UCHWAŁA NR 185.L.2017
RADY GMINY WIĄZOWNA

z dnia 28 listopada 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Wiązowna – Centrum" obszar planistyczny „A"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 1875) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073), w związku z uchwałą Nr 80/XI/07 Rady Gminy Wiązowna z dnia 26 czerwca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Wiązowna – Centrum" oraz uchwałą Nr 68.IX.2015 Rady Gminy Wiązowna z dnia 28 kwietnia 2015 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 80/XI/07 Rady Gminy Wiązowna z dnia 26 czerwca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Wiązowna – Centrum", Rada Gminy Wiązowna, stwierdzając zgodność planu ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna" przyjętym uchwałą 127.XVI.2015 Rady Gminy Wiązowna z dnia 30 października 2015 r., uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Wiązowna – Centrum" obszar planistyczny „A", zwany dalej planem, składający się z:

1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, stanowiącej integralny załącznik graficzny Nr 1 do uchwały;
3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiącego integralny załącznik Nr 2 do uchwały;
4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego integralny załącznik Nr 3 do uchwały.

2. Planem objęto obszar planistyczny „A", którego granice określono na załączniku graficznym Nr 1 do uchwały Nr 68.IX.2015 Rady Gminy Wiązowna z dnia 28 kwietnia 2015 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 80/XI/07 Rady Gminy Wiązowna z dnia 26 czerwca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Wiązowna – Centrum".

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Wiązowna – Centrum" obszar planistyczny „A", stanowiące przepisy gminne;
2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Wiązowna, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
3) rysunku planu - należy przez to rozumieć ustalenia graficzne, oznaczone na rysunku w skali 1: 1000, będącym integralnym załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;
4) obszarze planu - należy przez to rozumieć obszar określony na załączniku graficznym granicami obszaru objętego ustaleniami planu, na który składają się poszczególne tereny oznaczone symbolami literowym i kolejnym numerem;
5) terenie - należy przez to rozumieć najmniejszą wydzieloną liniami rozgraniczającymi, jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym, dla której ustalono przepisy szczegółowe;
6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które uznaje się za dominujące na danym terenie i na wydzielonej działce;

7) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;

8) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym (różnej funkcji), w tym również pomiędzy terenami dróg a terenami przeznaczonymi pod zabudowę;

9) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku lub obiektu budowlanego (za wyjątkiem ogrodzeń, stacji transformatorowych, przepompowni ścieków oraz innych budowli i urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej) od ulicy, ciągu pieszego, granicy działki lub innego obiektu zgodnie z rysunkiem planu, z pominięciem loggii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych itp.);

10) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię zabudowy, w której należy lokalizować budynki wskazane w Rozdziale 3; ustalenia planu dotyczące obowiązującej linii zabudowy uznaje się za spełnione jeżeli co najmniej 60 % powierzchni frontowej elewacji budynku znajduje się w linii zabudowy i leży w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez tę linię;

11) maksymalnej powierzchni zabudowy działki - należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych w obrębie działki;

12) udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni biologicznie czynnej do całkowitej powierzchni działki lub terenu;

13) ogrodzeniu ażurowym - należy przez to rozumieć ogrodzenie wykonane z przęseł i słupów, przy czym w każdym przęśle minimum 50% powierzchni przęsła stanowią prześwity.

Rozdział 2.
OKREŚLENIA OGÓLNE

§ 3. 1. Dla całego obszaru ustala się:

1) przeznaczenie terenów, oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym granice terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

   a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki,

   b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki,

   c) gabaryty obiektów, w tym maksymalną wysokość zabudowy,

   d) minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji,

   e) linie zabudowy;

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;

7) szczególne warunki zagospodarowania terenów, oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

8) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych w obszarze planu;

9) zasady obsługi w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz adaptacji, rozbudowy i budowy systemów infrastrukturalnych w obszarze planu;

10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

3. Nie ustala się:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazów kulturowych, gdyż brak w obszarze planu takich obiektów i terenów;

2) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym i planie zagospodarowania przestrzennego województwa;

4) granic i sposobów zagospodarowania obszarów przestrzeni publicznych, gdyż brak takich terenów wyznaczonych w studium w granicach planu;

5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

6) zasad wyposażenia i urządzenia terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych.

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

1) granica obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) obowiązująca linia zabudowy dla budynków usługowych oraz nieprzekraczalna dla pozostałych budynków;

5) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania podane w metrach;

6) przeznaczenie terenów.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, są odzwierciedleniem ustaleń przepisów odrębnych:

1) granice rezerwatu przyrody „Świder”;

2) granica strefy szczególnej ochrony ekologicznej w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

3) granice otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego;

4) granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 - zbiornik Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy);

5) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w ust. 1 i 2 mają charakter informacyjny.

§ 5. 1. Oznaczenia cyfrowe terenów, przedstawione na rysunku planu, określają kolejne numery poszczególnych terenów zlokalizowanych w obszarze planu o tym samym przeznaczeniu podstawowym.

2. Oznaczenia literowe terenów, przedstawione na rysunku planu, określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

§ 6. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, niezbędne do wykonania projektu budowlanego należy określać według ustaleń ogólnych określonych dla całego obszaru objętego planem oraz ustaleń szczegółowych ustalonych dla poszczególnych terenów w granicach obowiązywania ustaleń planu, z uwzględnieniem warunków dotyczących obsługi komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej.

Rozdział 3.
USTALENIA OGÓLNE DLA CAŁEGO OBSZARU

§ 7. 1 Wyodrębnia się tereny, o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego wyznaczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MN do 4MN;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MN/U do 3MN/U;

3) tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami 1U i 2U;

4) teren zabudowy usługowej z możliwością zachowania istniejącej funkcji budynków oznaczony na rysunku planu symbolem 1Uw;

5) teren zabudowy usług sportu, rekreacji i oświaty oznaczony na rysunku planu symbolem 1US/Up;

6) tereny zagrożenia powodziowego oznaczone na rysunku planu symbolami od 1ZZ do 3ZZ;

7) teren lasu oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZL;

8) tereny zieleni nieurządzonej, objęte ochroną, oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZN, 2ZN;

9) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone na rysunku planu symbolami 1WS i 2WS;

10) teren drogi ekspresowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDS;

11) teren drogi zbiorczej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDZ;

12) teren drogi lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDL;

13) tereny dróg dojazdowych oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD i 3KDD.

§ 8. 1. Ustala się zasady ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego w całym obszarze, zakazując:

1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska z wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego;

2) lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska z wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego;

3) wszelkiej działalności związanej z gospodarką odpadami polegającej na zbieraniu, magazynowaniu - innym niż wstępne, przetwarzaniu i odzyskiwaniu odpadów;

4) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych do wód powierzchniowych i do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;

5) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej mogącej powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko (określonych w przepisach odrębnych) poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.

2. Przyjmuje się, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska, następujące rodzaje terenów podlegających ochronie akustycznej:

1) tereny oznaczone symbolem MN jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową;

2) tereny oznaczone symbolem MN/U jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo - usługową;

3) teren oznaczony symbolem 1US/Up jako tereny przeznaczone pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

4) Dla terenów wymienionych w punktach od 1 do 3 obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu sformułowane w przepisach odrębnych.

3. Ustala się:

1) obowiązek ochrony istniejących zadrzewień, niekolidujących z zamierzeniem inwestycyjnym a spełniających funkcje ekologiczne oraz maksymalne nasycanie terenów zielenią;

2) na wszystkich działkach zalesionych, zabudowanych lub przeznaczonych do zabudowy, obowiązek zachowania charakteru boru sosnowego ze ściółką, runem leśnym i podszytem złożonym z gatunków charakterystycznych dla tego zespołu przyrodniczego;

3) dopuszcza się ogrzewanie budynków gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami zapewniającymi wysoki stopień czystości emisji spalin, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne

z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska; dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słońca do ogrzewania pomieszczeń oraz produkcję energii elektrycznej i ciepłej wody na potrzeby własne, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska;

4) dopuszcza się możliwość realizacji w budynkach jednorodzinnych lub usługowych (np. restauracje, hotele itp.) kominków opalanych paliwem stałym, pod warunkiem, że nie będzie to główne źródło ogrzewania budynków.

§ 9. 1. W granicach opracowania wyznacza się tereny podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów określając na rysunku planu zasięg występowania granic:

1) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;

2) otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego;

3) strefy szczególnej ochrony ekologicznej w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

4) rezerwatu przyrody „Świder”;

5) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 - zbiornik Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy).

2. W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią ustala się, że zachowanie, remont i przebudowa istniejących obiektów budowlanych, w tym urządzeń wodnych a także realizacja nowych, są możliwe wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w tym z zakresu prawa wodnego.

3. W granicach otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego (MPK) zlokalizowana jest południowo - zachodnia część obszaru planu. W terenach położonych w granicach otuliny obowiązuje gospodarowanie terenami zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, obowiązującymi w tym zakresie.

4. W granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK) zlokalizowana jest całość obszaru planu. W terenie objętym granicami WOChK obowiązuje gospodarowanie terenem zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, obowiązującymi w tym zakresie.

5. W granicach rezerwatu przyrody „Świder” znajduje się rzeka Mienia i tereny w odległości po 20 metrów od obu brzegów na stronę. W terenie objętym granicami rezerwatu obowiązuje gospodarowanie terenem zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, obowiązującymi w tym zakresie.

6. Zachodnia część obszaru objętego granicami planu położona jest w terenach zasobowych udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 - zbiornik Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy).

§ 10. 1. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odnoszące się do wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę:

1) ustala się granice pomiędzy terenami o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego w postaci linii rozgraniczających tereny;

2) wyznacza się, zgodnie z rysunkiem planu – nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z którymi, na działkach będą lokalizowane nowe budynki; dla istniejących budynków lub ich części leżących poza nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się możliwość remontu i przebudowy; tak usytuowany budynek można rozbudować tylko z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;

3) wyznacza się, zgodnie z rysunkiem planu – obowiązującą linie zabudowy dla budynków usługowych oraz nieprzekraczalną dla pozostałych budynków, zgodnie z którą budynki usługowe będą lokalizowane bezpośrednio przy tej linii a dla pozostałych budynków, sytuowanych na działce, będzie ona stanowiła nieprzekraczalną linię zabudowy, o której mowa w pkt 2;

4) dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych oraz stacji transformatorowych, przepompowni ścieków i innych urządzeń lub obiektów infrastruktury technicznej pomiędzy nieprzekraczalnymi lub obowiązującymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych;

5) dla wydzielenia działek pod stacje transformatorowe wnętrzowe i przepompownie ścieków nie obowiązują szczegółowe zasady scalania i podziału, o których mowa w Rozdziale 4 - ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów, wydzielenia tych działek należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te obiekty i przepisy odrębne;

6) ustala się obsługę komunikacyjną działek bezpośrednio z dróg publicznych wyznaczonych na rysunku planu, dopuszcza się obsługę komunikacyjną z dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu - wytyczonych w projekcie podziału działki, powiązanych z drogami publicznymi.

2. Ustala się następujące zasady lokalizacji i wykonania ogrodzeń frontowych:

1) ogrodzenie frontowe (graniczące z terenem drogi publicznej) musi być lokalizowane w linii rozgraniczającej wyznaczonej pomiędzy terenem przeznaczonym pod zabudowę i terenem drogi publicznej;

2) dopuszcza się odstępstwo od zasady lokalizowania ogrodzeń w wyznaczonej na rysunku planu linii rozgraniczającej: w miejscu sytuowania bram wjazdowych, gdy w tej linii znajdują się cenne drzewa lub szpalery drzew lub jest ułożona sieć infrastruktury technicznej; ogrodzenie należy wówczas lokalizować poza linią drzew na terenie przeznaczonym pod zabudowę;

3) nakazuje się realizację ogrodzeń w formie ażurowej;

4) zakazuje się stosowania betonowych prefabrykatów jako wypełnień przęseł w ogrodzeniach;

5) ustala się maksymalną wysokość ogrodzenia na 1,6 m i maksymalną wysokość podmurówki do 50 cm.

Rozdział 4.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

§ 11. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MN do 4MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – drogi wewnętrzne, ciągi piesze, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, pomieszczenia usługowe, pokoje gościnne dla turystów;

3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, przy czym dla zachowania jednorodnej architektonicznej całości bryły istniejących budynków przebudowywanych lub rozbudowywanych dopuszcza się możliwość stosowania innych zasad i warunków kształtowania zabudowy niż określone w ust. 1 pkt. 4 niniejszego paragrafu, tzn.: dotychczasowej geometrii dachów oraz kolorystyki istniejącej na terenie działki zabudowy;

4) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

   a) nowe budynki mieszkalne należy lokalizować na działce budowlanej jako wolno stojące; lokalizacja budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną możliwa jest tylko na działkach o szerokości równej lub mniejszej niż 16 m, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,

   b) ustala się realizację pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, dobudowanych do tego budynku; dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących lub sytuowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,

   c) pomieszczenia usługowe mogą być lokalizowane tylko w bryle budynku mieszkalnego, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego,

   d) ustala się wysokość budynków mieszkalnych nie więcej niż 10 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,

   e) ustala się wysokość wolno stojących garaży i budynków gospodarczych nie więcej niż 5,5 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,

   f) ustala się wysokość obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej nie więcej niż 10 m; ustalenie nie dotyczy obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie,

   g) dach budynków mieszkalnych należy projektować o jednakowym kącie nachylenia symetrycznych połaci w zakresie od 5^{o} do 45^{o}; dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych,

   h) dach budynków gospodarczych i garaży należy projektować o jednakowym kącie nachylenia symetrycznych połaci w zakresie od 5^{o} do 45^{o}; dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych,

i) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokrycia dachowego i obróbek blacharskich, dopuszczalna kolorystyka pokrycia dachowego to kolor naturalnej dachówki ceramicznej, brąz, czerwień oraz grafit; zakazuje się stosowania pokryć dachowych w kolorach: zielonym, niebieskim, żółtym, fioletowym i różowym,

j) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding, boazerie elewacyjne i inne podobne) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynku,

k) nakazuje się stosowanie stonowanej, pastelowej kolorystyki elewacji budynków, dopuszcza się malowanie elewacji w kolorach: białym, szarym, beżowym, żółtym, piaskowym w zakresie natężenia odcieni do 30% chromatyczności w systemie NCS,

l) dopuszcza się stosowanie w elewacjach materiałów takich jak: drewno, cegła, beton, miedź, stal nierdzewna, szkło niebarwione, w ich kolorach naturalnych;

5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki na:

a) 25% powierzchni działki dla terenu oznaczonego w planie symbolami 1MN,

b) 30% powierzchni działki dla terenów oznaczonych w planie symbolami 2MN, 3MN i 4MN,

6) ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej:

a) na minimum 70% powierzchni działki dla terenu oznaczonego w planie symbolem 1MN,

b) na minimum 60% powierzchni działki dla terenów oznaczonych w planie symbolami 2MN, 3MN i 4MN;

7) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,6.

2. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki – 1200 m^2;

2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielanej działki – 20 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której obsługiwana będzie działka - 90^o z tolerancją do 30^o;

4) minimalna szerokość dla wydzielenia nowej drogi wewnętrznej 5 m.

3. Dla obsługi zabudowy mieszkaniowej, zlokalizowanej na działce nakazuje się realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach tej działki w liczbie minimum 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny oraz w przypadku prowadzenia w budynku mieszkalnym działalności usługowej, dodatkowo nakazuje się realizację w granicach tej działki minimum 1 miejsca postojowego na lokal usługowy.

4. Uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 6.

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN/U i 2MN/U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa;

2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – ciągi piesze; drogi wewnętrzne, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, przy czym dla zachowania jednorodnej architektonicznej całości bryły istniejących budynków przebudowywanych lub rozbudowywanych dopuszcza się możliwość stosowania innych zasad i warunków kształtowania zabudowy niż określone w ust. 1 pkt. 4 niniejszego paragrafu, tzn.: dotychczasowej geometrii dachów oraz kolorystyki istniejącej na terenie działki zabudowy;

4) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

a) przy lokalizacji zabudowy na działce ustala się obowiązek zachowanie nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy określonych na rysunku planu,

b) nowe budynki mieszkalne lub usługowe należy lokalizować na działce budowlanej jako wolno stojące, dopuszcza się lokalizację tych budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,

c) ustala się realizację pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, dobudowanych do tego budynku; dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących lub sytuowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,

d) ustala się wysokość budynków mieszkalnych i usługowych nie więcej niż 10 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,

e) ustala się wysokość wolno stojących garaży, budynków gospodarczych nie więcej niż 5,5 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,

f) ustala się wysokość obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej nie więcej niż 10 m; ustalenie nie dotyczy obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie,

g) dach budynków mieszkalnych i usługowych należy projektować o jednakowym kącie nachylenia symetrycznych połaci w zakresie od 5^{o} do 45^{o}; dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych,

h) dach budynków gospodarczych i garaży należy projektować o jednakowym kącie nachylenia symetrycznych połaci w zakresie od 5^{o} do 45^{o}; dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych,

i) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachowych i obróbek blacharskich, dopuszczalna kolorystyka pokryć dachowych to kolor naturalnej dachówki ceramicznej, brąz, czerwień oraz grafit; zakazuje się stosowania pokryć dachowych w kolorach: zielonym, niebieskim, żółtym, fioletowym i różowym,

j) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding, boazerie elewacyjne i inne podobne) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynku,

k) nakazuje się stosowanie stonowanej, pastelowej kolorystyki elewacji budynków, dopuszcza się malowanie elewacji w kolorach: białym, szarym, beżowym, żółtym, piaskowym w zakresie natężenia odcieni do 30% chromatyczności w systemie NCS,

l) dopuszcza się stosowanie w elewacjach materiałów takich jak: drewno, cegła, beton, miedź, stal nierdzewna, szkło niebarwione, w ich kolorach naturalnych;

5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki na 40% powierzchni tej działki;

6) ustala się udział powierzchnię biologicznie czynnej na minimum 50% powierzchni działki;

7) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,8.

2. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki – 1200 m^2 ;

2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielanej działki – 20 m;

3) nowe granice podziału powinny być prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczających drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD;

4) obsługa komunikacyjna nowo wydzielonych działek z istniejących dróg publicznych lub z dróg wewnętrznych;

5) minimalna szerokość dla wydzielenia nowej drogi wewnętrznej 5 m.

3. W zagospodarowaniu działki nakazuje się realizację miejsc postojowych dla samochodów w granicach tej działki w liczbie:

1) dla obsługi zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się minimum 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny;

2) dla obsługi zabudowy usługowej – zgodnie z minimalnymi wskaźnikami miejsc postojowych, określonymi w § 22 ust. 3;

3) w przypadku realizacji na działce zabudowy mieszkaniowej oraz prowadzenia działalności usługowej, nakazuje się zapewnić miejsca postojowe oddzielnie dla każdego przeznaczenia.

4. Uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 6.

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **3MN/U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa;

2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – sieć, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. W przypadku przeznaczenia całych terenów lub części terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ustala się:

1) przeznaczenie terenu lub części terenu pod powiększenie istniejących działek z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, zlokalizowaną bezpośrednio poza południową granicą planu;

2) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i gospodarczych oraz garaży na wyznaczonym terenie; teren może być jedynie zagospodarowany jako: zieleń (ogród przydomowy), miejsca postojowe dla samochodów, dojścia i dojazdy do budynków oraz dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) ustala się wysokość obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej nie więcej niż 10 m; ustalenie nie dotyczy obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;

4) ustala się powierzchnię biologicznie czynną na minimum 60% powierzchni działki w granicach niniejszego planu.

3. W przypadku przeznaczenia całego terenu lub części terenów pod zabudowę usługową ustala się:

1) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

a) przy lokalizacji budynków usługowych na działce ustala się obowiązek zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu,

b) nowe budynki usługowe należy lokalizować na działce jako wolno stojące, dopuszcza się lokalizację tych budynków bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią,

c) ustala się zakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży,

d) dachy budynków usługowych należy projektować o jednakowym kącie nachylenia symetrycznych połaci w zakresie od 5 ^{o} do 45 ^{o}; dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych,

e) ustala się wysokość budynków usługowych nie więcej niż 9 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,

f) ustala się wysokość obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej nie więcej niż 10 m; ustalenie nie dotyczy obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie,

g) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachowych i obróbek blacharskich, dopuszczalna kolorystyka pokryć dachowych to kolor naturalnej dachówki ceramicznej, brąz, czerwień oraz grafit; zakazuje się stosowania pokryć dachowych w kolorach: zielonym, niebieskim, żółtym, fioletowym i różowym,

h) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding, boazerie elewacyjne i inne podobne) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynku,

i) nakazuje się stosowanie stonowanej, pastelowej kolorystyki elewacji budynków, dopuszcza się malowanie elewacji w kolorach: białym, szarym, beżowym, żółtym, piaskowym w zakresie natężenia odcieni do 30% chromatyczności w systemie NCS,

j) dopuszcza się stosowanie w elewacjach materiałów takich jak: drewno, cegła, beton, miedź, stal nierdzewna, szkło niebarwione, w ich kolorach naturalnych,

k) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki na 40% powierzchni tej działki,

l) ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej na minimum 60% powierzchni działki,

m) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,8;

4. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki – 640 m^2 ;

2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielanej działki – 20 m;

3) nowe granice podziału powinny być prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczających drogi, z której obsługiwana będzie działka z tolerancją do 30°.

5. W zagospodarowaniu działki należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów przy uwzględnieniu minimalnych wskaźników dla:

1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - minimum 1miejsce postojowe;

2) dla zabudowy usługowej – minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego oraz minimum jedno miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na jeden lokal usługowy;

3) miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji, tj. mieszkaniowej i usługowej.

6. Uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 6.

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U i 2U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa;

2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) lokalizację pomieszczeń gospodarczych w bryle budynku o funkcji podstawowej;

4) lokalizację budynków na działce jako wolno stojące lub bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią;

5) warunki i zasady kształtowania zabudowy:

a) dachy budynków usługowych należy projektować o jednakowym kącie nachylenia symetrycznych połaci w zakresie od 5° do 45°; dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych,

b) ustala się wysokość budynków:

- w terenie 1U - nie więcej niż 10 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,

- w terenie 2U - nie więcej niż 12 m i nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne,

c) ustala się wysokość obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej nie więcej niż 10 m; ustalenie nie dotyczy obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie,

d) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachowych i obróbek blacharskich, dopuszczalna kolorystyka pokryć dachowych to kolor naturalnej dachówki ceramicznej, brąz, czerwień oraz grafit; zakazuje się stosowania pokryć dachowych w kolorach: zielonym, niebieskim, żółtym, fioletowym i różowym,

e) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding, boazerie elewacyjne i inne podobne) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynku,

f) nakazuje się stosowanie stonowanej, pastelowej kolorystyki elewacji budynków, dopuszcza się malowanie elewacji w kolorach: białym, szarym, beżowym, żółtym, piaskowym w zakresie natężenia odcieni do 30% chromatyczności w systemie NCS,

g) dopuszcza się stosowanie w elewacjach materiałów takich jak: drewno, cegła, beton, miedź, stal nierdzewna, szkło niebarwione, w ich kolorach naturalnych;

6) ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej na minimum 50% powierzchni działki;

7) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki na 40% powierzchni tej działki;

8) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,0.

2. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki:

a) na terenie 1U – 3000 m^2,

b) na terenie 2U – 1800 m^2;

2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielanej działki – 20 m;

3) nowa granica podziału w każdym z terenów U powinna być prostopadła lub równoległa do linii rozgraniczającej ul. Kościelnej.

3. W zagospodarowaniu działki należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów przy uwzględnieniu minimalnych wskaźników miejsc postojowych, określonych w §21ust. 3.

4. Uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 6.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Uw** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa;

2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – budynki gospodarcze, garaże, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym stacje transformatorowe;

3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, w tym budynków wytwórni opakowań polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, przy czym dla zachowania jednorodnej architektonicznej całości bryły istniejących budynków przebudowywanych lub rozbudowywanych dopuszcza się możliwość stosowania innych zasad i warunków kształtowania zabudowy niż określone w ust. 1 pkt. 4 niniejszego paragrafu, tzn.: dotychczasowej geometrii dachów oraz kolorystyki istniejącej na terenie działki zabudowy;

4) warunki i zasady kształtowania zabudowy:

   a) przy lokalizacji zabudowy na działce ustala się obowiązek zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy, oznaczonych na rysunku planu,

   b) nowe budynki należy lokalizować na działce budowlanej jako wolno stojące, dopuszcza się lokalizację tych budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,

   c) ustala się wysokość budynków nie więcej niż 10 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,

   d) ustala się wysokość obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej nie więcej niż 10 m; ustalenie nie dotyczy obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie,

   e) dachy budynków należy projektować o jednakowym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci od 5º do 45º,

   f) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokrycia dachowego i obróbek blacharskich, dopuszczalna kolorystyka pokrycia dachowego to kolor naturalnej dachówki ceramicznej, brąz, czerwień oraz grafit; zakazuje się stosowania pokryć dachowych w kolorach: zielonym, niebieskim, żółtym, fioletowym i różowym,

   g) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding, boazerie elewacyjne i inne podobne) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynku,

   h) nakazuje się stosowanie stonowanej, pastelowej kolorystyki elewacji budynków, dopuszcza się malowanie elewacji w kolorach: białym, szarym, beżowym, żółtym, piaskowym w zakresie natężenia odcieni do 30% chromatyczności w systemie NCS,

   i) dopuszcza się stosowanie w elewacjach materiałów takich jak: drewno, cegła, beton, miedź, stal nierdzewna, szkło niebarwione, w ich kolorach naturalnych;

5) ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej na minimum 50% powierzchni działki;

6) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki na 40%;

7) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 0,8.

2. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki – 3000 m^2 ;

2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielanej działki – 30 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której obsługiwana będzie działka budowlana - 70º z tolerancją do 30º.

3. W zagospodarowaniu działki należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów przy uwzględnieniu minimalnych wskaźników miejsc postojowych, określonych w §21ust. 3.

4. Uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 6.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US/Up** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa sportu, rekreacji i oświaty;

2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – parkingi ogólnodostępne; ciągi piesze, zieleń urządzona ogólnodostępna; sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zachowanie istniejącej zabudowy polegające na możliwości rozbudowy i przebudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie;

4) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

   a) ustala się maksymalną wysokość budynków nie więcej niż 13 m i nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne,

   b) zakazuje się lokalizacji budynków garażowych i budynków gospodarczych,

   c) dachy budynków należy projektować o jednakowym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci do 45º, dopuszcza się inne dachy budynków, realizowane jako dowolne rozwiązanie architektoniczne,

   d) ustala się wysokość innych obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej nie więcej niż 15 m; ustalenie nie dotyczy obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie,

   e) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachowych i obróbek blacharskich, dopuszczalna kolorystyka pokryć dachowych to kolor naturalnej dachówki ceramicznej, brąz, czerwień oraz grafit; zakazuje się stosowania pokryć dachowych w kolorach: zielonym, niebieskim, żółtego, fioletowego i różowego,

   f) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding, boazerie elewacyjne i inne podobne) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynku,

   g) nakazuje się stosowanie stonowanej, pastelowej kolorystyki elewacji budynków, dopuszcza się malowanie elewacji w kolorach: białym, szarym, beżowym, żółtym, piaskowym w zakresie natężenia odcieni do 30% chromatyczności w systemie NCS,

   h) dopuszcza się stosowanie w elewacjach materiałów takich jak: drewno, cegła, beton, miedź, stal nierdzewna, szkło niebarwione, w ich kolorach naturalnych;

5) ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej na minimum 40% powierzchni działki;

6) ustala się powierzchnię zabudowy działki na maksimum 40%;

7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,2.

2. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki – 3000 m^2 ;

2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielanej działki – 30 m;

3) nowe granice podziału powinny być prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczających drogi, z której obsługiwana będzie działka z tolerancją do 30º.

3. W zagospodarowaniu działki należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów przy uwzględnieniu minimalnych wskaźników miejsc postojowych określonych w §21ust. 3.

4. Uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 6.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1ZZ do 3ZZ,** stanowiących tereny zagrożenia powodziowego ustala się:

1) obowiązek ich zagospodarowania w sposób zgodny z zasadami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego;

2) dopuszcza się lokalizowanie sieci urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) w terenie oznaczonym symbolem 3ZZ dopuszcza się zachowanie istniejących budynków polegające na możliwości ich remontu lub przebudowy, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZL ustala się przeznaczenie podstawowe – teren lasu, w którym obowiązuje zakaz realizacji obiektów budowlanych innych niż dopuszczone w przepisach odrębnych o lasach, oraz nakaz prowadzenia gospodarki leśnej w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZN i 2ZN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni naturalnej objęte ochroną prawną;

2) wszystkie tereny ZN położone są w granicach rezerwatu „Świder”;

3) gospodarowanie terenami na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WS i 2WS ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych - rzeka Mienia;

2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – mosty lub kładki oraz obiekty budowlane, realizowane w zakresie, na jaki pozwalają przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego;

3) gospodarowanie terenami zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego.

Rozdział 5.
USTALENIA WZAKRESIE KOMUNIKACJI

§ 21. 1. Ustala się następujące zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu:

1) system dróg/ulic ogólnodostępnych, obsługujących komunikacyjnie obszar planu, w skład których wchodzą drogi podzielone ze względów funkcjonalnych i technicznych na klasy:

   a) „KDS” – ekspresowa,

   b) „KDZ” – zbiorcza,

   c) „KDL” – lokalna,

   d) „KDD” – dojazdowa;

2) dla terenów dróg, o których mowa w pkt.1, plan ustala:

   a) dla drogi ekspresowej S17, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDS klasę drogi „S” - ekspresowa, z której w obszarze planu leży jedynie teren jej poszerzenia o wymiarach zgodnie z rysunkiem planu od 0 do 10,4 m,

   b) dla drogi wojewódzkiej nr 721 – ul. Lubelskiej , oznaczonej na rysunku planu symbolami 1KDZ klasę drogi „Z” – zbiorcza, o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 23,5 m a także szerszej w zależności od istniejących granic działek przeznaczonych pod tę drogę, z miejscowymi poszerzeniami zgodnie z rysunkiem planu,

   c) dla drogi gminnej – ul. Sportowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL klasę drogi „L” – lokalna, o szerokości w liniach rozgraniczających od 12 m do 14,6 m.

   d) dla drogi gminnej – ul. Nadrzecznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD klasę drogi „D” – dojazdowa, o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m,

   e) dla drogi gminnej – ul. Nadrzecznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD klasę drogi „D” – dojazdowa, z której w obszarze planu leży jedynie teren jej poszerzenia o wymiarach zgodnie z rysunkiem planu od 1,5 m do 2,3 m wraz z narożnym ścięciem linii rozgraniczających o wymiarach 5x5 - w rejonie skrzyżowania z drogą oznaczoną symbolem 1KDL,

   f) dla drogi gminnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD klasę drogi „D” – dojazdowa, o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających; możliwość wykonania miejsc postojowych dla samochodów w liniach rozgraniczających ulicy, ulica zakończona placem do zawracania;

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1, ustala się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, elementów małej architektury i zieleni, jako przeznaczenie uzupełniające.

3. Plan ustala następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów w terenach na których można realizować zabudowę, na minimum:

1) dla obiektów handlowych - jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 20 m^2 powierzchni użytkowej;

2) dla obiektów gastronomii – jedno miejsce postojowe na każde 4 miejsca konsumenckie;

3) dla obiektów hotelowych – jedno miejsce postojowe na każde 2 miejsca noclegowe;

4) dla obiektów obsługi finansowej – 7 miejsc postojowych na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej;

5) sale widowiskowe – 30 miejsc postojowych na 100 użytkowników (widzów);

6) dla pozostałych obiektów użyteczności publicznej – 5 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej;

7) ponad wymienione w punktach do 1 do 6 wskaźniki, należy zrealizować minimum jedno miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na jeden lokal usługowy, w tym użyteczności publicznej.

Rozdział 6.
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE W ZAKRESIE WYPOSAŻENIA W INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

§ 22. 1. Ustala się zaopatrzenie terenów w media poprzez istniejący i projektowany system uzbrojenia technicznego.

2. Ustala się zachowanie w liniach rozgraniczających ulic, istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy ze względu na stan techniczny lub na kolizje.

3. Ustala się lokalizację projektowanych urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych uzbrojenia, z wyjątkiem przyłączy dla budynków i posesji, w liniach rozgraniczających ulic, bądź na innych terenach, z zachowaniem przepisów odrębnych w zakresie ich lokalizacji i wzajemnych odległości.

4. Dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w terenach przeznaczonych pod zabudowę tylko w przypadku gdy w liniach rozgraniczających ulic, ze względu na istniejące uzbrojenie, brak jest miejsca lub gdy są to tereny nie przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową.

5. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy kontenerowe stacje telekomunikacyjne na terenach oznaczonych w planie symbolami: MN, MN/U, Uw, U i US/Up.

§ 23. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) zaopatrzenie z istniejącej i rozbudowywanej gminnej sieci wodociągowej o przekroju nie mniejszym niż Ø 32 mm;

2) wyposażenie sieci wodociągowej w hydranty przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:

1) odprowadzanie ścieków komunalnych do istniejącej i projektowanej gminnej sieci kanalizacji oraz do gminnej oczyszczalni ścieków;

2) ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych przewodami o przekroju nie mniejszym niż Ø 200 mm;

3) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych do wód powierzchniowych lub do ziemi oraz utrzymywania otwartych kanałów z tymi ściekami;

4) do czasu wyposażenia terenu w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego.

§ 25. 1. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się, że odbiornikiem wód opadowych i roztopowych z terenów objętych planem jest rzeka Mienia oraz jej dopływy;

2. Dla odprowadzenia wód opadowych i roztopowych dopuszcza się system mieszany polegający na:

1) budowie kanalizacji deszczowej, rowów odwadniających lub zastosowaniu studni chłonnych dla odwodnienia układu komunikacyjnego przy zastosowaniu urządzeń do podczyszczenia tychże wód przy wylotach kanałów do odbiorników;

2) w terenach zabudowy usługowej odwodnienie powierzchniowe i odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na teren własnej działki z zastosowaniem studzienek chłonnych lub tworzenie sztucznych oczek wodnych lub do kanalizacji deszczowej;

3) w terenach zabudowy mieszkaniowej odwodnienie powierzchniowe i odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na terenie własnej działki.

3. Odprowadzanie do odbiornika wód opadowych i roztopowych pochodzących z utwardzonych powierzchni komunikacyjnych i parkingów (o więcej niż 5 stanowiskach) po podczyszczeniu do gruntu lub do studni chłonnych.

4. Wody opadowe i roztopowe pochodzące z dachów oraz innych powierzchni niż powierzchnie, o których mowa w ust. 3 mogą być wprowadzane do gruntu bez oczyszczenia.

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

1) zasilanie z istniejącej sieci średniego i niskiego napięcia; bezpośrednia dostawa energii elektrycznej do odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia;

2) budowę liniowych odcinków sieci średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających ulic, plan dopuszcza przebieg sieci napowietrznej poza liniami rozgraniczającymi ulic (ze względu na zawężenie parametrów ulic);

3) lokalizowanie nowych stacji transformatorowych wnętrzowych poza liniami rozgraniczającymi ulic, na wydzielonych działkach, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej;

4) możliwość lokalizowania stacji transformatorowych słupowych 15/0,4 kV w liniach rozgraniczających ulic.

§ 27. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się:

1) zaopatrzenie do celów gospodarczych i grzewczych z istniejącej i projektowanej sieci średniego ciśnienia o przekroju nie mniejszym niż Ø32 mm;

2) przeniesienie gazociągów, które w wyniku modernizacji dróg znalazłyby się pod jezdnią, w pas drogowy poza jezdnię;

3) zabezpieczenie istniejących gazociągów przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody, podczas prowadzenia prac modernizacyjnych dróg.

§ 28. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i cieplej wody użytkowej, ustala się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych, indywidualnych źródeł ciepła z obowiązkiem stosowania technologii i paliw grzewczych ekologicznych tj. gaz przewodowy, olej nisko siarkowy, energia elektryczna i inne źródła energii ekologicznie czyste.

§ 29. 1. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się:

1) zaopatrzenie w łącza telefoniczne będzie realizowane z istniejącej i projektowanej sieci w liniach rozgraniczających ulic;

2) bezpośrednia obsługa poszczególnych abonentów telefonicznych będzie realizowana za pośrednictwem indywidualnych przyłączy.

2. Plan dopuszcza przebieg istniejących kabli telekomunikacyjnych doziemnych i linii telefonicznych napowietrznych, poza liniami rozgraniczającymi ulic. Pozostałe urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w oparciu o przepisy odrębne z zakresu telekomunikacji.

§ 30. W zakresie gospodarki odpadami nakazuje się wstępne magazynowanie i segregację odpadów na działkach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami.

Rozdział 7.
USTALENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 31. Wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu, służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości 30% dla wszystkich terenów wyznaczonych w planie.

§ 32. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiązowna.

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

Przewodnicząca Rady

Renata Falińska