt” przyjętego uchwałą nr X/46/2011 Rady Gminy Nieporęt z dnia 9 czerwca 2011 r.,

Rada Gminy Nieporęt uchwala co następuje:

## DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE

### Rozdział 1. Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru sołectwa Rynia, w gminie Nieporęt zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem obejmujące obszar sołectwa Rynia oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym integralną część niniejszej uchwały, oznaczonym jako załącznik nr 1.

3. Załącznikami do planu są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowiący 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 zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego;
- 6) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
- 8) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 9) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 10) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

2. W obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych.

3. W obszarze objętym planem nie występują i nie wskazuje się obiektów dóbr kultury współczesnej.

§ 3. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do 10°;

- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której elewacja nie przekroczy od strony określonej w planie miejscowym po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego budynku, przy czym powyższa zasada nie dotyczy:
  - a) urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią,
  - c) takich części budynku wystających przed elewację jak: balkony, wykusze, zadaszenia, elementy dachu oraz innych części budynku pod warunkiem, że powyższe elementy nie będą zlokalizowane niżej niż 3,5 m i jednocześnie nie przekroczą określonej w planie miejscowym linii zabudowy o więcej niż 2 m,
  - d) schodów do budynku, pochylni itp., dla których dopuszcza się odstępstwo maksymalnie 1,5 m;
- 3) **przeznaczenie podstawowe terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie w sposób określony w ustaleniach planu w ilości większej niż 50% powierzchni działki lub większej niż 50% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce;
- 4) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 5) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 6) **urządzenia towarzyszące** – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, parkingi, małą architekturę oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu podstawowym;
- 7) **usługi** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów i świadczenia usług w tym handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m<sup>2</sup>, gastronomii, usług turystyki i odnowy biologicznej, działalności biurowej i administracji, usług informatycznych i łączności, usług drobnych związanych z obsługą mieszkańców, produkcji drobnej związanej z obsługą mieszkańców, kultury i rozrywki, niepubliczne placówki oświatowe i opiekuńcze, oraz zakłady opieki zdrowotnej, zakłady rehabilitacji, z wyłączeniem usług związanych z gospodarowaniem odpadami;
- 8) **usługi publiczne** – należy przez to rozumieć usługi sakralne, oświaty, opiekuńczo-wychowawcze, zdrowia, kultury oraz sportu;
- 9) **usługi turystyki** – należy przez to rozumieć hotele, ośrodki wypoczynkowe, pensjonaty, campingi, pola biwakowe, obiekty sportowe, rekreacyjne, obiekty gastronomiczne;
- 10) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć:
  - a) wysokość budynków,
  - b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami – mierzona od średniego poziomu terenu rodzimego na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu;
- 11) **tablica reklamowa** - należy przez to rozumieć przedmiot materialny przeznaczony lub służący ekspozycji reklamy wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, o płaskiej powierzchni służącej ekspozycji reklamy, w szczególności baner reklamowy, reklamę naklejaną na okna budynków i reklamy umieszczane na rusztowaniu, ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy, z wyłączeniem drobnych przedmiotów codziennego użytku wykorzystywanych zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 12) **urządzenie reklamowe** - należy przez to rozumieć przedmiot materialny przeznaczony lub służący ekspozycji reklamy wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, inny niż tablica reklamowa, z wyłączeniem drobnych przedmiotów codziennego użytku wykorzystywanych zgodnie z ich przeznaczeniem.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenów wraz z ich symbolami;
- 5) granice pasa technologicznego napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 6) granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 7) granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;
- 8) granice strefy 50 m od stopy wału;
- 9) wymiary.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

## Rozdział 2.

### Przeznaczenie terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług;
- 3) **ML** – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej;
- 4) **MN/ML** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy rekreacji indywidualnej;
- 5) **UP** – tereny usług publicznych;
- 6) **UT** – tereny usług turystyki;
- 7) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 8) **Z** – tereny zieleni;
- 9) **Z/ZZ** - tereny zieleni na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 10) **ZL** – lasy;
- 11) **ZD** – tereny ogrodów działkowych;
- 12) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 13) **IT** – tereny infrastruktury technicznej;
- 14) **KS** – tereny obsługi komunikacji;
- 15) **KD-Z** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 16) **KD-L** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 17) **KD-D** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 18) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

## Rozdział 3.

### Zasady ochrony, kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu

§ 6. W zakresie kształtowania istotnych elementów zagospodarowania przestrzennego ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone i zwymiarowane na rysunku planu w odległości:
  - a) 3 m od linii rozgraniczających terenów WS,
  - b) od 4,0 m do 8,0 m od linii rozgraniczających terenów dróg publicznych KD-L,
  - c) 5 m od linii energetycznej średniego napięcia,
  - d) 6 m od linii rozgraniczających terenów dróg publicznych KD-D oraz dróg wewnętrznych KDW,
  - e) 8 m od linii rozgraniczających terenu drogi publicznej KD-Z,
  - f) 12 m od linii rozgraniczających terenów ZL oraz dla terenów 7MN, 2ML, 3ML od granic obszaru objętego planem,
  - g) 50 m od stopy wału;
- 2) ogrodzenia działek budowlanych od strony dróg publicznych i wewnętrznych należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych, z wykluczeniem stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetowych. Ww. ograniczenia wysokości nie mają zastosowania do ogrodzeń wokół boisk i innych obiektów sportowych;
- 3) na terenach położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych bez podmurówek z zastosowaniem fundamentów punktowych lub z podmurówką niewystającą ponad powierzchnię terenu lub z przerwami w podmurówce w postaci otworów o średnicy min. 12 cm w rozstawie co 1,5 m umieszczonych na wysokości poziomu terenu oraz nakaz zachowania prześwitu o szerokości minimum 10 cm między cokołem, a elementem ażurowym ogrodzenia, jako przejścia dla drobnych zwierząt i płazów;
- 4) zakaz lokalizowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych w pasie drogowym;
- 5) dopuszczenie tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na ogrodzeniach, i obiektach małej architektury pod warunkiem, że powierzchnia jednej tablicy reklamowej lub urządzenia reklamowego nie przekroczy 1,0 m<sup>2</sup> oraz na budynkach, pod warunkiem, że powierzchnia tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na jednej elewacji nie przekroczy 4,0 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 6) umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych na małych obiektach kubaturowych i innych użytkowych elementach wyposażenia dróg (wiaty przystankowe, latarnie) nie może utrudniać korzystania z nich lub zakłócać ich użytkowania.

§ 7. W zakresie zasad dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:

- 1) nakaz stosowania dachówki ceramicznej, bitumicznej, blachodachówki lub materiałów dachówkopodobnych w kolorach: czerwonym, pomarańczowym i brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki oraz odcieniach szarości;

- 2) nakaz stosowania materiałów wykończeniowych elewacji takich, jak: tynk, cegła i okładzina ceramiczna w kolorach: białym, żółtym, odcieniach szarości, drewno w kolorach naturalnych oraz kamień.

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem, w zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) ochronę powierzchni ziemi polegającą na zapewnieniu jej jakości, w szczególności przez zachowanie wartości przyrodniczych i ograniczenie zmian naturalnego ukształtowania;
- 2) konieczność zachowania warunków wynikających z położenia terenów w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy) i zastosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych nie powodujących zagrożeń dla środowiska wodnego i mogących doprowadzić do skażenia wód podziemnych;
- 3) dla terenów MN, MN/U przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową z zastrzeżeniem pkt 5;
- 4) dla terenów ML, MN/ML i UT przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 5) w przypadku lokalizacji niepublicznych placówek oświatowych i opiekuńczych przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 6) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

2. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w części:

- 1) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, na którym obowiązują przepisy odrębne;
- 2) w obszarze, obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego oraz w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%), o których jest mowa w przepisach odrębnych.

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem, w zakresie ochrony istniejącego układu hydrograficznego i ochrony wód przed zanieczyszczeniem oraz ochrony powierzchni ziemi i ochrony przed powodzią ustala się:

- 1) zakaz zmian stanu wody na gruncie oraz odprowadzania wód i ścieków na grunty sąsiednie;
- 2) przy planowaniu i realizacji inwestycji obowiązek ochrony stosunków wodnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ochronę wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód oraz nakaz podłączenia wszystkich obiektów do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.

2. Na obszarze objętym planem wyznacza się strefę 50 m od stopy wału oznaczoną jak na rysunku planu, w której:

- 1) obowiązują przepisy odrębne w zakresie prawa wodnego,
- 2) zakazuje się zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody.

§ 10. Na obszarze objętym planem, w zakresie ochrony przyrody ustala się:

- 1) obszar objęty planem położony jest w całości w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz w części w granicach Strefy Ochrony Urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, na terenie którego obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) prace ziemne oraz inne prace związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, prowadzone w obrębie bryły korzeniowej drzew lub krzewów na terenach zieleni lub zadrzewieniach powinny być wykonywane w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom.

#### **Rozdział 5.**

##### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego**

§ 11. 1. Ustala się strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego (stanowiska archeologiczne nr AZP 51-67/95, 51-67/96), oznaczone jak na rysunku planu.

2. Na obszarach stref, o których mowa w ust. 1, ustala się nakaz prowadzenia wszelkich działań inwestycyjnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

## **Rozdział 6.**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 12. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) na przestrzeń publiczną w obszarze objętym planem składają się: tereny usług publicznych oznaczone symbolem UP, tereny zieleni parkowej oznaczone symbolem ZP, oraz drogi publiczne oznaczone symbolami KD-Z, KD-L i KD-D;
- 2) w obrębie przestrzeni publicznej ustala się:
  - a) lokalizowanie elementów związanych z oświetleniem i obiektami małej architektury w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem terenu,
  - b) ujednoczenie i zharmonizowanie materiałów użytych do budowy nawierzchni, obiektów małej architektury oraz budowli i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) zakaz lokalizacji banerów i tablic reklamowych na ogrodzeniach;
- 3) w odniesieniu do ogrodzeń usytuowanych od strony przestrzeni publicznej ustala się zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 13. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w celu stworzenia spójnego kompleksu zabudowy, w tym celu wyznacza się:

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, a także maksymalną wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Dziale II uchwały;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, wg rysunku planu.

§ 14. 1. Na obszarze objętym planem, dopuszcza się:

- 1) dla istniejących obiektów i budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie wskaźniki zabudowy, wysokość i geometrię dachu:
  - a) remont, przebudowę,
  - b) zmianę sposobu użytkowania obiektu z dostosowaniem do zapisów uchwały,
  - c) rozbudowę lub nadbudowę z dostosowaniem do zapisów uchwały,
  - d) dostosowanie dla potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 2) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych poza nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się ich przebudowę i nadbudowę z dostosowaniem do zapisów uchwały;
- 3) wydzielanie dojazdów o szerokości nie mniejszej niż:
  - a) 6 m do obsługi maksymalnie 4 działek budowlanych,
  - b) 8 m do obsługi powyżej 4 działek budowlanych;
- 4) w przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie, z wyjątkiem zieleni, uniemożliwia wydzielanie dojazdów, dopuszcza się na tym odcinku jej zawężenie, nie mniej jednak niż do szerokości 5m;

2. Ustalenia zawarte w ust. 1 pkt 3 nie dotyczą terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami ZL, na których obowiązuje zakaz lokalizacji dojazdów.

§ 15. 1. Niezależnie od ustaleń szczegółowych dla terenów ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej na 25 m, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Dla inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej ustala się maksymalną wysokość obiektów na 50 m.

## **Rozdział 8.**

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

§ 16. Nie wskazuje się terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. Zasady scalania i podziału nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Dziale II uchwały.

## **Rozdział 9.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

§ 18. Dla systemu komunikacji ustala się przebiegi dróg, dostępność komunikacyjną do drogi, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Dziale II uchwały.

§ 19. Na obszarze objętym planem, w zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązuje:

- 1) lokalizacja garaży i miejsc do parkowania na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie wliczając w to garaż;
- 3) dla zabudowy rekreacji indywidualnej nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 domek lub działkę letniskową;
- 4) dla obiektów i lokali handlowych i usługowych nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 5) dla obiektów i lokali gastronomicznych nie mniej niż 3,5 miejsca do parkowania na 10 miejsc konsumpcyjnych;
- 6) dla obiektów sportowych nie mniej niż 15 miejsc do parkowania na 100 miejsc użytkowych;
- 7) dla szkół, przedszkoli i żłobków nie mniej niż 4 miejsca do parkowania na 100 dzieci;
- 8) dla hoteli, ośrodków wypoczynkowych i pensjonatów nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 3 miejsca noclegowe;
- 9) dla kościołów nie mniej niż 10 miejsc do parkowania na 100 użytkowników;
- 10) dla pozostałych usług nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 11) dla campingów, pól biwakowych nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni działki przeznaczonej na ten cel;
- 12) dla ogrodów działkowych nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 5 działek;
- 13) liczba miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż wynikająca z przepisów odrębnych.

## **Rozdział 10.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej**

§ 20. Dla systemu infrastruktury technicznej w zakresie rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się, że istniejące, przebudowywane i projektowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej będą zlokalizowane w liniach rozgraniczających dróg;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg, na terenach działek do nich przyległych w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi i nieprzekraczalną linią zabudowy lub w pasie o szerokości 5,0 m od tych dróg za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem ZL;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej w pasach dróg wewnętrznych dopuszczonych planem, a także w pasie o szerokości 5,0 m od tych dróg za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem ZL.

§ 21. Na obszarze objętym planem, w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) obowiązuje dostawa wody z sieci wodociągowej, zasilanie z sieci o przekroju nie mniejszym niż  $\varnothing$  32 mm,
  - b) do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody, z zastrzeżeniem §9 ust. 2,
  - c) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) ustala się zastosowanie rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią wodociągową, z zastrzeżeniem §9 ust. 2;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
  - a) obowiązuje odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, o przekroju nie mniejszym niż  $\varnothing$  60 mm,
  - b) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych oraz do gruntu,
  - c) do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią kanalizacji dopuszcza się zastosowanie wyłącznie atestowanych zbiorników bezodpływowych;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- a) nakazuje się zagospodarowywanie wód opadowych i roztopowych na terenach własnych inwestorów,
- b) dopuszcza się odprowadzanie do gruntu wyłącznie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z układu istniejących linii kablowych i napowietrznych,
  - b) ustala się rozbudowę i przebudowę sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem ZL,
  - c) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z kolektorów słonecznych (solarów) lub ogniw fotowoltaicznych;
  - d) w pasie technologicznym 5 metrów z każdej strony od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV oznaczonej na rysunku planu zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - a) ustala się docelową gazyfikację całego terenu dla celów grzewczych, komunalno - bytowych i innych,
  - b) ustala się, że gazyfikacja projektowanego terenu nastąpi w oparciu o istniejącą sieć gazową,
  - c) linia ogrodzeń winna przebiegać min. 0,5 m od osi gazociągu;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
  - a) ustala się, że teren będzie zaopatrywany w ciepło z własnych źródeł, lokalnie, w oparciu o sieć gazową lub energię elektryczną,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z kolektorów słonecznych (solarów) lub ogniw fotowoltaicznych;
- 7) w zakresie gospodarki odpadami:
  - a) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji,
  - b) odzysk i unieszkodliwianie odpadów będzie się odbywał na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- 8) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się możliwość realizacji infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, dotyczących w szczególności ochrony środowiska..

## **Rozdział 11.**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 22. Ustala się zakaz lokalizowania wszelkiej - stałej i tymczasowej zabudowy oraz innych obiektów o funkcjach usług i handlu poza terenami wyznaczonymi dla tych funkcji oraz poza zasięgiem odpowiednich linii zabudowy, a w szczególności w liniach rozgraniczających ulic, z wyjątkiem:

- 1) obiektów tymczasowych lokalizowanych na potrzeby prowadzenia robót budowlanych w obrębie działki inwestycyjnej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w czasie ważności pozwolenia na budowę;
- 2) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodne z przepisami odrębnymi.

## **DZIAŁ II. PRZEPISY SZCZEGÓLWE**

### **Rozdział 12.**

#### **Ustalenia dla terenów mieszkaniowych i rekreacji indywidualnej**

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN** ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie:
  - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) uzupełniające: budynki gospodarcze i garażowe, zieleń, urządzenia towarzyszące;
- 2) w zakresie kształtowania zabudowy, zagospodarowania przestrzennego i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
  - a) zabudowa wolno stojąca lub bliźniacza,
  - b) wysokość zabudowy nie większa niż
    - 12 m dla budynku mieszkalnego,
    - 6 m dla pozostałych obiektów budowlanych,

- c) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
  - dla budynku mieszkalnego 2 kondygnacje nadziemne,
  - dla pozostałych budynków 1 kondygnacja nadziemna,
- d) zakaz stosowania:
  - od frontu działki dachów asymetrycznych, lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
  - sidingu,
- e) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
- f) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 1,0,
- g) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki,
- h) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 60% powierzchni działki budowlanej,
- i) ustalenia zawarte w §13-15;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
  - a) bezpośrednia z dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KD-Z, 1KD-L,
  - b) pośrednia poprzez drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW,
  - c) do działek nie obsługiwanych żadną z form dostępności komunikacyjnej wymienioną w lit. a i b dopuszcza się drogi wewnętrzne;
- 4) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:
  - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż:
    - 750 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolno stojącej,
    - 550 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż:
    - 20 m dla zabudowy wolno stojącej,
    - 15 m dla zabudowy bliźniaczej,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°;
- 5) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy wolno stojącej nie mniejsza niż 750 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej nie mniejsza niż 550 m<sup>2</sup>;
- 6) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w §6;
- 7) w zakresie zasad dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w §7;
- 8) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia zawarte w §8-10;
- 9) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia zawarte w §11;
- 10) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w §12;
- 11) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §18-19;
- 12) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §20-21;
- 13) w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów obowiązują ustalenia zawarte w §22.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **12MN, 13MN** ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie:
  - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) uzupełniające: budynki gospodarcze i garażowe, zieleń, urządzenia towarzyszące;
- 2) w zakresie kształtowania zabudowy, zagospodarowania przestrzennego i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
  - a) zabudowa wolno stojąca,
  - b) wysokość zabudowy nie większa niż:
    - 10 m dla budynku mieszkalnego,
    - 6 m dla pozostałych obiektów budowlanych,
  - c) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - dla budynku mieszkalnego 2 kondygnacje nadziemne,
    - dla pozostałych budynków 1 kondygnacja nadziemna,
  - d) zakaz stosowania:
    - od frontu działki dachów asymetrycznych, lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
    - sidingu,



- e) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
  - f) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 1,0,
  - g) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki,
  - h) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 60% powierzchni działki budowlanej,
  - i) ustalenia zawarte w §13-15;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
    - a) bezpośrednia z dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KD-L, 1KD-D,
    - b) do działek nie obsługiwanych żadną z form dostępności komunikacyjnej wymienioną w lit. a dopuszcza się drogi wewnętrzne;
  - 4) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują:
    - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>,
    - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
    - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°;
  - 5) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>;
  - 6) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w §6;
  - 7) w zakresie zasad dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w §7;
  - 8) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia zawarte w §8-10;
  - 9) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia zawarte w §11;
  - 10) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w §12;
  - 11) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §18-19;
  - 12) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §20-21;
  - 13) w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów obowiązują ustalenia zawarte w §22.

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN/U** ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują przeznaczenie:
  - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługi,
  - b) uzupełniające: zabudowa rekreacji indywidualnej, budynki gospodarcze i garażowe, zieleń, urządzenia towarzyszące;
- 2) w zakresie kształtowania zabudowy, zagospodarowania przestrzennego i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują:
  - a) zabudowa wolno stojąca,
  - b) wysokość zabudowy nie większa niż:
    - 12 m dla budynku mieszkalnego lub usługowego, lub mieszkalno-usługowego, lub rekreacji indywidualnej,
    - 6 m dla pozostałych obiektów budowlanych,
  - c) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - dla budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego, rekreacji indywidualnej, 2 kondygnacje nadziemne,
    - dla pozostałych budynków 1 kondygnacja nadziemna,
  - d) zakaz stosowania:
    - od frontu działki dachów asymetrycznych, lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
    - sidingu,
  - e) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
  - f) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 1,0,
  - g) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki,
  - h) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 60% powierzchni działki budowlanej,
  - i) ustalenia zawarte w §13-15;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
  - a) bezpośrednia z dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD-L i 1 KD-D,
  - b) do działek nie obsługiwanych żadną z form dostępności komunikacyjnej wymienioną w lit. a dopuszcza się drogi wewnętrzne;
- 4) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują:
  - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>;

- b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°;
- 5) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
- 6) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w §6;
- 7) w zakresie zasad dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w §7;
- 8) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia zawarte w §8-10;
- 9) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia zawarte w §11;
- 10) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w §12;
- 11) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §18-19;
- 12) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §20-21;
- 13) w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów obowiązują ustalenia zawarte w §22.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN/U** ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie:
  - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługi,
  - b) uzupełniające: budynki gospodarcze i garażowe, zielen, urządzenia towarzyszące;
- 2) w zakresie kształtowania zabudowy, zagospodarowania przestrzennego i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
  - a) zakaz realizacji nowej zabudowy,
  - b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 60% powierzchni działki budowlanej,
  - c) ustalenia zawarte w §13-15;
- 3) w zakresie kształtowania zabudowy, zagospodarowania przestrzennego i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się remont, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej: pośrednia z drogi publicznej poprzez teren 1MN/ML;
- 5) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:
  - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>;
  - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°;
- 6) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w §6;
- 7) w zakresie zasad dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w §7;
- 8) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia zawarte w §8-10;
- 9) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia zawarte w §11;
- 10) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w §12;
- 11) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §18-19;
- 12) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §20-21;
- 13) w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów obowiązują ustalenia zawarte w §22.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ML**, **2ML**, **3ML** ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie:
  - a) podstawowe: zabudowa rekreacji indywidualnej,
  - b) uzupełniające: budynki gospodarcze i garażowe, zielen, urządzenia towarzyszące;
- 2) w zakresie kształtowania zabudowy, zagospodarowania przestrzennego i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
  - a) zabudowa wolno stojąca,
  - b) wysokość zabudowy nie większa niż:
    - 8m dla budynku rekreacji indywidualnej,
    - 6 m dla pozostałych obiektów budowlanych,
  - c) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - dla budynku rekreacji indywidualnej 2 kondygnacje nadziemne,

- dla pozostałych budynków 1 kondygnacja nadziemna,
- d) zakaz stosowania:
  - od frontu działki dachów asymetrycznych, lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
  - sidingu,
- e) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
- f) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 0,2,
- g) powierzchnia zabudowy nie większa niż 10% powierzchni działki,
- h) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 80% powierzchni działki budowlanej,
- i) ustalenia zawarte w §13-15;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
  - a) pośrednia poprzez drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami: 2KDW i 3KDW,
  - b) do działek nie obsługiwanych w sposób określony w lit. a dopuszcza się drogi wewnętrzne ;
- 4) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:
  - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>;
  - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 12 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°;
- 5) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>,
- 6) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w §6;
- 7) w zakresie zasad dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w §7;
- 8) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia zawarte w §8-10;
- 9) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia zawarte w §11;
- 10) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w §12;
- 11) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §18-19;
- 12) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §20-21;
- 13) w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów obowiązują ustalenia zawarte w §22.

§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN/ML, 2MN/ML, 3MN/ML, 4MN/ML, 5MN/ML, 6MN/ML** ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie:
  - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa rekreacji indywidualnej,
  - b) uzupełniające: budynki gospodarcze i garażowe, zieleń, urządzenia towarzyszące;
- 2) w zakresie kształtowania zabudowy, zagospodarowania przestrzennego i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
  - a) zabudowa wolno stojąca,
  - b) wysokość zabudowy nie większa niż:
    - 8 m dla budynku mieszkalnego i rekreacji indywidualnej,
    - 6 m dla pozostałych obiektów budowlanych,
  - c) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - dla budynku mieszkalnego lub rekreacji indywidualnej 2 kondygnacje nadziemne,
    - dla pozostałych budynków 1 kondygnacja nadziemna,
  - d) zakaz stosowania:
    - od frontu działki dachów asymetrycznych, lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
    - sidingu,
  - e) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
  - f) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 1,0,
  - g) powierzchnia zabudowy nie większa niż 25% powierzchni działki,
  - h) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 70% powierzchni działki budowlanej,
  - i) ustalenia zawarte w §13-15;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
  - a) bezpośrednia z dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD-Z, 1KD-L,
  - b) pośrednia poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem 3KDW, 4KDW,
  - c) do działek nie obsługiwanych w sposób określony w lit. a dopuszcza się drogi wewnętrzne;

- 4) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują:
  - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>;
  - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°;
- 5) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>,
- 6) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w §6;
- 7) w zakresie zasad dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w §7;
- 8) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia zawarte w §8-10;
- 9) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia zawarte w §11;
- 10) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w §12;
- 11) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §18-19;
- 12) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §20-21;
- 13) w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów obowiązują ustalenia zawarte w §22.

### **Rozdział 13. Ustalenia dla terenów usługowych**

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1UP, 2UP** ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują przeznaczenie:
  - a) podstawowe: usługi publiczne,
  - b) uzupełniające: budynki gospodarcze i garażowe, zieleń, urządzenia towarzyszące;
- 2) w zakresie kształtowania zabudowy, zagospodarowania przestrzennego i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują:
  - a) wysokość zabudowy nie większa niż:
    - 20 m dla budynku sakralnego,
    - 12 m dla pozostałych budynków usługowych,
    - 6 m dla pozostałych obiektów budowlanych,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - dla budynku usługowego 3 kondygnacje nadziemne,
    - dla pozostałych budynków 2 kondygnacje nadziemne,
  - c) zakaz stosowania:
    - od frontu działki dachów asymetrycznych, lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
    - sidingu,
  - d) dachy:
    - na terenie 1UP: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
    - na terenie 2UP: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 60°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
  - e) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 1,0,
  - f) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki,
  - g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 30% powierzchni działki budowlanej,
  - h) ustalenia zawarte w §13-15;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
  - a) bezpośrednia z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD-L,
  - b) pośrednia poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KDW;
- 4) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują:
  - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30 m,
  - d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°;
- 5) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 6) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w §6;
- 7) w zakresie zasad dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w §7;

- 8) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia zawarte w §8-10;
- 9) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia zawarte w §11;
- 10) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w §12;
- 11) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §18-19;
- 12) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §20-21;
- 13) w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów obowiązują ustalenia zawarte w §22.

§ 30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UT** ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie:
  - a) podstawowe: usługi turystyki,
  - b) uzupełniające: budynki gospodarcze, zieleń, urządzenia towarzyszące;
- 2) w zakresie kształtowania zabudowy, zagospodarowania przestrzennego i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
  - a) wysokość zabudowy nie większa niż:
    - 12 m dla budynku usług turystyki,
    - 7 m dla pozostałych obiektów budowlanych,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,
  - c) zakaz stosowania:
    - od frontu działki dachów asymetrycznych, lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połąci dachu,
    - sidingu,
  - d) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połąci od 25° do 45°, przy czym główne połącie dachu muszą posiadać jednakowy spadek, lub dachy płaskie, lub łukowe,
  - e) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 0,5,
  - f) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki,
  - g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 40% powierzchni działki budowlanej,
  - h) ustalenia zawarte w §13-15;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej: pośrednia z drogi publicznej poprzez teren 1KS;
- 4) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:
  - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30 m,
  - e) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°;
- 5) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 6) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w §6;
- 7) w zakresie zasad dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w §7;
- 8) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia zawarte w §8-10;
- 9) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia zawarte w §11;
- 10) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w §12;
- 11) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §18-19;
- 12) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §20-21;
- 13) w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów obowiązują ustalenia zawarte w §22.

§ 31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6UT** ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie:
  - a) podstawowe: usługi turystyki,
  - b) uzupełniające: zieleń, urządzenia towarzyszące;
- 2) w zakresie kształtowania zabudowy, zagospodarowania przestrzennego i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
  - a) zakaz realizacji nowej zabudowy,
  - b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 40% powierzchni działki budowlanej,
  - c) ustalenia zawarte w §13-15;

- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej: najkrótszym możliwym dojazdem przez tereny 8WS, 1UT i 1KS;
- 4) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują:
  - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30 m,
  - f) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°;
- 5) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w §6;
- 6) w zakresie zasad dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w §7;
- 7) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia zawarte w §8-10;
- 8) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia zawarte w §11;
- 9) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w §12;
- 10) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §18-19;
- 11) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §20-21;
- 12) w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów obowiązują ustalenia zawarte w §22.

§ 32. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2UT, 3UT, 7UT** ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują przeznaczenie:
  - a) podstawowe: usługi turystyki,
  - b) uzupełniające: budynki gospodarcze, zieleń, urządzenia towarzyszące;
- 2) w zakresie kształtowania zabudowy, zagospodarowania przestrzennego i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują:
  - a) wysokość zabudowy nie większa niż:
    - 12 m dla budynku usług turystyki,
    - 7 m dla pozostałych obiektów budowlanych,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3,
  - c) zakaz stosowania:
    - od frontu działki dachów asymetrycznych, lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połąci dachu,
    - sidingu,
  - d) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połąci od 25° do 45°, przy czym główne połącie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
  - e) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 1,0,
  - f) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki,
  - g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 40% powierzchni działki budowlanej,
  - h) ustalenia zawarte w §13-15;
  - i) w zakresie obsługi komunikacyjnej pośrednia poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem 4KDW oraz najkrótszym możliwym dojazdem przez tereny 10WS i 2UT;
- 3) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują:
  - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°;
- 4) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 5) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w §6;
- 6) w zakresie zasad dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w §7;
- 7) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia zawarte w §8-10;
- 8) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia zawarte w §11;
- 9) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w §12;
- 10) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §18-19;
- 11) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §20-21;
- 12) w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów obowiązują ustalenia zawarte w §22.

§ 33. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4UT** ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie:
  - a) podstawowe: usługi turystyki,
  - b) uzupełniające: usługi, budynki gospodarcze, zieleń, urządzenia towarzyszące;
- 2) w zakresie kształtowania zabudowy, zagospodarowania przestrzennego i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
  - a) wysokość zabudowy nie większa niż:
    - 12 m dla budynku usług turystyki,
    - 7 m dla pozostałych obiektów budowlanych,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3,
  - c) zakaz stosowania:
    - od frontu działki dachów asymetrycznych, lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
    - sidingu,
  - d) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
  - e) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 1,0,
  - f) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki,
  - g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 40% powierzchni działki budowlanej,
  - h) ustalenia zawarte w §13-15;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej: bezpośrednia z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD-D,
- 4) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:
  - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°;
- 5) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 6) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuja ustalenia zawarte w §6;
- 7) w zakresie zasad dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów obowiązuja ustalenia zawarte w §7;
- 8) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązuja ustalenia zawarte w §8-10;
- 9) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązuja ustalenia zawarte w §11;
- 10) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuja ustalenia zawarte w §12;
- 11) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązuja ustalenia zawarte w §18-19;
- 12) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązuja ustalenia zawarte w §20-21;
- 13) w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów obowiązuja ustalenia zawarte w §22.

§ 34. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5UT** ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie:
  - a) podstawowe: usługi turystyki,
  - b) uzupełniające: budynki gospodarcze, zieleń, urządzenia towarzyszące;
- 2) w zakresie kształtowania zabudowy, zagospodarowania przestrzennego i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
  - a) wysokość zabudowy nie większa niż:
    - 12 m dla budynku usług turystyki,
    - 7 m dla pozostałych obiektów budowlanych,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3,
  - c) zakaz stosowania:
    - od frontu działki dachów asymetrycznych, lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
    - sidingu,
  - d) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek, lub dachy płaskie,
  - e) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 1,5,
  - f) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki,
  - g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 40% powierzchni działki budowlanej,

- h) ustalenia zawarte w §13-15;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej: najkrótszym możliwym dojazdem do drogi publicznej poprzez teren 4UT;
- 4) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:
  - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°;
- 5) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 6) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuja ustalenia zawarte w §6;
- 7) w zakresie zasad dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów obowiązuja ustalenia zawarte w §7;
- 8) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązuja ustalenia zawarte w §8-10;
- 9) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązuja ustalenia zawarte w §11;
- 10) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuja ustalenia zawarte w §12;
- 11) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązuja ustalenia zawarte w §18-19;
- 12) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązuja ustalenia zawarte w §20-21;
- 13) w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów obowiązuja ustalenia zawarte w §22.

#### **Rozdział 14.**

##### **Ustalenia dla terenów zieleni, lasów, wód powierzchniowych i ogrodów działkowych**

§ 35. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP** ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie:
  - a) podstawowe: zieleń urządzonej,
  - b) uzupełniające:
    - parkingi, zajmujące nie więcej niż 10% powierzchni działki,
    - obiekty małej architektury, ścieżki, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie kształtowania zabudowy, zagospodarowania przestrzennego i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje zakaz zabudowy z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej, urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów małej architektury;
- 3) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 5 m;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 80% powierzchni działki budowlanej;
- 5) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:
  - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°;
- 6) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuja ustalenia zawarte w §6;
- 7) w zakresie zasad dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów obowiązuja ustalenia zawarte w §7;
- 8) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązuja ustalenia zawarte w §8-10;
- 9) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązuja ustalenia zawarte w §11;
- 10) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuja ustalenia zawarte w §12;
- 11) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązuja ustalenia zawarte w §18-19;
- 12) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązuja ustalenia zawarte w §20-21;
- 13) w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów obowiązuja ustalenia zawarte w §22.

§ 36. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Z** ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie podstawowe: zieleń;



- 2) w zakresie kształtowania zabudowy, zagospodarowania przestrzennego i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenie innych robót budowlanych niż związane z ochroną przeciwpowodziową;
- 3) w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia zawarte w §8 ust. 2;
- 4) w zakresie ochrony przyrody obowiązują ustalenia zawarta w §10 pkt 1.

§ 37. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2Z, 3Z, 4Z** ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie:
  - a) podstawowe: zieleń,
  - b) uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie kształtowania zabudowy, zagospodarowania przestrzennego i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
  - a) zakaz zabudowy z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej, terenowych urządzeń sportu i rekreacji, urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów małej architektury,
  - b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 5 m,
  - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 80% powierzchni działki budowlanej;
- 3) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:
  - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 35 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°;
- 4) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w §6;
- 5) w zakresie zasad dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w §7;
- 6) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia zawarte w §8-10;
- 7) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia zawarte w §11;
- 8) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w §12;
- 9) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §18-19;
- 10) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §20-21;
- 11) w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów obowiązują ustalenia zawarte w §22.

§ 38. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1Z/ZZ, 2Z/ZZ, 3Z/ZZ** ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie podstawowe: zieleń na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) w zakresie kształtowania zabudowy, zagospodarowania przestrzennego i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenie innych robót budowlanych niż związane z ochroną przeciwpowodziową;
- 3) w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia zawarte w §8 ust. 2;
- 4) w zakresie ochrony przyrody obowiązują ustalenia zawarta w §10 pkt 1.

§ 39. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL** ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie podstawowe: lasy z zakazem zabudowy;
- 2) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia zawarte w §10 pkt 1.

§ 40. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZD** ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie podstawowe: ogrody działkowe z dopuszczeniem realizacji budynku administracyjno-gospodarczego;
- 2) w zakresie kształtowania zabudowy, zagospodarowania przestrzennego i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
  - a) wysokość zabudowy nie większa niż:
    - 5 m przy dachach stromych,
    - 4 m przy dachach płaskich,
  - b) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 5 m,
  - c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek, lub dachy płaskie,

- d) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,2,
  - e) powierzchnia zabudowy nie większa niż 10% powierzchni działki,
  - f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 80% powierzchni działki budowlanej,
  - g) ustalenia zawarte w §13-15;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej: bezpośrednia z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD-L;
  - 4) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w §6;
  - 5) w zakresie zasad dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w §7;
  - 6) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia zawarte w §8-10;
  - 7) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia zawarte w §11;
  - 8) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w §12;
  - 9) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §18-19;
  - 10) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §20-21;
  - 11) w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów obowiązują ustalenia zawarte w §22.

§ 41. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1WS, 2WS** ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe z zakazem zabudowy z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się budowę wodne i urządzenia wodne;
- 3) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia zawarte w §10 pkt 1.

§ 42. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS, 11WS, 12WS, 13WS** ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe z zakazem zabudowy z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się budowę wodne i urządzenia wodne;
- 3) zakaz lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 3 m od linii rozgraniczających terenów;
- 4) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia zawarte w §10 pkt 1.

## Rozdział 15.

### Ustalenia dla terenów infrastruktury technicznej i komunikacji

§ 43. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IT** ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie kształtowania zabudowy, zagospodarowania przestrzennego i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują:
  - a) wysokość zabudowy nie większa niż 5 m,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1,
  - c) zakaz stosowania:
    - od frontu działki dachów asymetrycznych, lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
    - sidingu,
  - d) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 25°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek, lub dachy płaskie,
  - e) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,4,
  - f) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki,
  - g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej: bezpośrednia z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD-L,
- 4) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w §6;
- 5) w zakresie zasad dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w §7;

- 6) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia zawarte w §8-10;
- 7) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia zawarte w §11;
- 8) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w §12;
- 9) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §18-19;
- 10) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §20-21;
- 11) w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów obowiązują ustalenia zawarte w §22.

§ 44. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KS** ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie:
  - a) podstawowe: obsługa komunikacji,
  - b) uzupełniające: obiekty małej architektury, zieleń, urządzenia towarzyszące;
- 2) w zakresie kształtowania zabudowy, zagospodarowania przestrzennego i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
  - a) wysokość obiektów budowlanych nie większa niż 4 m,
  - b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 30°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek, lub dachy płaskie,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,1,
  - d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 10% powierzchni działki,
  - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej: bezpośrednia z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD-L,
- 4) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w §6;
- 5) w zakresie zasad dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w §7;
- 6) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia zawarte w §8-10;
- 7) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia zawarte w §11;
- 8) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w §12;
- 9) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §18-19;
- 10) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §20-21;
- 11) w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów obowiązują ustalenia zawarte w §22.

§ 45. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KD-Z** ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, dla 1KD-Z wyznacza się zachodnią granicę pasa drogowego w odległości od 11,9 m do 15,0 m od granicy planu;
- 3) w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:
  - a) chodnik,
  - b) ścieżkę rowerową,
  - c) elementy technicznego wyposażenia drogi;
- 4) tereny wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego;
- 5) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w §6;
- 6) w zakresie zasad dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w §7;
- 7) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia zawarte w §8-10;
- 8) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia zawarte w §11;
- 9) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w §12;
- 10) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §18-19;
- 11) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §20-21;

- 12) w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów obowiązują ustalenia zawarte w §22.

§ 46. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-L, 2KD-L** ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: drogi publiczne klasy lokalnej;
- 2) w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu:
  - a) dla 1KD-L – od 8,0 m do 22,7 m z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z drogą 1KD-Z,
  - b) dla 2KD-L - wyznacza się północno-wschodnią granicę pasa drogowego w odległości od 0,0 m do 3,0 m od granicy planu;
- 3) w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:
  - a) chodnik,
  - b) ścieżkę rowerową,
  - c) elementy technicznego wyposażenia drogi;
- 4) tereny wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego;
- 5) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w §6;
- 6) w zakresie zasad dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w §7;
- 7) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia zawarte w §8-10;
- 8) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia zawarte w §11;
- 9) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w §12;
- 10) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §18-19;
- 11) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §20-21;
- 12) w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów obowiązują ustalenia zawarte w §22.

§ 47. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KD-D** ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu od 14,1 m do 19,9 m;
- 3) w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:
  - a) chodnik,
  - b) ścieżkę rowerową,
  - c) elementy technicznego wyposażenia drogi;
- 4) tereny wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego;
- 5) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w §6;
- 6) w zakresie zasad dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w §7;
- 7) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia zawarte w §8-10;
- 8) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia zawarte w §11;
- 9) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w §12;
- 10) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §18-19;
- 11) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §20-21;
- 12) w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów obowiązują ustalenia zawarte w §22.

§ 48. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: drogi wewnętrzne;
- 2) w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu:
  - a) dla 1KDW – 6,0 m z lokalnymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań z drogami 1KD-L i 2KDW,
  - b) dla 2KDW – od 4,5 m do 9,2 m z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z drogą 1KD-L

- c) dla 3KDW – od 5,5 m do 8,0 m z lokalnymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań z drogami 1KD-L i 1KD-Z,
- d) dla 4KDW - od 5,7 m do 31,4 m;
- 3) w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:
  - a) chodnik,
  - b) ścieżkę rowerową,
  - c) elementy technicznego wyposażenia drogi;
- 4) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w §6;
- 5) w zakresie zasad dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w §7;
- 6) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia zawarte w §8-10;
- 7) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia zawarte w §11;
- 8) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w §12;
- 9) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w §18-19;
- 10) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w §20-21;
- 11) w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów obowiązują ustalenia zawarte w §22.

### **DZIAŁ III. PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 49. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 20 %.

§ 50. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nieporęt.

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

*Przewodniczący  
Rady Gminy Nieporęt*