

**UCHWAŁA NR**  
**Rady Gminy i Miasta Wyszogród**  
**z dnia                    2015r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w mieście Wyszogrodzie w rejonie ulicy Czerwińskiej i miejscowości Chmielewo.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 15 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2015 roku: poz. 199; poz. 443) oraz art. 7 ust.1 pkt 1, art. 18 ust. 2, pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2013 roku: poz. 594, poz. 645, poz. 1318, z 2014 r.: poz. 379, poz. 1072) oraz uchwały nr 158/XX/2012 r. Rady Gminy i Miasta Wyszogród z dnia 30 października 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w mieście Wyszogrodzie w rejonie ulicy Czerwińskiej i miejscowości Chmielewo oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wyszogród uchwalonego uchwałą nr Rada Miasta i Gminy Wyszogród uchwała, co następuje:

**ROZDZIAŁ 1**

**Ustalenia wstępne**

- §1** 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w mieście Wyszogrodzie w rejonie ulicy Czerwińskiej i miejscowości Chmielewo, zwaną dalej planem.
1. Granice planu określa uchwała nr 158/XX/2012 r. Rady Gminy i Miasta Wyszogród z dnia 30 października 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w mieście Wyszogrodzie w rejonie ulicy Czerwińskiej i miejscowości Chmielewo.
- §2** 1. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:
- 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
  - 2) rysunków planu w skali 1:2000;
  - 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiącego załącznik nr 2;
  - 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiących załącznik nr 3.
2. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:
- 1) rozdział 1. - ustalenia wstępne;
  - 2) rozdział 2. - ustalenia ogólne;
  - 3) rozdział 3. - ustalenia szczegółowe;
  - 4) rozdział 4. - ustalenia końcowe.
- §3** 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – jest to linia wyznaczona na rysunku planu, wzdłuż której należy sytuować jedną z elewacji budynku z możliwością cofnięcia jej w głąb działki. Linie tą mogą przekraczać wykusze, nadwieszenia i balkony, zadaszenia nad wejściem, powyżej poziomu parteru, lecz nie więcej niż 1,30 m oraz schody wejściowe i podjazdy dla osób niepełnosprawnych pod warunkiem pozostawienia chodnika o szerokości nie mniejszej niż 1,50 m; linii zabudowy nie stosuje się do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 2) wysokości budynku – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższego punktu dachu (z wyłączeniem komina); wysokość budynku dla budynków posadowionych na stokach o nachyleniu powyżej 10%, mierzy się od miejsca przecięcia linii stoku istniejącego terenu z najwyższą położoną na stoku ścianą zewnętrzną budynku, do najwyższego punktu dachu (z wyłączeniem komina). Wysokość może być wyrażona w kondygnacjach lub metrach;
  - 3) intensywności zabudowy – należy rozumieć intensywność zabudowy określoną w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 4) wskaźnik powierzchni zabudowy – należy rozumieć wskaźnik powierzchni zabudowy określony w §4 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego

- zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 5) terenie – oznacza teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i posiada oznaczenie: numer porządkowy, literowy symbol przeznaczenia oraz przepisane ustalenia zawarte w niniejszej uchwale;
  - 6) zabudowie adaptowanej – należy przez to rozumieć budynki istniejące dla których dopuszcza się prace budowlane zgodnie z ustaleniami planu;
  - 7) zabudowie nowej – należy przez to rozumieć budynki dla których pozwolenie na budowę zostanie wydane po wejściu w życie planu;
  - 8) nośniku reklamowym zwanym dalej reklamą – należy przez to rozumieć płaski znak oraz przestrzenne instalacje, w tym ekrany LED związane z promowaniem wszelkiej działalności gospodarczej;
  - 9) nośniku informacyjnym zwanym dalej szyldem – należy przez to rozumieć jednostronny płaski znak lub obustronnie zamocowany na wysięgniku prostopadłym do elewacji budynku znak zawierający wyłącznie logo, nazwę firmy i informacje o prowadzonej działalności;
  - 10) zabudowie istniejącej - należy przez to rozumieć obiekty budowlane zrealizowane lub takie dla których w dniu wejścia w życie planu istnieje decyzja o pozwoleniu na budowę;
  - 11) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć działalność usługową o nieuciążliwym charakterze, nie zakłócająca funkcji mieszkaniowej, której prowadzenie nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej, zgodnie z przepisami odrębnymi. Do usług nieuciążliwych zalicza się min. : handel detaliczny, gastronomia, administracja, kultura, służba zdrowia, opieka społeczna, bankowość oraz drobne usługi jak szewc, krawiec itp.;
  - 12) działalności produkcyjno-usługowej i magazynowo-składowej oznaczonej symbolem PU – należy przez to rozumieć działalność, której prowadzenie nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych. Usługi nieuciążliwe nie mogą przekraczać parametrów szkodliwego i uciążliwego oddziaływania na środowisko poza zajmowanym terenem, a także w żaden inny oczywisty sposób nie mogą pogarszać warunków użytkowania terenów sąsiednich.
2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, Polskimi Normami, a w razie ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

**§4** Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 8) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urzędzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **ROZDZIAŁ 2** **Ustalenia ogólne**

**§5** Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) Przeznaczenie terenów:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem MN,
  - b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi oznaczony symbolem MNU,
  - c) teren zabudowy usługowej nieuciążliwej oznaczony symbolem U,
  - d) teren dóbr kultury współczesnej oznaczony symbolem UK,
  - e) teren sportu i rekreacji oznaczony symbolem US,
  - f) teren rekreacji indywidualnej oznaczony symbolem UTL,
  - g) teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem RM,
  - h) teren produkcyjno – usługowy i magazynowo – składowy oznaczony symbolem PU,
  - i) teren urządzeń infrastruktury sanitarnej oznaczony symbolem Kk,
  - j) teren wód powierzchniowych oznaczony symbolem WS,
  - k) teren lasów i dolesień oznaczony symbolem ZL,
  - l) teren zieleni izolacyjnej oznaczonej symbolem ZI,
  - m) teren zieleni naturalnej oznaczony symbolem Z,
  - n) teren wału przeciwpowodziowego oznaczony symbolem ZW,
  - o) teren pasa technicznego z zielenią naturalną oznaczony symbolem TK,Z,
  - p) teren rolny oznaczony symbolem R,
  - q) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczony symbolem KDGP,
  - r) teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony symbolem KDL,
  - s) teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem KDD,
  - t) teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem KDW,
  - u) teren drogi pieszo-jezdnej oznaczony symbolem KDX;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania są oznaczone na rysunku niniejszego planu.

#### **§6 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
- 2) od strony dróg publicznych i wewnętrznych dopuszcza się stosowania ogrodzeń ażurowych z materiałów lokalnych jak drewno, ceramika budowlana, elementy kute, do wysokości 1,40 m;
- 3) zakazuje się wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem wznoszenia na czas budowy;
- 4) nakazuje się utrzymanie ustalonej w planie intensywności zabudowy oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- 5) dopuszcza się lokalizację wszelkich zadań służących realizacji celu publicznego związanych z infrastrukturą techniczną, ich lokalizacja na poszczególnych terenach musi być zgodna z przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się następujące zasady umieszczania reklam i szyldów:
  - a) zakazuje się umieszczania reklam na samodzielnych konstrukcjach na terenach w granicach planu z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem PU,
  - b) dopuszcza się wyłącznie reklamy na budynkach o powierzchni do 3,0 m,
  - c) powierzchnia szyldu nie może przekroczyć 0,6 m,
  - d) konstrukcja szyldów nie może wystawać dalej niż 0,2 m od lica budynku, a w przypadku szyldów na wysięgniku prostopadłym do lica budynku zewnętrzna krawędź szyldu nie może wystawać poza ścianę na odległość większą niż 1,2 m,
  - e) w przypadku gdy ilość szyldów na budynku jest większa niż jeden, muszą być tej samej wielkości i w miarę możliwości zgrupowane w jednym miejscu na elewacji,
  - f) wyklucza się sytuowanie pulsacyjnego oświetlenia szyldów oraz reklam emitujących światło pulsacyjne.

#### **§7 Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) część terenów objętych planem znajduje się w obszarach:
  - a) Natura 2000 - „Kampinoskiej Doliny Wisły”,
  - b) Natura 2000 - „Dolina Środkowej Wisły”;
- 2) cały obszar objęty planem znajduje się w Nadwiślańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu zwanym dalej „Obszarem”;
- 3) granice ww. Obszarów określa rysunek planu;
- 4) na ww. obszarach obowiązują zasady ochrony przyrody wynikające z przepisów odrębnych zgodnie z zawartymi w nich wytycznymi obowiązującymi między innymi:
  - a) zakaz lokalizowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów

- rzek, jezior, i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych, oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej;
- b) nakaz prowadzenia czynnej ochrony ekosystemów leśnych i łąkowych,
  - c) nakaz ochrony zieleni, zadrzewień, zakrzewień, kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu rolniczego poprzez ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień śródpolnych i przydrożnych,
  - d) nakaz zachowania śródpolnych podmokłości,
  - e) nakaz utrzymania trwałych użytków zielonych, przeciwdziałania zarastania łąk,
  - f) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów żelbetonowych,
  - g) nakaz kształtowania ogrodzeń ażurowych umożliwiających migracje zwierząt;
- 5) na ww. obszarze, dla terenów zagrożonych powodziami obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia zawarte w §11 niniejszego planu;
  - 6) zgodnie z przepisami Prawo Ochrony Środowiska dotyczącymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku tereny oznaczone symbolami:
    - a) MN zalicza się do rodzaju terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
    - b) US, UTL zalicza się do rodzaju terenów sportowo – rekreacyjnych,
    - c) MNU zalicza się do rodzaju terenów mieszkaniowych jednorodzinnych z usługami.

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

- 1) na terenie objętym planem zlokalizowane są poniżej wymienione stanowiska archeologiczne wpisane do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków oraz Krajowej Ewidencji Zabytków Archeologicznych:
  - a) Wyszogród nr 8 (AZP53-59/19) w obrębie części działki o nr ewid. 674/2 i 683,
  - b) Wyszogród nr 9 (AZP53-59/20) w obrębie części działki o nr ewid. 687/2 i 688/2,
  - c) Wyszogród nr 3 (AZP53-59/21) w obrębie części działki o nr ewid. 674/2, 677 i 678/1,
  - d) Wyszogród nr 4 (AZP53-59/22) w obrębie części działki o nr ewid. 652/1, 654, 655, 656,
  - e) Chmielewo nr 1 (AZP53-59/27) w obrębie części działki o nr ewid. 662/1,
  - f) Chmielewo nr 4 (AZP53-59/28) w obrębie części działki o nr ewid. 22/3,
  - g) Chmielewo nr 5 (AZP53-59/29) w obrębie części działki o nr ewid. 30,
  - h) Chmielewo nr 5 (AZP53-59/29) w obrębie części działki o nr ewid. 653/4, 662/3, 662/4, 662/7, 662/8, 662/12, 662/13, 662/14, 662/15, 662/16, 673/5, 673/6, 703/1, 705,
  - i) Chmielewo nr 6 (AZP53-59/31) w obrębie części działki o nr ewid. 46;
- 2) na obszarze występowania stanowisk archeologicznych wszelkie projektowane działania – związane z zagospodarowaniem, zabudową lub zalesieniem terenu, na którym są one zlokalizowane – podlegają uzgodnieniu z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (w imieniu którego działa Kierownik Delegatury w Płocku Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Warszawie), który określi szczegółowe warunki dopuszczenia do ich realizacji ze stanowiska konserwatorskiego;
- 3) ustanawia się jako zasadę ochrony stanowisk archeologicznych wymienionych w ppkt. a-i obowiązek przeprowadzenia badań archeologicznych i sporządzenia dokumentacji z ich przebiegu przed przystąpieniem do robót ziemnych lub dokonywania zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie działek, na których są one zlokalizowane. Zakres i rodzaj badań archeologicznych ustala Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków (w imieniu którego działa Kierownik Delegatury w Płocku Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Warszawie) zgodnie z art. 31 ust. 1A ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 4) na obszarze objętym planem nie występują:
  - a) obiekty architektury wpisane do rejestru zabytków,
  - b) obiekty architektury wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 5) na obszarze objętym planem znajduje się obiekt objęty ochroną dóbr kultury współczesnej – pomnik wraz z terenem i istniejącymi zadrzewieniami:
  - a) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych,
  - b) nakazuje się zachowanie i konserwację obiektu i otoczenia.

**§9 Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) za przestrzeń publiczną uznaje się:
  - a) teren drogi publicznej klasy głównej KDGP,
  - b) tereny dróg publicznych klasy lokalnej KDL,
  - c) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej KDD;
- 2) zasady zagospodarowania ww. terenów zawarte są w ustaleniach szczegółowych.

**§10 Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną**

intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.

- 1) miejsca parkingowe zapewnić na terenie własnych działek budowlanych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej przyjmując nie mniejsze niż:
  - a) 2 miejsca na dom mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej,
  - b) 35 miejsc na 100 zatrudnionych dla administracji,
  - c) 30 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> dla powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych,
  - d) 30 miejsc na 100 miejsc konsumpcyjnych dla gastronomi,
  - e) 25 miejsc w usługach na 100 zatrudnionych, lecz nie mniej niż 3 miejsca na lokal usługowy,
  - f) 3 miejsca na każde 10 zatrudnionych w zabudowie produkcyjno-usługowej.
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz pozostałe wskaźniki zagospodarowania terenu zawarte są w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

**§11** Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

1. Cały obszar objęty planem położony jest na obszarze Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zwanego dalej „Obszarem”, ochronie podlegają tereny na podstawie przepisów odrębnych oraz §7.

2. W granicach planu znajdują się obszary zagrożone powodzią, to jest:

- 1) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat – oznaczone na rysunku planu jako granica obszarów zagrożonych powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i występuje raz na 500 lat;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, to jest:
  - a) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat – oznaczone na rysunku planu jako granica obszarów szczególnie zagrożonych powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i występuje raz na 100 lat,
  - b) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat – oznaczone na rysunku planu jako granica obszarów szczególnie zagrożonych powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i występuje raz na 10 lat.

3. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zakazuje się wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, w tym:

- 1) wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych, z wyjątkiem dróg rowerowych;
- 2) sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmacniania brzegów, obwałowań lub odsypisk;
- 3) zmiany kształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem budowy, przebudowy lub remontu drogi rowerowej, a także utrzymywania, odbudowy, rozbudowy lub przebudowy wałów przeciwpowodziowych wraz z obiektami związanymi z nimi funkcjonalnie oraz czynności związanych z wyznaczaniem szlaku turystycznego pieszego lub rowerowego;
- 4) rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów budowlanych;
- 5) zakazuje się kopania studni, sadzawek, dołów, rowów w odległości mniejszej niż 50 m od strony wału przeciwpowodziowego po stronie odpowietrznej;
- 6) zakaz realizacji zwartych zadrzewień;
- 7) zakaz podnoszenia poziomu gruntów, o ile to nie jest związane z budową wałów przeciwpowodziowych lub budową systemu komunikacyjnego, przy czym ten sposób realizacji systemu musi uwzględniać zagrożenia zalaniem w sytuacjach powodziowych;
- 8) zakaz składowania materiałów budowlanych, płodów rolnych i innych materiałów;
- 9) dopuszcza się możliwości zwolnienia z tych zakazów zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wodnego.

4. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze oraz tereny szczególnie zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

5. Na terenach o nachyleniu ponad 10% występują obszary potencjalnego występowania masowych ruchów ziemi.

**§12** Szczególne zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) na obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia

- procedur scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) działki lub zespoły działek, których kształt, wielkość, struktura własnościowa, dostępność do dróg publicznych infrastruktury, ukształtowania terenu, utrudnia wykorzystanie oraz zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami planu mogą być scalone i ponownie podzielone;
  - 3) powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych :
    - a) na terenach oznaczonych symbolem MN nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>, a front działki nie może być mniejszy niż 20,0 m, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
    - b) na terenach oznaczonych symbolem MNU nie powinna być mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>, a front działki nie mniejszy niż 30,0 m,
    - c) na terenach oznaczonych symbolem U nie może być mniejsza niż 1200 m<sup>2</sup>, a front działki nie mniejszy niż 30,0 m,
    - d) na terenach oznaczonych symbolem P,U nie może być mniejsza niż 3000 m<sup>2</sup>, a front działki nie mniejszy niż 50 m;
  - 4) nie wyznacza się minimalnej powierzchni działek wydzielonych na terenach, oznaczonych pozostałymi symbolami;
  - 5) działki wydzielać prostopadle do dróg, z których mają dostęp, a w przypadkach niemożliwych do zrealizowania równolegle do podziałów ewidencyjnych jak na rysunku planu (dotyczy terenów oznaczonych symbolami: 2MN i 6MN);
  - 6) przy wydzieleniu działek ewidencyjnych pod lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej dopuszcza się działki o dowolnej powierzchni i froncie.

**§13** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy zawarte są w §11 oraz w ustaleniach szczegółowych.

**§14** Zasady modernizacji, rozbudowy oraz budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Z zakresu komunikacji ustala się:
  - 1) dostępność obszaru objętego planem z drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego poprzez istniejące i projektowane drogi lokalne i dojazdowe KDL, KDD;
  - 2) obsługa terenów w obszarze objętych planem poprzez drogi lokalne KDL, dojazdowe KDD, wewnętrzne KDW i pieszo-jezdne KDX.
2. Z zakresu infrastruktury technicznej ustala się:
  - 1) istniejące sieci infrastruktury technicznej kolidujące z przyszłym zainwestowaniem należy przebudować zgodnie z planem i przepisami odrębnymi bez konieczności zmiany niniejszego planu;
  - 2) sieci infrastruktury technicznej lokalizować w liniach rozgraniczających dróg;
  - 3) odprowadzenie ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do gminnego systemu sieci kanalizacyjnej;
  - 4) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej;
  - 5) odprowadzenie wód opadowych z terenów zabudowy do sieci kanalizacji deszczowej, do czasu budowy sieci kanalizacji deszczowej odprowadzenie wód deszczowych do gruntów w granicach własnych działek budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 6) zasilenie zabudowy w energię elektryczną siecią kablową z najbliższej stacji transformatorowej;
  - 7) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 15/04KV w miarę potrzeb zgodnie z przepisami odrębnymi i ich lokalizacja w przypadku zmiany zapotrzebowania na energię elektryczną nie wymaga zmiany planu;
  - 8) dla linii elektroenergetycznej napowietrznej SN i nN ustala się strefę ochronną, zgodnie z normami i przepisami odrębnymi, w strefie tej obowiązuje:
    - a) zakaz zabudowy mieszkaniowej i innej o charakterze chronionym,
    - b) dopuszczenie innych obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 9) linie telekomunikacyjne prowadzić jako podziemne;
  - 10) rezerwuje się miejsce pod sieć gazową w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 11) do czasu budowy sieci gazowej dopuszcza się rozwiązania indywidualne.
3. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:
  - 1) nakaz zabezpieczenia w granicach działek miejsc pod lokalizację kontenerów do czasowego gromadzenia odpadów z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
  - 2) unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§15** Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu:

- 1) do czasu lokalizacji projektowanych funkcji dopuszcza się użytkowanie dotychczasowe;

- 2) dla dotychczasowego użytkowania nie ustala się terminów czasowych.

**§16** Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę o której mowa w Art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Ustala się stawkę procentową dla terenów oznaczonych symbolami:
  - a) MN, MNU, RM, U, PU, UTL, US- 25%,
  - b) KDW, KDX – 10%,
  - c) dla pozostałych terenów ustala się stawkę – 0%.

### **ROZDZIAŁ 3** **Ustalenia szczegółowe**

**§17** Ustalenie dla terenów oznaczonych symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 5aMN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN**

1. Przeznaczenie- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - 1) zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej:
    - a) zabudowę mieszkaniową kształtować jako wolnostojącą;
    - b) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem użytkowego poddasza w drugiej kondygnacji, lecz nie wyższa niż 9,0 m;
    - c) dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastej czerwieni lub brązu;
    - d) w elewacji stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynk;
    - e) kolorystyka tynkowanych elewacji budynków winna być stonowana utrzymana w gamie barw ziemi np. ciepłych odcieniach szarości, beżach, ugrach, zieleniach typu khaki;
  - 2) Zasady kształtowania zabudowy garażowej i gospodarczej:
    - a) wysokość budynku do 6,0 m,
    - b) kształt dachu i rodzaj pokrycia jak w budynku mieszkalnym;
    - c) dopuszcza się garaże lub budynki gospodarcze jako wolnostojące lub bliźniacze zlokalizowane na granicy dwóch działek budowlanych sąsiednich;
    - d) budynki garażowe lub gospodarcze zlokalizowane na granicy dwóch działek sąsiednich winny mieć spadek dachu w kierunku działki właściciela.
  - 3) Intensywność zabudowy dla działek o powierzchni:
    - a) do 1000 m<sup>2</sup> – od 0,24 do 0,90,
    - b) od 1001 m<sup>2</sup> do 1500 m<sup>2</sup> – od 0,15 do 0,75,
    - c) od 1501 m<sup>2</sup> do 2000 m<sup>2</sup> – od 0,12 do 0,54,
    - d) od 2001 m<sup>2</sup> do 3000 m<sup>2</sup> – od 0,06 do 0,39,
    - e) od 3001 m<sup>2</sup> do 5000 m<sup>2</sup> – od 0,03 do 0,24,
    - f) powyżej 5001 m<sup>2</sup> – od 0,03 do 0,12;
  - 4) wskaźnik powierzchni zabudowy dla działek o powierzchni:
    - a) do 1000 m<sup>2</sup> – od 0,08 do 0,30,
    - b) od 1001 m<sup>2</sup> do 1500 m<sup>2</sup> – od 0,05 do 0,25,
    - c) od 1501 m<sup>2</sup> do 2000 m<sup>2</sup> – od 0,04 do 0,18,
    - d) od 2001 m<sup>2</sup> do 3000 m<sup>2</sup> – od 0,02 do 0,13,
    - e) od 3001 m<sup>2</sup> do 5000 m<sup>2</sup> – od 0,01 do 0,08,
    - f) powyżej 5001 m<sup>2</sup> – od 0,01 do 0,04;
  - 5) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż:
    - a) dla działek o powierzchni do 1000 m<sup>2</sup> - 50% powierzchni działki budowlanej,
    - b) dla działek o powierzchni od 1001 m<sup>2</sup> do 1500 m<sup>2</sup> - 55% powierzchni działki budowlanej,
    - c) dla działek o powierzchni od 1501 m<sup>2</sup> do 2000 m<sup>2</sup> - 60% powierzchni działki budowlanej,
    - d) dla działek o powierzchni od 2001 m<sup>2</sup> do 3000 m<sup>2</sup> - 65% powierzchni działki budowlanej,
    - e) dla działek o powierzchni od 3001 m<sup>2</sup> do 5000 m<sup>2</sup> - 80% powierzchni działki budowlanej,
    - f) dla działek o powierzchni powyżej 5001 m<sup>2</sup> - 85% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) jedną ze ścian budynków sytuować równoległe do linii podziałów wewnętrznych terenów;
  - 7) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu;
  - 8) dla działek oznaczonych symbolem 1MN i 3MN dopuszcza się front działki nie mniejszy niż 18,0 m;
  - 9) dostępność komunikacyjna terenów:
    - a) 1MN z dróg 02KDL i 03KDL,
    - b) 2MN z dróg 02KDL, 03KDL,
    - c) 3MN z drogi 03KDL i 013KDW,

- d) 4MN z drogi 013KDW,
- e) 5MN z drogi 011KDW, 012KDW;
- f) 5aMN z dróg 011KDW, 012KDW;
- g) 6MN z dróg 02KDL i 011KDW,
- h) 7MN z drogi 02KDL, 022KDX;
- i) 8MN z drogi 02KDL i 010KDW
- j) 9MN z dróg 010KDW, 015KDW i 016KDW,
- k) 10MN z dróg 010KDW, 015KDW i 016KDW.

**§18 Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 11MN, 11aMN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN 18MN.**

1. Przeznaczenie- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) część terenu 17MN znajduje się na obszarze szczególnie zagrożonym powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i występuje raz na 100 lat, obowiązują ustalenia zawarte w **§11**;
  - 2) część terenów 16MN i 17MN znajduje się na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
  - 3) teren 16MN oraz część terenów 12MN, 13MN, 14MN i 15MN położone są w strefie 100 m od linii brzegowej rzeki, obowiązują ustalenia zawarte w **§7 pkt 4**.
3. Zasady ukształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - 1) zasady ukształtowania zabudowy mieszkaniowej:
    - a) adaptuje się istniejącą zabudowę,
    - b) zabudowę mieszkaniową kształtować jako wolnostojącą;
    - c) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem użytkowego poddasza w drugiej kondygnacji, lecz nie wyższa niż 9,0 m;
    - d) dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastej czerwieni, brązu lub grafitu;
    - e) w elewacji stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynk;
    - f) kolorystyka tynkowanych elewacji budynków winna być stonowana utrzymana w gamie barw ziemi np. ciepłych odcieniach szarości, beżach, ugrach, zieleniach typu khaki.
  - 2) zasady kształtowania zabudowy garażowej i gospodarczej:
    - a) adaptuje się istniejącą zabudowę,
    - b) wysokość budynku do 6,0 m;
    - c) kształt dachu i rodzaj pokrycia jak w budynku mieszkalnym;
    - d) dopuszcza się garaże lub budynki gospodarcze jako wolnostojące lub bliźniacze zlokalizowane na granicy dwóch działek budowlanych sąsiednich;
    - e) budynki garażowe lub gospodarcze zlokalizowane na granicy dwóch działek sąsiednich winny mieć spadek dachu w kierunku działki właściciela;
  - 3) intensywność zabudowy dla działek o powierzchni:
    - a) do 1000 m<sup>2</sup> – od 0,24 do 0,90,
    - b) od 1001 m<sup>2</sup> do 1500 m<sup>2</sup> – od 0,15 do 0,75,
    - c) od 1501 m<sup>2</sup> do 2000 m<sup>2</sup> – od 0,12 do 0,54,
    - d) od 2001 m<sup>2</sup> do 3000 m<sup>2</sup> – od 0,06 do 0,39,
    - e) od 3001 m<sup>2</sup> do 5000 m<sup>2</sup> – od 0,03 do 0,24,
    - f) powyżej 5001 m<sup>2</sup> – od 0,03 do 0,12;
  - 4) wskaźnik powierzchni zabudowy dla działek o powierzchni:
    - a) do 1000 m<sup>2</sup> – od 0,08 do 0,30,
    - b) od 1001 m<sup>2</sup> do 1500 m<sup>2</sup> – od 0,05 do 0,25,
    - c) od 1501 m<sup>2</sup> do 2000 m<sup>2</sup> – od 0,04 do 0,18,
    - d) od 2001 m<sup>2</sup> do 3000 m<sup>2</sup> – od 0,02 do 0,13,
    - e) od 3001 m<sup>2</sup> do 5000 m<sup>2</sup> – od 0,01 do 0,08,
    - f) powyżej 5001 m<sup>2</sup> – od 0,01 do 0,04;
  - 5) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż:
    - a) dla działek o powierzchni do 1000 m<sup>2</sup> - 50% powierzchni działki budowlanej,
    - b) dla działek o powierzchni od 1001 m<sup>2</sup> do 1500 m<sup>2</sup> - 55% powierzchni działki budowlanej,
    - c) dla działek o powierzchni od 1501 m<sup>2</sup> do 2000 m<sup>2</sup> - 60% powierzchni działki budowlanej,
    - d) dla działek o powierzchni od 2001 m<sup>2</sup> do 3000 m<sup>2</sup> - 65% powierzchni działki budowlanej,
    - e) dla działek o powierzchni od 3001 m<sup>2</sup> do 5000 m<sup>2</sup> - 80% powierzchni działki budowlanej,



- f) dla działek o powierzchni powyżej 5001 m<sup>2</sup> - 85% powierzchni działki budowlanej;
- 6) jedną ze ścian budynków sytuować równoległe do linii podziałów wewnętrznych terenów;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 8) na terenie 16MN zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy;
- 9) na terenach 13MN, 14MN, 18MN zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, dopuszcza się wyłącznie lokalizację zabudowy garażowej i gospodarczej, o parametrach, jak w pkt 2, poza strefą 100 m od linii brzegowej rzeki;
- 10) dostępność komunikacyjna terenów:
  - a) 11MN z dróg 02KDL i 014KDW,
  - b) 11aMN z dróg 02KDL, 014KDW i 022KDX,
  - c) 12MN z drogi 017KDW,
  - d) 13MN z drogi 026KDX,
  - e) 14MN z drogi 04KDL,
  - f) 15MN z dróg 04KDL i 06KDD,
  - g) 16MN z drogi 024KDX,
  - h) 17MN z dróg 05KDX, 027KDX,
  - i) 18MN z dróg 010KDW, 09KDD.

### **§19 Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 19MNU.**

1. Przeznaczenie- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) część terenu znajduje w strefie 100 m od linii brzegowej rzeki obowiązują ustalenia zawarte w **§7 pkt 4.**
3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) funkcję usługową lokalizować w parterze budynku mieszkalnego lub w oddzielnym budynku wolnostojącym, dopuszcza się wyłącznie zabudowę usługową nieuciążliwą;
  - 2) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem użytkowego poddasza w drugiej kondygnacji, lecz nie wyższa niż 9,0 m;
  - 3) dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastej czerwieni lub brązu;
  - 4) w elewacji stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynk;
  - 5) kolorystyka tynkowanych elewacji budynków winna być stonowana utrzymana w gamie barw ziemi np. ciepłych odcieniach szarości, beżach, ugrach, zieleniach typu khaki;
  - 6) dopuszcza się budynki garażowe i gospodarcze o parametrach:
    - a) wysokość budynków do 6,0 m,
    - b) kształt dachu i rodzaj pokrycia jak w przypadku budynku mieszkalno-usługowego;
  - 7) intensywność zabudowy od 0,18 do 0,75;
  - 8) wskaźnik powierzchni zabudowy od 0,06 do 0,25;
  - 9) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 10) jedną ze ścian budynków sytuować równoległe do drogi 020KDW;
  - 11) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków mieszkaniowo-usługowych jak na rysunku planu, dla wolnostojących budynków mieszkalnych 100 m od linii rozgraniczającej drogi 01KDGP;
  - 12) dostępność komunikacyjna z dróg 04KDL i 020KDW.

### **§20 Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 20RM i 21RM.**

1. Przeznaczenie- tereny zabudowy zagrodowej;
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) część terenów 20RM i 21RM znajduje się na obszarze szczególnie zagrożonym powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i występuje raz na 10 lat, obowiązują ustalenia zawarte w **§11**;
  - 2) część terenów 20RM i 21RM znajduje się na obszarze szczególnie zagrożonym powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i występuje raz na 100 lat, obowiązują ustalenia zawarte w **§11**;
  - 3) tereny 20RM i 21RM w całości znajdują się na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
  - 4) zabudowa położona jest w strefie szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia zawarte w **§11**.
3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - 1) adaptuje się istniejącą zabudowę bez prawa rozbudowy i nadbudowy;
  - 2) intensywność zabudowy bez zmian;

- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy bez zmian;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50% powierzchni terenu;
- 5) dostępność komunikacyjna terenów:
  - a) 20RM z drogi 02KDL,
  - b) 21RM z drogi 027KDX.

**§21 Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem: 22RM.**

1. Przeznaczenie- teren zabudowy zagrodowej;
2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) adaptuje się istniejącą zabudowę;
  - 2) zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej;
  - 3) dopuszcza się budynki gospodarcze o parametrach:
    - a) wysokość budynków do 9,0 m (do 12,0m dla stodoły),
    - b) dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastej czerwieni, brązu lub grafitu;
  - 4) w elewacji stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynk;
  - 5) kolorystyka tynkowanych elewacji budynków winna być stonowana utrzymana w gamie barw ziemi np. ciepłych odcieniach szarości, beżach, ugrach, zieleniach typu khaki;
  - 6) intensywność zabudowy od 0,15 do 0,6;
  - 7) wskaźnik powierzchni zabudowy od 0,05 do 0,2;
  - 8) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50% powierzchni terenu;
  - 9) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
  - 10) dostępność komunikacyjna terenu 22RM z dróg 010KDW, 09KDD.

**§22 Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem: 23RM.**

1. Przeznaczenie- teren zabudowy zagrodowej;
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) teren położony w strefie 100 m od linii brzegowej rzeki obowiązują ustalenia zawarte w **§7 pkt 4**.
3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - 1) adaptuje się istniejącą zabudowę bez prawa rozbudowy i nadbudowy;
  - 2) intensywność zabudowy bez zmian;
  - 3) wskaźnik powierzchni zabudowy bez zmian;
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50% powierzchni terenu;
  - 5) dostępność komunikacyjna terenu 23RM z drogi 019KDX.

**§23 Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem: 24RM.**

1. Przeznaczenie- teren zabudowy zagrodowej;
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) część terenu znajduje się na obszarze szczególnie zagrożonym powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i występuje raz na 10 lat, obowiązują ustalenia zawarte w **§11**;
  - 2) część terenu znajduje się na obszarze szczególnie zagrożonym powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i występuje raz na 100 lat, obowiązują ustalenia zawarte w **§11**;
  - 3) część terenu znajduje się na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
  - 4) teren znajduje się w strefie 100 m od linii brzegowej rzeki obowiązują ustalenia zawarte w **§7 pkt 4**.
3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) adaptuje się istniejącą zabudowę bez prawa rozbudowy i nadbudowy;
  - 2) intensywność zabudowy bez zmian
  - 3) wskaźnik powierzchni zabudowy bez zmian;
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% powierzchni terenu;
  - 5) dostępność komunikacyjna terenu z drogi 05KDX.

**§24 Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 25ZL.**

1. Przeznaczenie – tereny lasów i zalesień.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) zakazuje się lokalizowania budynków;
  - 2) teren znajduje się na obszarze szczególnie zagrożonym powodzią, na którym prawdopodobieństwo

- wystąpienia powodzi jest wysokie i występuje raz na 10 lat, obowiązują ustalenia zawarte w §11;
- 3) teren znajduje się na obszarze szczególnie zagrożonym powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i występuje raz na 100 lat, obowiązują ustalenia zawarte w §11;
  - 4) teren znajduje się na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
  - 5) część terenu znajduje się w strefie 100 m od linii brzegowej rzeki obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 4.
  - 6) dla terenów zalesionych obowiązuje ustawa o lasach.

**§25 Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 26RM, 27RM, 28RM, 29RM, 30RM, 31RM, 32RM, 33RM.**

1. Przeznaczenie- tereny zabudowy zagrodowej.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) część terenów 26RM, 29RM i 32RM znajduje się na obszarze szczególnie zagrożonym powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i występuje raz na 10 lat, obowiązują ustalenia zawarte w §11;
  - 2) tereny 29RM i 32RM oraz część terenu 26RM znajduje się na obszarze szczególnie zagrożonym powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i występuje raz na 100 lat, obowiązują ustalenia zawarte w §11;
  - 3) tereny 26RM, 29RM i 32RM oraz część terenów 31RM i 33RM znajduje się na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
  - 4) teren 26RM oraz część terenów 27RM i 28RM znajduje się w strefie 100 m od linii brzegowej rzeki obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 4.
3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - 1) adaptuje się istniejącą zabudowę;
  - 2) nową zabudowę dopuszcza się na terenach 27RM, 28RM wyłącznie w części położonej poza strefą 100 m od linii brzegowej rzeki oraz na terenach 30RM, 31RM i 33RM;
  - 3) dla zabudowy mieszkaniowej adaptowanej i nowej z zastrzeżeniem ust. 2 i ust. 3 pkt 2, ustala się parametry:
    - a) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem użytkowego poddasza w drugiej kondygnacji, lecz nie wyższa niż 9,0 m,,
    - b) dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połąci od 25° do 45°, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastej czerwieni lub brązu;
  - 4) dla budynków gospodarczych ustala się parametry:
    - a) wysokość budynków jedna kondygnacja nadziemna z dopuszczeniem użytkowego poddasza w drugiej kondygnacji, lecz nie wyższa niż 9,0 m (12,0 m dla stodoły),
    - b) kształt dachu i rodzaj pokrycia nawiązujący do budynku mieszkalnego;
  - 5) w elewacjach budynków stosować materiały tradycyjne takie jak cegła, kamień, drewno, tynki;
  - 6) kolorystyka tynkowanych elewacji budynków winna być stonowana utrzymana w gamie barw ziemi np. ciepłych odcieniach szarości, beżach, ugrach, zieleniach typu khaki;
  - 7) intensywność zabudowy dla terenów 26RM, 28RM, 29RM, 30RM, 31RM, 32RM i 33RM od 0,10 do 0,7;
  - 8) wskaźnik powierzchni zabudowy dla terenów 26RM, 28RM, 29RM, 30RM, 31RM, 32RM i 33RM od 0,05 do 0,4;
  - 9) intensywność zabudowy dla pozostałych terenów bez zmian;
  - 10) wskaźnik powierzchni zabudowy dla pozostałych terenów bez zmian;
  - 11) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50% powierzchni terenu;
  - 12) nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowej zabudowy mieszkaniowej 50,0 m od linii rozgraniczającej drogi 01KDGP;
  - 13) nieprzekraczalna linia zabudowy dla pozostałej zabudowy jak na rysunku planu;
  - 14) dostępność komunikacyjna terenów:
    - a) 26RM z drogi 04KDL,
    - b) 27RM z drogi 04KDL,
    - c) 28RM z dróg 04KDL, 06KDD i 020KDW,
    - d) 29RM, 32RM, 33RM - z drogi 04KDL,
    - e) 30RM z dróg 06KDD, 011KDD,
    - f) 31RM z drogi 011KDD.

**§26 Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami : 34U, 35U, 36U, 37U, 38U, 39U.**

1. Przeznaczenie- tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej.
2. Zabudowę usługową kształtować jako wolnostojącą;
3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - 1) wysokość budynków usługowych do dwóch kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem poddasza użytkowego w drugiej kondygnacji, lecz nie wyższa niż 9,0 m,
  - 2) dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe nachyleniu połaci od 25° do 45°, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastej czerwieni lub brązu;
  - 3) w elewacjach stosować materiały tradycyjne takie jak: cegła, kamień, drzewo, tynki;
  - 4) kolorystyka tynkowanych elewacji budynków winna być stonowana utrzymana w gamie barw ziemi np. ciepłych odcieniach szarości, beżach, ugrach, zieleniach typu khaki;
  - 5) dopuszcza się budynki garażowe lub gospodarcze wolnostojące lub bliźniacze zlokalizowane na granicy dwóch działek budowlanych:
    - a) wysokość budynków jedna kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 6,0 m,
    - b) dachy symetryczne, dwuspadowa o nachyleniu połaci od 25° do 45° kryty dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastej czerwieni, odcieniach brązu lub grafitowym;
  - 6) budynki zlokalizowane na granicy dwóch działek sąsiednich muszą mieć spadek dachu w kierunku działki właściciela;
  - 7) intensywność zabudowy od 0,12 do 0,5;
  - 8) wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy od 0,07 do 0,25;
  - 9) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 10) jedną ze ścian budynku sytuować równoległe do drogi z której działka ma dojazd;
  - 11) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
  - 12) dostępność komunikacyjna terenów:
    - a) 34U z drogi 010KDW,
    - b) 35U z drogi 015KDW,
    - c) 36U z drogi 020KDW,
    - d) 37U i 38U z dróg 018KDW i 021KDW;
    - e) 39U z drogi 021KDW.

#### **§27 Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 40UK.**

1. Przeznaczenie - teren dóbr kultury współczesnej.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) część terenu znajduje się na obszarze szczególnie zagrożonym powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i występuje raz na 10 lat, obowiązują ustalenia zawarte w §11;
  - 2) część terenu znajduje się na obszarze szczególnie zagrożonym powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i występuje raz na 100 lat, obowiązują ustalenia zawarte w §11;
  - 3) część terenu znajduje się na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
  - 4) teren znajduje się w strefie 100 m od linii brzegowej rzeki obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 4.
3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - 1) adaptuje się istniejący obiekt;
  - 2) obowiązują ustalenia zawarte w §8 pkt 5.

#### **§28 Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem: 41US.**

1. Przeznaczenie- teren usług sportu i rekreacji.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) część terenu znajduje się na obszarze szczególnie zagrożonym powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i występuje raz na 100 lat, obowiązują ustalenia zawarte w §11;
  - 2) część terenu znajduje się na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
  - 3) część terenu znajduje się w strefie 100 m od linii brzegowej rzeki obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 4.
3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - 1) poza strefą 100 m od linii brzegowej rzeki, dopuszcza się budynek administracyjno-socjalny o parametrach:
    - a) wysokość budynku do dwóch kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem poddasza

- użytkowego w drugiej kondygnacji, lecz nie wyższa niż 9,0 m,
- b) dach symetryczny, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastej czerwieni, odcieniach brązu lub grafitowe;
- 2) w elewacji budynku stosować materiały tradycyjne takie jak cegła, kamień, drewno, tynki;
- 3) kolorystyka tynkowych elewacji budynków winna być stonowana utrzymana w gamie barw ziemi np. ciepłych odcieniach szarości, beżach, ugrach, zieleniach typu khaki;
- 4) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 5) dopuszcza się boiska wyłącznie o nawierzchni trawiastej;
- 6) intensywność zabudowy od 0,008 do 0,035;
- 7) wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy od 0,008 do 0,018;
- 8) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 80% powierzchni terenu;
- 9) dostępność komunikacyjna terenu z drogi 025KDX;
- 10) ilość miejsc postojowych ustalić na podstawie przyjętego programu zagospodarowania terenu, lecz nie mniej niż 10.

**§29 Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem: 42UTL.**

1. Przeznaczenie- tereny rekreacji indywidualnej.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) teren położony jest w całości w granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz w obszarze Natura 2000 „Kampinoska Dolina Wisły”;
  - 2) część terenu znajduje się na obszarze szczególnie zagrożonym powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i występuje raz na 10 lat, obowiązują ustalenia zawarte w §11;
  - 3) część terenu znajduje się na obszarze szczególnie zagrożonym powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i występuje raz na 100 lat, obowiązują ustalenia zawarte w §11;
  - 4) część terenu znajduje się na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
  - 5) część terenu znajduje się w strefie 100 m od linii brzegowej rzeki obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 4.
  - 6) w granicach określonych na rysunku planu liniami zabudowy, dopuszcza się zabudowę kubaturową.
3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) wysokość budynku jedna kondygnacja nadziemna, z dopuszczeniem poddasza użytkowego w drugiej kondygnacji, lecz nie wyższa niż 9,0 m;
  - 2) dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastej czerwieni, brązu lub grafitu;
  - 3) w elewacjach budynków stosować materiały tradycyjne, takie jak cegła, kamień, drewno, tynki;
  - 4) kolorystyka otynkowanych elewacji winna być stonowana, utrzymana w gamie barw ziemi, np. ciepłych odcieniach szarości, beżach, ugrach, zieleniach typu khaki, itp.;
  - 5) intensywność zabudowy dla obszaru objętego liniami zabudowy od 0,006 do 0,014;
  - 6) wskaźnik powierzchni zabudowy dla obszaru objętego liniami zabudowy od 0,003 do 0,007;
  - 7) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 90% powierzchni terenów;
  - 8) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
  - 9) dostępność komunikacyjna z drogi 02KDL.

**§30 Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 43PU, 44PU, 45PU.**

1. Przeznaczenie - teren zabudowy produkcyjno-usługowej i magazynowo-składowej.
2. Dopuszcza się usługi związane z obsługą komunikacji (stacje benzynowe, miejsca obsługi podróżnych MOP oraz usługi handlu).
3. Dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, pod warunkiem, że realizację takich przedsięwzięć poprzedzi ocena oddziaływania na środowisko, w tym sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko z uwzględnieniem wpływu na ochronę przyrody.
4. Zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.
5. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - 1) wysokość budynków nie wyższa niż 12,0 m z wyjątkiem wysokości obiektów wynikających z technologii produkcji;
  - 2) dopuszcza się różne formy dachów, o nachyleniu połaci do 45°;
  - 3) w przypadku zastosowania dachów o spadkach od 25° do 45° pokrycie dachówką ceramiczną lub

- materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastej czerwieni, brązu lub grafitowym;
- 4) w elewacjach stosować materiały tradycyjne takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki;
  - 5) kolorystyka tynkowanych elewacji budynków winna być stonowana utrzymana w gamie barw ziemi np. ciepłych odcieniach szarości, beżach, ugrach, zieleniach typu khaki;
  - 6) intensywność zabudowy od 0,03 do 0,6;
  - 7) wskaźnik powierzchni zabudowy od 0,015 do 0,3;
  - 8) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej;
  - 9) jedną ze ścian budynku lokalizować równoległe do linii podziału wewnętrznego terenu;
  - 10) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
  - 11) dostępność komunikacyjna z terenu:
    - a) 43PU z dróg 02KDL, 03KDL, 07KDD i 09KDD,
    - b) 44PU z dróg 02KDL, 07KDD, 08KDD i 09KDD,
    - c) 45PU z dróg 08KDD i 09KDD;
  - 12) w projekcie zagospodarowania terenu przewidzieć pas zieleni izolacyjnej od drogi 02KDL o szerokości nie mniejszej niż 15,0 m.

**§31 Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 46Kk, 47Kk, 48Kk.**

1. Przeznaczenie - teren urządzeń infrastruktury sanitarnej.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasady zagospodarowania terenów:
  - 1) część terenu 47Kk znajduje się na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
  - 2) wielkość działki nie mniejsza niż 100 m<sup>2</sup>;
  - 3) dostępność komunikacyjna terenu:
    - a) 46Kk z drogi 02KDL,
  - 4) 47Kk z drogi 025KDX;
  - 5) 48Kk z drogi 04KDL.

**§32 Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 49TK,Z.**

1. Przeznaczenie – teren pasa technicznego z zielenią naturalną (trawnikową).
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) zakazuje się lokalizowania budynków;
  - 2) zakazuje się sadzenia drzew i krzewów.

**§33 Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 50WS, 51WS, 52WS, 53WS.**

1. Przeznaczenie – tereny wód powierzchniowych.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasady zagospodarowania terenów:
  - 1) teren 51WS oraz część terenu 50WS znajdują się na obszarze szczególnie zagrożonym powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i występuje raz na 10 lat, obowiązują ustalenia zawarte w §11;
  - 2) teren 51WS oraz część terenu 50WS znajduje się na obszarze szczególnie zagrożonym powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i występuje raz na 100 lat, obowiązują ustalenia zawarte w §11;
  - 3) tereny 50WS, 51WS i 53WS oraz część terenu 52WS znajdują się na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
  - 4) tereny 50WS, 51WS, 52WS i 53WS znajdują się w strefie 100 m od linii brzegowej rzeki obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 4;
  - 5) obowiązują przepisy prawa wodnego.

**§34 Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 54ZI.**

1. Przeznaczenie – teren zieleni izolacyjnej;
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) zakazuje się lokalizowania budynków;
  - 2) szerokość pasa terenu nie mniejsza niż 5,0 m.

**§35 Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 55ZL, 56ZL, 57ZL, 58ZL, 59ZL, 60ZL, 61ZL, 62ZL, 63ZL, 64ZL, 65ZL, 66ZL, 67ZL, 68ZL, 69ZL, 70ZL, 71ZL.**

1. Przeznaczenie – tereny lasów i zalesień.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasady zagospodarowania terenów:
  - 1) tereny oznaczone symbolami 60ZL, 62ZL, 68ZL, 69ZL oraz część terenów 63ZL, 70ZL i 71ZL znajdują się na obszarze szczególnie zagrożonym powodzią, na którym prawdopodobieństwo

- wystąpienia powodzi jest wysokie i występuje raz na 10 lat, obowiązują ustalenia zawarte w §11;
- 2) tereny oznaczone symbolami 60ZL, 62ZL, 63ZL, 68ZL, 69ZL, 70ZL część terenów 65ZL, 67ZL i 71ZL znajduje się na obszarze szczególnie zagrożonym powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i występuje raz na 100 lat, obowiązują ustalenia zawarte w §11;
  - 3) tereny oznaczone symbolami 60ZL, 62ZL, 63ZL, 67ZL, 68ZL, 69ZL, 70ZL oraz część terenów 65ZL i 71ZL znajduje się na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
  - 4) tereny oznaczone symbolami 62ZL, 63ZL oraz część terenów 60ZL, 64ZL znajduje się w strefie 100 m od linii brzegowej rzeki obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 4;
  - 5) dla terenów zalesionych obowiązuje ustawa o lasach.

**§36 Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 72Z, 73Z, 74Z, 75Z, 76Z, 77Z, 78Z, 79Z, 80Z.**

1. Przeznaczenie – tereny zieleni naturalnej.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasady zagospodarowania terenów:
  - 1) część terenów 74Z, 75Z, 76Z, 78Z, 79Z i 80Z znajduje się na obszarze szczególnie zagrożonym powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i występuje raz na 10 lat, obowiązują ustalenia zawarte w §11;
  - 2) tereny oznaczone symbolami 78Z, 79Z i 80Z oraz część terenów 74Z, 75Z, 76Z i 77Z znajduje się na obszarze szczególnie zagrożonym powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i występuje raz na 100 lat, obowiązują ustalenia zawarte w §11;
  - 3) tereny oznaczone symbolami 78Z, 79Z i 80Z oraz część terenów 74Z, 75Z, 76Z i 77Z znajduje się na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
  - 4) tereny oznaczone symbolami 75Z, 76Z, 77Z, 79Z i 80Z oraz część terenów 74Z i 78Z znajduje się w strefie 100 m od linii brzegowej rzeki obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 4.

**§37 Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 81ZW, 82ZW, 83ZW.**

1. Przeznaczenie – tereny wałów przeciwpowodziowych o numerach ewidencyjnych: 44/3, 46/1, 47/1, 48/1, 50/1, 51/1, 52/1, 55/1, 56/1, 63, 65, 67, 72/1, 72/2.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasady zagospodarowania terenów:
  - 1) część terenów 81ZW, 82ZW i 83ZW znajduje się na obszarze szczególnie zagrożonym powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i występuje raz na 10 lat, obowiązują ustalenia zawarte w §11;
  - 2) tereny 81ZW i 82ZW oraz część terenu 83ZW znajduje się na obszarze szczególnie zagrożonym powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i występuje raz na 100 lat, obowiązują ustalenia zawarte w §11;
  - 3) tereny 81ZW i 82ZW oraz część terenu 83ZW znajduje się na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
  - 4) teren 82ZW oraz część terenu 83ZW znajduje się w strefie 100 m od linii brzegowej rzeki obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 4;
  - 5) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych z wyjątkiem budowli związanych z ochroną przeciwpowodziową;
  - 6) dopuszcza się urządzenie ścieżki pieszo-rowerowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§38 Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 84TK,Z, 85TK,Z.**

1. Przeznaczenie – tereny pasa technicznego z zielenią naturalną (trawnikową).
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasady zagospodarowania terenów:
  - 1) część terenów 84TK,Z i 85TK,Z znajduje się na obszarze szczególnie zagrożonym powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i występuje raz na 10 lat, obowiązują ustalenia zawarte w §11;
  - 2) część terenów 84TK,Z i 85TK,Z znajduje się na obszarze szczególnie zagrożonym powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i występuje raz na 100 lat, obowiązują ustalenia zawarte w §11;
  - 3) część terenów 84TK,Z i 85TK,Z znajduje się na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
  - 4) teren 84TK,Z oraz część terenu 85TK,Z znajduje się w strefie 100 m od linii brzegowej rzeki obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 4;
  - 5) zakazuje się lokalizowania budynków;
  - 6) zakazuje się sadzenia drzew i krzewów.

**§39** Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: **86R, 87R, 88R, 89R, 90R, 91R, 92R, 93R, 94R, 95R, 96R, 97R, 98R.**

1. Przeznaczenie - tereny rolne.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) część terenów 89R, 91R, 92R, 93R, 94R, 96R i 97R znajduje się na obszarze szczególnie zagrożonym powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i występuje raz na 10 lat, obowiązują ustalenia zawarte w §11;
  - 2) część terenów 86R, 89R, 91R, 92R, 93R, 94R, 96R i 97R znajduje się na obszarze szczególnie zagrożonym powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i występuje raz na 100 lat, obowiązują ustalenia zawarte w §11;
  - 3) tereny oznaczone symbolami 93R i 94R oraz część terenów 86R, 89R, 91R, 92R, 93R, 96R, 97R i 98R znajduje się na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
  - 4) część terenów 86R, 89R, 92R, 93R i 95R znajduje się w strefie 100 m od linii brzegowej rzeki obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 4; zabudowa zagrodowa na terenie 92R wymaga przeniesienia poza strefę zalewową.
3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu 96R:
  - 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej na terenie 96R;
  - 2) powierzchnia działek zabudowy zagrodowej nie może być mniejsza niż 3000 m<sup>2</sup>;
  - 3) parametry budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej:
    - a) wysokość budynku do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze użytkowe w drugiej kondygnacji, lecz nie wyższa niż 9,0 m,
    - b) dach symetryczny, dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci do 45°, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastej czerwieni, brązu lub grafitowym;
  - 4) parametry budynków gospodarczych:
    - a) wysokość budynku do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, lecz nie wyższa niż 9,0 m (12,0 m dla stodoły),
    - b) kształt i rodzaj pokrycia dachu jak w budynkach mieszkalnych;
  - 5) intensywność zabudowy działki zagrodowej od 0,05 do 0,35;
  - 6) wskaźnik powierzchni zabudowy działki zagrodowej od 0,02 do 0,15;
  - 7) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20% powierzchni działki zagrodowej;
  - 8) nieprzekraczalna linia zabudowy poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią oraz 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi 04KDL, 6,0 m od drogi 018KDW i 12,0 m od terenu leśnego 67ZL;
  - 9) budynki lokalizować jedną z elewacji równoległe do drogi 02KDL;
  - 10) dostępność komunikacyjna z drogi 02KDL.
4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów pozostałych:
  - 1) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych, na terenach, o których mowa w ust. 2;
  - 2) dostępność komunikacyjna terenu:
    - a) 86R i 98R z drogi 04KDL,
    - b) 87R z dróg 02KDL, 03KDL i 12KDW,
    - c) 88R z dróg 02KDL i 022KDX,
    - d) 89R, 90R z drogi 02KDL,
    - e) 91R z dróg 02KDL i 027KDX,
    - f) 92R z drogi 05KDX,
    - g) 93R i 94R z dróg 04KDL i 023KDX,
    - h) 95R z dróg 09KDD i 015KDW,
    - i) 97R z drogi 04KDL poprzez teren 33RM.

**§40** Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **01KDGP.**

1. Przeznaczenie – teren drogi głównego ruchu przyśpieszonego.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) część terenu znajduje się na obszarze szczególnie zagrożonym powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i występuje raz na 10 lat, obowiązują ustalenia zawarte w §11;
  - 2) część terenu znajduje się na obszarze szczególnie zagrożonym powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i występuje raz na 100 lat, obowiązują ustalenia zawarte w §11;
  - 3) część terenu znajduje się na obszarze szczególnie zagrożonym powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;



- 4) część terenu znajduje się w strefie 100 m od linii brzegowej rzeki obowiązują ustalenia zawarte w **§7 pkt 4**.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających do 30,0 m;
  - 2) zakazuje się bezpośredniej obsługi terenów przyległych.

**§41** Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: **02KDL, 03KDL, 04KDL**.

1. Przeznaczenie – teren dróg publicznych klasy lokalnej.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) część terenu 04KDL znajduje się na obszarze szczególnie zagrożonym powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i występuje raz na 10 lat, obowiązują ustalenia zawarte w **§11**;
  - 2) część terenów 02KDL i 04KDL znajduje się na obszarze szczególnie zagrożonym powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i występuje raz na 100 lat, obowiązują ustalenia zawarte w **§11**;
  - 3) część terenów 02KDL i 04KDL znajduje się na obszarze szczególnie zagrożonym powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
  - 4) część terenu 04KDL znajduje się w strefie 100 m od linii brzegowej rzeki obowiązują ustalenia zawarte w **§7 pkt 4**.
3. Zasady zagospodarowania terenów:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających do 12,0 m;
  - 2) szerokość jezdni 7,0 m;
  - 3) dopuszcza się bezpośrednią obsługę terenów przyległych.

**§42** Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem: **05KDX**.

1. Przeznaczenie – teren drogi pieszo-jezdnej.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) część terenu znajduje się na obszarze szczególnie zagrożonym powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i występuje raz na 10 lat, obowiązują ustalenia zawarte w **§11**;
  - 2) część terenu znajduje się na obszarze szczególnie zagrożonym powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i występuje raz na 100 lat, obowiązują ustalenia zawarte w **§11**;
  - 3) część terenu znajduje się na obszarze szczególnie zagrożonym powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
  - 4) część terenu znajduje się w strefie 100 m od linii brzegowej rzeki obowiązują ustalenia zawarte w **§7 pkt 4**.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m.

**§43** Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: **06KDD, 07KDD, 08KDD, 09KDD**.

1. Przeznaczenie – teren dróg publicznych klasy dojazdowej.
2. Zasady zagospodarowania terenów:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 10,0 m do 12,0 m, jak na rysunku planu;
  - 2) szerokość jezdni 6,0 m;
  - 3) dopuszcza się bezpośrednią obsługę terenów przyległych.

**§44** Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: **010KDW, 011KDW, 012KDW, 013KDW, 014KDW, 015KDW, 016KDW, 017KDW, 018KDW**

1. Przeznaczenie – teren dróg wewnętrznych.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) część terenu 018KDW znajduje się na obszarze szczególnie zagrożonym powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i występuje raz na 100 lat, obowiązują ustalenia zawarte w **§11**;
  - 2) część terenu 018KDW znajduje się na obszarze szczególnie zagrożonym powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.
3. Zasady zagospodarowania terenów:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 6,0 m do 10,0 m jak na rysunku planu.

**§45** Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem: **019KDX**.

1. Przeznaczenie – teren dróg pieszo jezdnych.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) część terenu znajduje się na obszarze szczególnie zagrożonym powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i występuje raz na 10 lat, obowiązują ustalenia zawarte w **§11**;
  - 2) część terenu znajduje się na obszarze szczególnie zagrożonym powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i występuje raz na 100 lat, obowiązują ustalenia zawarte w **§11**;
  - 3) część terenu znajduje się na obszarze szczególnie zagrożonym powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
  - 4) teren znajduje się w strefie 100 m od linii brzegowej rzeki obowiązują ustalenia zawarte w **§7 pkt 4**.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 6,0.

**§46** Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: **020KDW, 021KDW**.

1. Przeznaczenie – teren dróg wewnętrznych.
2. Zasady zagospodarowania terenów:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 6,0 m do 10,0 m jak na rysunku planu.

**§47** Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: **022KDX, 023KDX, 024KDX, 025KDX, 026KDX, 027KDX**.

1. Przeznaczenie – teren dróg pieszo jezdnych.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) część terenu 023KDX znajduje się na obszarze szczególnie zagrożonym powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i występuje raz na 10 lat, obowiązują ustalenia zawarte w **§11**;
  - 2) teren 023KDX oraz część terenu 024KDX znajduje się na obszarze szczególnie zagrożonym powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i występuje raz na 100 lat, obowiązują ustalenia zawarte w **§11**;
  - 3) teren 023KDX oraz część terenów 024KDX i 027KDX znajduje się na obszarze szczególnie zagrożonym powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
  - 4) teren 024KDX znajduje się w strefie 100 m od linii brzegowej rzeki obowiązują ustalenia zawarte w **§7 pkt 4**.
3. Zasady zagospodarowania terenów:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających – od 6,0 m do 10,0 m jak na rysunku planu;
  - 2) droga 023KDX stanowi drogę techniczną (droga do wałów przeciwpowodziowych).

#### **Rozdział 4 Przepisy końcowe**

**§48** W granicach planu traci moc uchwała Nr 34/IV/2011 Rady Gminy i Miasta Wyszogród z dnia 30 marca 2011 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w mieście Wyszogród w rejonie ulicy Czerwińskiej i miejscowości Chmielewo.

**§49** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

Przewodniczący Gminy i Miasta Wyszogród