

UCHWAŁA NR
Rady Gminy i Miasta Wyszogród
z dnia 2019 r.

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

Na podstawie art. 20 w związku z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945) 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 2018 r., poz. 994; 1000, 1349; 1432, 2500) oraz uchwały nr 173/XXI/2012 r. Rady Gminy i Miasta Wyszogród z dnia 22 listopada 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia 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.
2. Granice planu określa uchwała nr 173/XXI/2012 r. Rady Gminy i Miasta Wyszogród z dnia 22 listopada 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia 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. Linię tą mogą przekraczać wykusze, nadwieszona 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) 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;
 - 3) usługach na terenach RM, U – należy przez to rozumieć usługi związane z rolnictwem;
 - 4) 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 oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 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, urządzania 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 z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem UMN,
 - d) teren zabudowy usługowej nieuciążliwej oznaczony symbolem U,
 - e) teren dóbr kultury współczesnej oznaczony symbolem UK,
 - f) teren sportu i rekreacji oznaczony symbolem US,
 - g) teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem RM,
 - h) teren zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług RM, U
 - i) teren produkcyjno – usługowy i magazynowo – składowy oznaczony symbolem PU,
 - j) teren urządzeń infrastruktury sanitarnej oznaczony symbolem Kk,
 - k) teren wód powierzchniowych oznaczony symbolem WS,
 - l) teren lasów i dolesień oznaczony symbolem ZL,
 - 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) dopuszcza się grodzenie działek;
- 2) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
- 3) 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;
- 4) zakazuje się wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem wznoszenia na czas budowy;

- 5) nakazuje się utrzymanie ustalonej w planie intensywności zabudowy oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) dopuszcza się lokalizację wszelkich zadań służących realizacji celu publicznego związanych z infrastrukturą techniczną, ich lokalizacja na poszczególnych terenach musi być zgodna z przepisami odrębnymi;
- 7) 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 migrację zwierząt;
- 5) na ww. obszarze, dla terenów zagrożonych powodzią 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 zalicza się do rodzaju terenów sportowo – rekreacyjnych,
 - c) MNU, UMN 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 objętym planem nie występują:
 - a) obiekty architektury wpisane do rejestru zabytków,
 - b) obiekty architektury wpisane do gminnej ewidencji zabytków;

- 3) 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;
- 4) zasady lokalizacji inwestycji w odniesieniu do obszarów i obiektów zabytkowych określono w przepisach odrębnych.

§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 m² 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) oznaczenie na rysunku planu obszarów wymienionych w pkt 2 lit. a-b, stanowi oznaczenie informacyjne.
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 wzmocnienia brzegów, obwałowań lub odsypisk;
 - 3) zmiany ukształtowania 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 15% 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) na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości;
- 3) powierzchnia działek:
 - a) na terenach oznaczonych symbolem MN nie może być mniejsza niż 1000 m², 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 m², a front działki nie mniejszy niż 30,0 m,
 - c) na terenach oznaczonych symbolem U nie może być mniejsza niż 1200 m², a front działki nie mniejszy niż 30,0 m,
 - d) na terenach oznaczonych symbolem P, U nie może być mniejsza niż 3000 m², a front działki nie mniejszy niż 50 m;
- 4) nie wyznacza się minimalnej powierzchni działek wydzielonych na terenach, oznaczonych pozostałymi symbolami;
- 5) 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 objętym 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) zaopatrywanie 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 ochronne, 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, UMN, RM, RM,U, 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, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN i 11MN.

1. Przeznaczenie- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) część terenu 9MN 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 9MN znajduje się na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
 - 3) część terenów 1MN i 10MN znajduje się 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 kształtowania zabudowy mieszkaniowej:
 - a) zabudowę 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) na stokach o nachyleniu powyżej 10%, dopuszcza się budynki o wysokości do 12,0 m oraz dodatkową kondygnację w piwnicy,
 - 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 w odcieniach szarości,
 - e) w elewacji stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynk,
 - f) kolorystyka tynkowanych elewacji budynków winna być stonowana;
 - 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:
 - a) dla terenów 1MN, 4MN, 8MN, 11MN od 0,05 do 0,2,
 - b) dla terenów 2MN, 3MN od 0,08 do 0,25,
 - c) dla terenów 5MN, 6MN, 7MN od 0,05 do 0,25,
 - d) dla terenu 9MN od 0,05 do 0,3,
 - e) dla terenu 10MN od 0,1 do 0,3;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż:
 - a) 65% powierzchni działki budowlanej dla terenów 1MN, 4MN, 8MN, 11MN,
 - b) 60% powierzchni działki budowlanej dla terenów 2MN, 3MN, 5MN, 6MN, 7MN, 9MN i 10MN;
 - 5) jedną ze ścian budynków sytuować równoległe do linii podziałów wewnętrznych terenów;
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu;
 - 7) dla działek budowlanych dopuszcza się front działki nie mniejszy niż 16,0 m;
 - 8) dostępność komunikacyjna terenów:
 - a) 1MN z drogi 02KDL,
 - b) 2MN z dróg 02KDL, 04KDD,
 - c) 3MN z dróg 04KDD, 017KDW,
 - d) 4MN z dróg 02KDL, 04KDD,
 - e) 5MN z drogi 02KDL;
 - f) 6MN z dróg 04KDD, 017KDW,
 - g) 7MN z drogi 02KDL,
 - h) 8MN z drogi 02KDL,
 - i) 9MN z dróg 02KDL, 018KDW, 020KDX,
 - j) 10MN z dróg 011KDW, 020KDX,
 - k) 11MN z dróg 02KDL, 019KDX.

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

1. Przeznaczenie- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) część terenu 16MN znajduje się na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
 - 2) teren 16MN oraz część terenów 12MN, 14MN, 17MN 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) na stokach o nachyleniu powyżej 10%, dopuszcza się budynki o wysokości do 12,0 m oraz dodatkową kondygnację w piwnicy,
 - e) dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastej czerwieni, brązu lub w odcieniach szarości,
 - f) w elewacji stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynk,
 - g) kolorystyka tynkowanych elewacji budynków winna być stonowana;
 - 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:
 - a) dla terenów 12MN i 13MN od 0,2 do 0,4,
 - b) dla terenów 14MN, 17MN od 0,05 do 0,2,
 - c) dla terenu 15MN od 0,05 do 0,3,
 - d) dla terenu 16MN nie określa się;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż:
 - a) 40% powierzchni działki budowlanej dla terenów 12MN i 13MN,
 - b) 65% powierzchni działki budowlanej dla terenów 14MN i 17MN,
 - c) 60% powierzchni działki budowlanej dla terenu 15MN;
 - 5) powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 16MN nie określa się;
 - 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 terenie 12MN 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) na terenie 13MN zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, dopuszcza się wyłącznie lokalizację zabudowy garażowej i gospodarczej, o parametrach, jak w pkt 2;
 - 11) dostępność komunikacyjna terenów:
 - a) 12MN z drogi 025KDW,
 - b) 13MN z dróg 05KDD, 010KDW,
 - c) 14MN z dróg 03KDL, 08KDD,
 - d) 15MN z dróg 010KDW, 09KDW,
 - e) 16MN z dróg 012KDW, 013KDW,
 - f) 17MN z dróg 03KDL, 014KDW.

§19 Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 18MNU, 19MNU.

1. Przeznaczenie- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) część terenu 19MNU 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, brązu lub w odcieniach szarości;
- 4) w elewacji stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynk;
 - 5) kolorystyka tynkowanych elewacji budynków winna być stonowana;
 - 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 0,06 do 0,25;
 - 8) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 9) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków mieszkaniowo-usługowych jak na rysunku planu, dla wolnostojących budynków mieszkalnych 100 m od linii rozgraniczającej drogi 01KDGP;
 - 10) dostępność komunikacyjna terenu 18MNU z dróg 010KDW i 09KDW;
 - 11) dostępność komunikacyjna terenu 19MNU z drogi 03KDL.

§20 Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 20RM, 21RM, 22RM, 23RM, 24RM, 25RM, 26RM, 27RM, 28RM, 29RM, 30RM, 31RM, 32RM

1. Przeznaczenie- tereny zabudowy zagrodowej;
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) część terenów 20RM, 23RM, 24RM, 28RM, 29RM 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, 21RM, 22RM, 23RM, 24RM, 28RM, 29RM 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 20RM, 21RM, 22RM, 23RM, 24RM, 28RM, 29RM, 30RM, 31RM znajdują się na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
 - 4) tereny 22RM, 23RM, 24RM, część terenów 25RM, 26RM, 31RM znajduje 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) na terenach 26RM, 27RM, 30RM i 32RM zakazuje się lokalizacji nowych budynków mieszkalnych;
 - 3) na terenach oznaczonych symbolami 20RM, 21RM, 23RM, 24RM, 28RM, 29RM zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy,
 - 4) dla zabudowy mieszkaniowej adaptowanej i nowej, 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, brązu lub w odcieniach szarości;
 - 5) 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;
 - 6) w elewacjach budynków stosować materiały tradycyjne takie jak cegła, kamień, drewno, tynki;
 - 7) kolorystyka tynkowanych elewacji budynków winna być stonowana;
 - 8) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,4;
 - 9) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 10) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu;
 - 11) dostępność komunikacyjna terenów:
 - a) 20RM z drogi 02KDL,
 - b) 21RM z drogi 018KDW,
 - c) 22RM z dróg 012KDW i 020KDX,
 - d) 23RM z drogi 020KDX,
 - e) 24RM z drogi 03KDL,
 - f) 25RM z drogi 03KDL,
 - g) 26RM z dróg 03KDL i 08KDD,
 - h) 27RM z drogi 08KDD,
 - i) 28RM z drogi 03KDL,
 - j) 29RM z drogi 03KDL,
 - k) 30RM z drogi 03KDL,
 - l) 31RM z drogi 02KDL,
 - m) 32RM z dróg 05KDD i 010KDW.

§21 Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami **33UMN, 34UMN, 35UMN, 36UMN**.

1. Przeznaczenie- tereny zabudowy usług nieuciążliwych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkalnej w budynku usługowym, mieszkanie właściciela;
 - 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, brązu lub w odcieniach szarości;
 - 4) w elewacji stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynk;
 - 5) kolorystyka tynkowanych elewacji budynków winna być stonowana;
 - 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 0,06 do 0,25;
 - 8) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 9) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu;
 - 10) dostępność komunikacyjna terenu:
 - a) 33UMN z dróg 015KDW i 016KDW,
 - b) 34UMN z drogi 016KDW,
 - c) 35UMN z dróg 015KDW i 016KDW,
 - d) 36UMN z dróg 03KDL i 08KDD.

§22 Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **37UK**.

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**.

§23 Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: **38PU, 39PU**.

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 w odcieniach szarości;
 - 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 0,015 do 0,3;
 - 7) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 8) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;

- 9) dostępność komunikacyjna z terenu:
 - a) 38PU z dróg 02KDL, 05KDD, 07KDD,
 - b) 39PU z dróg 02KDL, 07KDD, 010KDW;
- 10) w projekcie zagospodarowania terenu przewidzieć pas zieleni izolacyjnej od drogi 02KDL o szerokości nie mniejszej niż 15,0 m.

§24 Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 40Kk, 41Kk, 42Kk.

1. Przeznaczenie - teren urządzeń infrastruktury sanitarnej.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasady zagospodarowania terenów:
 - 1) część terenu 41Kk znajduje się na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
 - 2) wielkość działki nie mniejsza niż 100 m²;
 - 3) dostępność komunikacyjna terenu:
 - a) 40Kk z drogi 02KDL,
 - b) 41Kk z drogi 020KDX,
 - c) 42Kk z dróg 03KDL i 08KDD.

§25 Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 43TK,Z, 44TK,Z, 45TK,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 43TK,Z i 44TK,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 43TK,Z i 44TK,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 43TK,Z i 44TK,Z znajduje się na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
 - 4) teren 43TK,Z oraz część terenu 44TK,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.

§26 Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 46WS, 47WS, 48WS, 49WS.

1. Przeznaczenie – tereny wód powierzchniowych.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasady zagospodarowania terenów:
 - 1) teren 47WS oraz część terenu 46WS 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 47WS oraz część terenu 46WS 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 48WS i 49WS znajdują się na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
 - 4) tereny 46WS, 47WS, 48WS i 49WS znajdują się w strefie 100 m od linii brzegowej rzeki obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 4;
 - 5) obowiązują przepisy prawa wodnego.

§27 Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem: 50U.

1. Przeznaczenie- teren zabudowy usługowej nieuciążliwej.
2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - 1) zabudowę usługową kształtować jako wolnostojącą;
 - 2) wysokość budynków usługowych do dwóch kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem poddasza użytkowego w drugiej kondygnacji, lecz nie wyższa niż 9,0 m,
 - 3) dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe nachyleniu połaci od 25° do 45°, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastej czerwieni lub brązu;
 - 4) w elewacjach stosować materiały tradycyjne takie jak: cegła, kamień, drzewo, tynki;
 - 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 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, brązu lub w odcieniach szarości;
- 7) budynki zlokalizowane na granicy dwóch działek sąsiednich muszą mieć spadek dachu w kierunku działki właściciela;
- 8) intensywność 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 równolegle do drogi 010KDW;
- 11) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 12) dostępność komunikacyjna terenu z drogi 010KDW.

§28 Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 51ZL, 52ZL, 53ZL.

1. Przeznaczenie – tereny lasów i zalesień.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasady zagospodarowania terenów:
 - 1) dla terenów zalesionych obowiązuje ustawa o lasach.

§29 Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem: 54R.

1. Przeznaczenie - tereny rolne.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) część terenu 54R, 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 54R 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 oznaczony symbolem 54R znajduje się na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych.

§30 Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 55ZL, 56ZL, 57ZL, 58ZL, 59ZL, 60ZL, 61ZL, 62ZL, 63ZL, 64ZL, 65ZL, 66ZL, 67ZL.

1. Przeznaczenie – tereny lasów i zalesień.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasady zagospodarowania terenów:
 - 1) tereny oznaczone symbolami 55ZL, 57ZL, 63ZL, 64ZL, 67ZL oraz część terenu 58ZL, 65ZL, 66ZL 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 55ZL, 57ZL, 58ZL, 63ZL, 64ZL, 65ZL, 67ZL część terenów 60ZL, 62ZL, 66ZL 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 55ZL, 57ZL, 58ZL, 63ZL, 64ZL, 65ZL, 67ZL oraz część terenów 60ZL, 62ZL, 66ZL znajduje się na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
 - 4) tereny oznaczone symbolami 57ZL, 58ZL, oraz część terenów 55ZL, 59ZL, 67ZL 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.

§31 Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 68Z, 69Z, 70Z, 71Z, 72Z, 73Z, 74Z, 75Z, 76Z, 77Z.

1. Przeznaczenie – tereny zieleni naturalnej.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasady zagospodarowania terenów:
 - 1) część terenów 70Z, 71Z, 72Z, 74Z, 75Z, 76Z, 77Z 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 74Z, 75Z, 76Z, 77Z oraz część terenów 70Z, 71Z, 72Z, 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 74Z, 75Z, 76Z, 77Z oraz część terenów 70Z, 71Z, 72Z, znajduje się na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
 - 4) tereny oznaczone symbolami 71Z, 72Z, 73Z, 76Z, 77Z oraz część terenów 70Z, 71Z, 74Z, 75Z, znajduje się w strefie 100 m od linii brzegowej rzeki obowiązują ustalenia zawarte w **§7 pkt 4.**

§32 Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 78ZW, 79ZW, 80ZW.

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 78ZW, 79ZW i 80ZW 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 78ZW, 79ZW i 80ZW 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 78ZW, 79ZW i 80ZW znajduje się na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
 - 4) teren 79ZW oraz część terenu 80ZW 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.

§33 Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem: 81R, 82R.

1. Przeznaczenie - tereny rolne.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) część terenu 82R 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 82R 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 82R, znajduje się na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych.

§34 Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem: 83US.

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, brązu lub w odcieniach szarości;
 - 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 0,008 do 0,018;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 80% powierzchni działki budowlanej;
- 8) dostępność komunikacyjna terenu z drogi 014KDW;
- 9) ilość miejsc postojowych ustalić na podstawie przyjętego programu zagospodarowania terenu, lecz nie mniej niż 10.

§35 Ustalenie dla terenu oznaczonego symbolem 84MN.

1. Przeznaczenie- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) 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) zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej:
 - a) zabudowę 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, brązu lub w odcieniach szarości,
 - d) w elewacji stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynk,
 - e) kolorystyka tynkowanych elewacji budynków winna być stonowana;
 - 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 od 0,05 do 0,30;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) jedną ze ścian budynków sytuować równoległe do linii podziałów wewnętrznych terenów;
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu;
 - 7) dla działek budowlanych dopuszcza się front działki nie mniejszy niż 16,0 m;
 - 8) dostępność komunikacyjna terenu z drogi 010KDW.

§36 Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 85R, 86R, 87R, 88R, 89R, 90R, 91R, 92R, 93R.

1. Przeznaczenie - tereny rolne.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) część terenów 86R, 87R, 88R, 89R, 90R, 92R 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, 87R, 88R, 89R, 90R, 91R, 92R, 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 oznaczony symbolem 86R oraz część terenów 87R, 88R, 89R, 90R, 91R, 92R, 93R znajduje się na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
 - 4) teren 89R oraz część terenów 85R, 86R, 88R, 90R, 91R, znajduje się w strefie 100 m od linii brzegowej rzeki obowiązują ustalenia zawarte w **§7 pkt 4**; zabudowa zagrodowa na terenie 86R wymaga przeniesienia poza strefę zalewową.
3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych.

§37 Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 94RM, U.

1. Przeznaczenie- tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług;
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) część terenu znajduje się na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.
3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - 1) adaptuje się istniejącą zabudowę;
 - 2) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej;
 - 3) dla zabudowy mieszkaniowej adaptowanej, 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, brązu lub w odcieniach szarości;
- 4) dla budynków usługowych i 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;
- 7) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,35;
- 8) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 45% powierzchni działki budowlanej;
- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu;
- 10) dostępność komunikacyjna z dróg 03KDL, 06KDD i 016KDW.

§38 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, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) zakazuje się bezpośredniej obsługi terenów przyległych.

§39 Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 02KDL, 03KDL.

1. Przeznaczenie – teren dróg publicznych klasy lokalnej.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) część terenu 03KDL 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 03KDL 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 03KDL znajduje się na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
3. Zasady zagospodarowania terenów:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających do 10,0 m;
 - 2) dopuszcza się bezpośrednią obsługę terenów przyległych.

§40 Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 04KDD, 05KDD, 06KDD, 07KDD, 08KDD.

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

§41 Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 09KDW, 010KDW, 011KDW, 012KDW, 013KDW, 014KDW, 015KDW, 016KDW, 017KDW, 018KDW, 025KDW.

1. Przeznaczenie – teren dróg wewnętrznych.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) część terenu 012KDW 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 012KDW, 013KDW i 015KDW 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 012KDW, 013KDW, 015KDW i 018KDW znajdują się na obszarze, 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.

§42 Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem: 019KDX, 020KDX, 021KDX.

1. Przeznaczenie – teren dróg pieszo jezdnych.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) część terenów 020KDX, 021KDX 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 020KDX, 021KDX 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 019KDX, 020KDX znajduje się na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
3. Zasady zagospodarowania terenu:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających drogi 019KDX 8,0 m;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających dróg 020KDX, 021KDX 6,0 m;
- 3) droga 021KDX stanowi drogę techniczną (droga do wałów przeciwpowodziowych).

Rozdział 4
Przepisy końcowe

§43 Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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