

Uchwała Nr XXXVI/211/18 Rady Gminy Ciechanów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów Bielin, Nużewko i Mieszki Różki

**UCHWAA NR XXXVI/211/18
RADY GMINY CIECHANÓW**

z dnia 29 marca 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
fragmentów obrębów Bielin, Nużewko i Mieszki Róki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2017 r., poz. 1875 i 2232 oraz z 2018 r. poz. 130), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566) w zwizku z uchwa Nr XXXVIII/189/10 Rady Gminy Ciechanów z dnia 28 stycznia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporzdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów Bielin, Nużewko i Mieszki Róki uchwała si, co nastpuje:

I. Przepisy ogólne.

§ 1.

1. Stwierdza si, e miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów Bielin, Nużewko i Mieszki Róki nie narusza ustale studium uwarunkowa i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciechanów uchwalonego uchwa Nr XXXIX/257/14 Rady Gminy Ciechanów z dnia 13 listopada 2014r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowa i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ciechanów w czci obrębów Bielin, Nużewko i Mieszki Róki.

2. Uchwala si miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów Bielin, Nużewko i Mieszki Róki, zwany dalej „planem”, w granicach okrelonych zgodnie z uchwa Nr XXXVIII/189/10 Rady Gminy Ciechanów z dnia 28 stycznia 2010r. w sprawie przystąpienia do sporzdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów Bielin, Nużewko i Mieszki Róki.

§ 2.

Granice terenu objtego planem okreła uchwa Nr XXXVIII/189/10 Rady Gminy Ciechanów z dnia 28 stycznia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporzdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów Bielin, Nużewko i Mieszki Róki.

§ 3.

Zaczniki do uchway stanowi:

- 1) **zacztnik nr 1 - rysunek planu w skali 1: 1 000, sporzdzony na kopii mapy zasadniczej, bdcy integraln czci planu;**
- 2) **zacztnik nr 2 - rozstrzygnicie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;**
- 3) **zacztnik nr 3 - rozstrzygnicie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które nale do zada wasnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.**

§ 4.

Oznaczenia graficzne na rysunku planu obowizuj w nastpujczym zakresie ustale planu:

- 1) **granic terenu objtego planem;**
- 2) **linii rozgraniczajcych tereny o rónym przeznaczeniu lub rónych zasadach zagospodarowania;**
- 3) **nieprzekraczalnych linii zabudowy;**
- 4) **wymiaru (w metrach);**
- 5) **oznacze przeznaczenia terenów: MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usugami; R – tereny rolnicze; RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnicznych; ZL – tereny lenne; KDGP – tereny dróg publicznych gównych ruchu przyspieszonego; KDL – tereny dróg publicznych lokalnych; KDD – tereny dróg publicznych dojazdowych; KDW – tereny dróg wewntrznnych.**

§ 5.

Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w §4 stanowi tre informacyjn.

§ 6.

Objanienie okrele uytych w uchwale:

- 1) **plan - naley przez to rozumie plan, o którym mowa w § 1 ust. 2 uchway;**
 - 2) **rysunek planu – naley przez to rozumie rysunek, o którym mowa w § 3 pkt. 1) uchway;**
 - 3) **linia rozgraniczajca – naley przez to rozumie linie stanowice granice midzy terenami o rónym przeznaczeniu lub rónych zasadach zagospodarowania ustalone niniejszym planem;**
 - 4) **dziaka – naley przez to rozumie dziak ewidencyjn;**
 - 5) **dziaka budowlana – naley przez to rozumie dziak budowlan, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;**
 - 6) **teren – obszar o okrelonym przeznaczeniu lub o rónych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczajcymi oraz oznaczony symbolem, w którym cyfra oznacza kolejny numer terenu o okrelonym przeznaczeniu, a litery oznaczaj przeznaczenie terenu;**
 - 7) **wysoko zabudowy – jest to wysoko mierzona od poziomu terenu przy gównym wejciu do budynku do najwyzej poonego punktu pokrycia dachu lub te wysoko zabudowy okrelona iloci kondygnacji nadziemnych;**
 - 8) **powierzchnia biologicznie czynna – naley przez to rozumie teren biologicznie czynny zgodnie z przepisami odrbnymi;**
 - 9) **numer porzdkowy terenu – numer porzdkowy kolejnego terenu;**
 - 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy - naley przez to rozumie wyznaczone na rysunku planu linie okrelajce najblisze dopuszczalne usytuowanie zewntrznnych cian budynków w stosunku do najbliszych linii rozgraniczajcych terenów, z wyczeniem istniejcej zabudowy oraz takich elementów budynków jak: balkony, galerie, wykusze, loggie, werandy, tarasy, schody zewntrzne, okapy, gzymsy, rynny, rury spustowe, podokienniki, ryzality, przedsionki, czci podziemne obiektów budowlanych, zadaszenia wej, wjazdów i miejsc na pojemniki do gromadzenia odpadów stych, o**
-

ile ustalenia planu nie stanowi inaczej;

- 11) usługi – obiekty usługowe wolnostojące lub lokale wbudowane, służy funkcji usługowej, nie związanej z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m² oraz usług związanych z gospodarowaniem odpadami;
- 12) noniku reklamowym - należy przez to rozumieć obiekt składający się z samononej konstrukcji oraz powierzchni ekspozycyjnej (np. w formie tablicy), którego wiodącą funkcją jest prezentacja reklam, o których mowa w §6 ust. 4;
- 13) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć grafik umieszczony na powierzchni niosący przekaz informacyjny prowadzonej działalności.

II. Ustalenia ogólne.

§ 7.

Ustala się następujące przeznaczenie terenów, wyznaczone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone w uchwale i na rysunku planu symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczone w uchwale i na rysunku planu symbolem MNU;
- 3) tereny rolnicze oznaczone w uchwale i na rysunku planu symbolem R;
- 4) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczone w uchwale i na rysunku planu symbolem RM;
- 5) tereny leśne oznaczone w uchwale i na rysunku planu symbolem ZL;
- 6) tereny dróg publicznych głównych ruchu przyspieszonego oznaczone w uchwale i na rysunku planu symbolem KDGP;
- 7) tereny dróg publicznych lokalnych oznaczone w uchwale i na rysunku planu symbolem KDL;
- 8) tereny dróg publicznych dojazdowych oznaczone w uchwale i na rysunku planu symbolem KDD;
- 9) tereny dróg wewnętrznych oznaczone w uchwale i na rysunku planu symbolem KDW.

§ 8.

W granicach terenu objętego planem ustala się lokalizacje następujących inwestycji celu publicznego, o których mowa w przepisach art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) infrastruktury technicznej głównych sieci wodocigowych, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, sieci telekomunikacyjnych, sieci elektroenergetycznych i gazowych zgodnie z ustaleniami niniejszego planu oraz przepisami odrębnymi;
- 2) dróg publicznych na terenach: KDGP, KDL, KDD.

III. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania kształtu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 9.

1. W granicach terenu objętego planem zasady ochrony i kształtowania kształtu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy określonymi w rozdziale X.

2. W granicach terenu objętego planem ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy (oznaczone odpowiednio na rysunku planu), które lokalizuje się w odległościach:

- 1) 15 m od linii rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDGP;
- 2) 12 m od linii rozgraniczających lasy oznaczone na rysunku planu symbolem 1ZL, 2ZL, 3ZL;
- 3) 6 m od linii rozgraniczających dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL, 1KDD;
- 4) 4 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW.

3. Dopuszcza się lokalizowanie ogrodzeń od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych przy spełnieniu następujących warunków:

- 1) zakaz stosowania ogrodzeń żelaznych oraz żelaznych betonowych;
- 2) ogrodzenia lokalizować jako żelazne o wysokości nieprzekraczającej 1,8 m.

4. Ustala się następujące zasady umieszczania reklam, znaków reklamowych, szyldów i tablic informacyjnych:

- 1) zezwala się na realizację reklam, znaków reklamowych, szyldów i tablic informacyjnych, przy czym należy zachować:
 - a) maksymalną powierzchnię do 4 m² dla reklam,
 - b) maksymalną powierzchnię do 2 m² dla szyldów,
 - c) maksymalną powierzchnię do 1,5 m² dla tablic informacyjnych;
- 2) nakazuje się rozmieszczenie reklam, znaków reklamowych, szyldów i tablic informacyjnych w pasach terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi publiczne, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się lokalizację reklam, znaków reklamowych, szyldów i tablic informacyjnych na ogrodzeniach, pod warunkiem, iż ich czarna powierzchnia nie będzie przekraczała 3 m²;
- 4) zakazuje się umieszczania reklam, znaków reklamowych, szyldów i tablic informacyjnych na balustradach balkonów i tarasów, na dachach budynków, na budowach o funkcji barier dwukierunkowych, na latarniach ulicznych, drzewach, obiektach małej architektury, urządzeniach infrastruktury technicznej;
- 5) wprowadza się zakaz umieszczania reklam na terenach oznaczonych symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL.

5. Ustala się, że tereny przestrzeni publicznej stanowią: tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDGP, 1KDL, 2KDL, 1KDD.

6. Minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kart parkingowe i sposób ich realizacji:

- 1) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) dla zabudowy usługowej, w tym w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – 3 na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – 1 na 1 mieszkanie;
 - 2) minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kart parkingowe:
 - a) 1 – jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi 6–15,
 - b) 2 – jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi 16–40,
 - c) 3 – jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi 41–100,
-

d) 4% ogólnej liczby miejsc do parkowania jeżeli ogólna liczba miejsc do parkowania wynosi więcej niż 100;

3) dla terenów niewymienionych w pkt 2, miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kart parkingow należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) miejsca do parkowania, w tym przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kart parkingow, realizować w poziomie terenu lub jako wbudowane w budynek.

7. W granicach terenu objętego planem, nie występuje przestrzeń publiczna, dla której stwierdzono konieczność określenia wymagań wynikających z potrzeby ich kształtowania.

IV. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu.

§ 10.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu:

1) tereny w granicach obszaru objętego planem oznaczone symbolami: MN, MNU, R, RM podlegają ochronie akustycznej na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów haasu odpowiednio jak dla: terenów zabudowy zagrodowej, terenów mieszkaniowo-usługowych, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) tereny w granicach obszaru objętego planem podlegają ochronie przed polem elektromagnetycznym, jak dla miejsc dostępnych dla ludności, na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych.

V. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 11.

W granicach terenu objętego planem nie występują obiekty i obszary dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej podlegające ochronie.

VI. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§ 12.

W granicach planu wyznacza się obszary, na których będzie przeprowadzone scalenie i podział nieruchomości, tym samym określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) szerokość frontu wydzielanej nowej działki ustala się na minimum 20m;

2) minimalny kąt pochylenia granic wydzielanych działek w stosunku do przyległego pasa drogowego +/- 50°;

3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - 800 m², maksymalnej nie ustala się;

4) minimalna powierzchnia wydzielanej działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami - 1000 m², maksymalnej nie ustala się.

VII. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 13.

W granicach terenu objętego planem nie występują:

- 1) tereny górnicze;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzi oraz obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi raz na 500 lat;
- 3) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) tereny chronione z tytułu przepisów o ochronie przyrody.

VIII. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 14.

W pasie technologicznym linii elektroenergetycznej 15kV mają zastosowanie przepisy odrębne.

IX. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 15.

Ustala się obsługa komunikacyjna terenów:

- 1) 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 1MNU, 4MNU, 6MNU – z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW;
- 2) 2MNU - z dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW;
- 3) 3MNU – z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDW;
- 4) 5MNU - z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL i z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW;
- 5) 7MNU - z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL i z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDW;
- 6) 8MNU – z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDW;
- 7) 9MNU - z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD i z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDW;
- 8) 6MN - z dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL, 1KDD i z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDW;
- 9) 5MN – z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDW;
- 10) 7MN – z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDW;
- 11) 1RM – z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL i z drogi wewnętrznej 5KDW.

§ 16.

1. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę pitną, do celów gospodarczych i przeciwpożarowych ustala się z gminnego systemu wodociągowego;
-

2) w granicach terenu objętego planem dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i modernizację gminnej sieci wodociągowej 90–400 mm oraz przyłączy i urządzeń jej towarzyszących, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady w zakresie systemu kanalizacji:

1) w granicach terenu objętego planem dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i modernizację gminnej sieci kanalizacji sanitarnej 90–400 mm oraz przyłączy i urządzeń jej towarzyszących, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w granicach terenu objętego planem dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i modernizację kanalizacji deszczowej 90–400 mm oraz przyłączy i urządzeń jej towarzyszących, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) ustala się docelowe odprowadzanie cieków do oczyszczalni miejskiej w Ciechanowie poprzez budowę sieci kanalizacyjnej;

4) w granicach terenu objętego planem, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zastosowanie innych rozwiązań w zakresie odprowadzania cieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną ustala się z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej;

2) w granicach terenu objętego planem dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i modernizację linii i urządzeń elektroenergetycznych wraz z urządzeniami towarzyszącymi, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w granicach terenu objętego planem dopuszcza się kablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych;

4) w przypadku rozbiórki linii pasy technologiczne wraz z ograniczeniami przestają obowiązywać.

4. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w gaz: dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i modernizację sieci gazowych oraz urządzeń im towarzyszących, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi sieci gazowych.

5. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) zaopatrzenie w ciepło ustala się z indywidualnych źródeł ciepła;

2) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i modernizację sieci ciepowniczych oraz urządzeń im towarzyszących, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się następujące zasady budowy, rozbudowy i modernizacji systemu gospodarki odpadami: w granicach obszaru objętego planem gromadzenie odpadów oraz ich wywóz, należy wykonywać zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi odpadów oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.

7. Ustala się następujące zasady czystości telekomunikacyjnej: w granicach planu dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i modernizację sieci telekomunikacyjnych oraz urządzeń towarzyszących, zgodnie z przepisami odrębnymi.

X. Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania.

§ 17.

Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 2) dopuszcza si lokalizacj boisk i placów zabaw, komunikacji wewntrzej, infrastruktury technicznej, budynków garaowych i gospodarczych, zieleni urzdzonej z obiektami maej architektury, zgodnie z przepisami odrbnymi;
- 3) zabudow mieszkaniow nakazuje si ksztatowa jako wolnostojc lub bli niacz;
- 4) parametry i wskaniki ksztatowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna intensywno zabudowy – 0,1,
 - b) maksymalna intensywno zabudowy – 0,3,
 - c) maksymalna wielko powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni dziaki budowlanej – 30%,
 - d) minimalny udzia procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni dziaki budowlanej – 40%,
 - e) wysoko zabudowy, w tym:
 - budynków mieszkalnych – maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, nie wiecej ni 9 m, z trzeci kondygnacj w formie poddasza uytkowego,
 - pozostaych budynków – maksymalnie jedna kondygnacja, nie wiecej ni 6 metrów;
 - f) geometria dachu:
 - budynków mieszkalnych: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kcie nachylenia poaci 30° – 45°,
 - pozostaych budynków: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kcie nachylenia poaci 30° – 45°, zezwala si na zadaszienia paskie lub jednospadowe,
 - g) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blacho dachówka lub materiay dachówkopodobne w kolorach: czerwonym, pomaraczowym lub brzowym, zblionych do koloru tradycyjnej dachówki;
- 5) obsuga komunikacyjna – zgodnie z §15;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kart parkingow i sposób ich realizacji – zgodnie z §9 ust 6;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z §9 ust 2;
- 8) dla istniejczej zabudowy dopuszcza si: remont, przebudow, nadbudow, rozbudow, rozbiórk, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie dla nowej zabudowy oraz odbudow zgodnie z przepisami budowlanymi.

§ 18.

Ustalenia dotyczce parametrów i wskaników zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU, 9MNU:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usugami (w tym zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usugowej);
 - 2) dopuszcza si lokalizacj boisk i placów zabaw, komunikacji wewntrzej, infrastruktury technicznej, budynków garaowych i gospodarczych, zieleni urzdzonej z obiektami maej architektury, zgodnie z przepisami odrbnymi;
 - 3) zabudow mieszkaniow nakazuje si ksztatowa jako wolnostojc;
 - 4) parametry i wskaniki ksztatowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna intensywno zabudowy – 0,1,
-

- b) maksymalna intensywno zabudowy – 0,3,
 - c) maksymalna wielko powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
 - e) wysoko zabudowy, w tym:
 - budynków mieszkalnych, budynków usługowych, budynków mieszkalno- usługowych – maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 9 m, z trzecią kondygnacją w formie poddasza użytkowego,
 - pozostałych budynków – maksymalnie jedna kondygnacja, nie więcej niż 6 metrów;
 - f) geometria dachu:
 - budynków mieszkalnych: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia pości 30° – 45°,
 - pozostałych budynków: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia pości 30° – 45°, zezwala się na zadaszenia paskie lub jednospadowe;
 - g) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blacho dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorach: czerwonym, pomarańczowym lub brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki;
- 5) obsługa komunikacyjna – zgodnie z §15;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w karty parkingowe i sposób ich realizacji – zgodnie z §9 ust 6;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z §9 ust 2;
- 8) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się: remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, rozbiórkę, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie dla nowej zabudowy oraz odbudowę zgodnie z przepisami budowlanymi.

§ 19.

Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1R, 2R:

- 1) przeznaczenie- tereny rolnicze;
- 2) dopuszcza się przebudowę istniejących rowów i urządzeń melioracji wodnych;
- 3) dopuszcza się:
 - a) zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
 - b) budowę sieci uzbrojenia terenu, przyrody i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) przebudowę istniejących sieci uzbrojenia terenu, przyrody i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) budowę dróg dojazdowych do pól, w sposób nienaruszający przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów rolnych i lenych;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna intensywno zabudowy – 0,001,
 - b) maksymalna intensywno zabudowy – 0,2,
 - c) maksymalna wielko powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 5%,

- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80%,
- e) wysoko zabudowy, w tym:
- budynków mieszkalnych: maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 9 m, z trzeciej kondygnacji w formie poddasza użytkowego,
 - pozostałych budynków: maksymalnie jedna kondygnacja, nie więcej niż 6 metrów;
- f) geometria dachu:
- budynków mieszkalnych: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia pości 30° – 45°,
 - pozostałych budynków: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia pości 30° – 45°, zezwala się na zadaszenia paskie lub jednospadowe,
- g) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blacho dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorach: czerwonym, pomarańczowym lub brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w karty parkingowe i sposób ich realizacji – zgodnie z §9 ust 6;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z §9 ust 2;
- 7) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się: remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, rozbiórkę, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie dla nowej zabudowy oraz odbudowę zgodnie z przepisami budowlanymi.

§ 20.

Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników zabudowy dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RM:

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
 - 2) dopuszcza się lokalizację boisk i placów zabaw, komunikacji wewnętrznej, infrastruktury technicznej, budynków garażowych i gospodarczych, zieleni urządzonej z obiektami małej architektury, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,3,
 - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%,
 - e) wysokość zabudowy, w tym:
 - budynków mieszkalnych: maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 9 m, z trzeciej kondygnacji w formie poddasza użytkowego,
 - pozostałych budynków: maksymalnie jedna kondygnacja, nie więcej niż 6 metrów,
 - f) geometria dachu:
-

- budynków mieszkalnych: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia poaci 30° – 45°,
- pozostałych budynków: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia poaci 30° – 45°, zezwala się na zadaszenia paskie lub jednospadowe;

g) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blacho dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorach: czerwonym, pomarańczowym lub brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki.

- 4) obsługa komunikacyjna – zgodnie z §15;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kart parkingow i sposób ich realizacji – zgodnie z §9 ust 6;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z §9 ust 2;
- 7) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się: remont, przebudow, nadbudow, rozbudow, rozbiórk, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie dla nowej zabudowy oraz odbudow zgodnie z przepisami budowlanymi.

§ 21.

Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1ZL, 2ZL, 3ZL:

- 1) przeznaczenie - tereny leśne;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami ZL, mają zastosowanie przepisy odrębne dotyczące lasów;
- 3) dopuszcza się przebudow istniejących rowów i urządzeń melioracji wodnych.

§ 22.

Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników zabudowy dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDGP:

- 1) przeznaczenie - tereny dróg publicznych głównych ruchu przyspieszonego;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie elementów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) szerokość pasa drogowego - zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających (rezerwa terenu pod zapewnienie ustawowych parametrów dla drogi krajowej w klasie technicznej GP);
- 4) ustala się moliwo lokalizowania zieleni urządzonej, cieków rowerowych, sieci i przyłączy infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych.

§ 23.

Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników zabudowy dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL:

- 1) przeznaczenie - tereny dróg publicznych lokalnych;
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie elementów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 3) minimalna szerokość pasa drogowego – 12 metrów;
 - 4) ustala się moliwo lokalizowania zieleni urządzonej, cieków rowerowych, sieci i przyłączy infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych.
-

§ 24.

Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników zabudowy dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDL:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych lokalnych;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie elementów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) minimalna szerokość pasa drogowego – 10 metrów;
- 4) ustala się moliwo lokalizowania zieleni urządzonej, cieków rowerowych, sieci i przyłączy infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych.

§ 25.

Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników zabudowy dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 1KDD:

- 1) przeznaczenie - tereny dróg publicznych dojazdowych;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie elementów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) minimalna szerokość pasa drogowego – 12 metrów;
- 4) ustala się moliwo lokalizowania zieleni urządzonej, cieków rowerowych, sieci i przyłączy infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych.

§ 26.

Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW:

- 1) przeznaczenie - tereny dróg wewnętrznych;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie elementów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) minimalna szerokość pasa drogowego – 10 metrów;
- 4) ustala się moliwo lokalizowania zieleni urządzonej, cieków rowerowych, sieci i przyłączy infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

XI. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 27.

W granicach planu nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

XII. Przepisy koczowe.

§ 28.

Ustala się stawki procentowe od wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych symbolem MN;
 - 2) 30% dla terenów oznaczonych symbolem MNU;
 - 3) 0,1% dla terenów oznaczonych symbolem R;
 - 4) 20% dla terenu oznaczonego symbolem RM;
-

- 5) 0,1% dla terenów oznaczonych symbolem ZL;
- 6) 0,1% dla terenu oznaczonego symbolem KDGP;
- 7) 0,1% dla terenów oznaczonych symbolem KDL;
- 8) 0,1% dla terenu oznaczonego symbolem KDD;
- 9) 0,1% dla terenów oznaczonych symbolem KDW.

§ 29.

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

**Przewodniczący Rady
Gminy**

Eugeniusz Olszewski
