Uchwała Nr XLVI/277/2021
Rady Gminy Sońsk
z dnia 2 sierpnia 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Sońsk obejmującej wsie Cichawy, Mężenino - Węgłowice oraz Ślubowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713, z późn.zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XLVII/358/2018 Rady Gminy Sońsk z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Sońsk obejmującej wsie Cichawy, Mężenino-Węgłowice oraz Ślubowo, Rada Gminy Sońsk stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sońsk przyjętego uchwałą nr XLIV/330/2018 Rady Gminy Sońsk z dnia 31 stycznia 2018 r., postanawia, co następuje:

ROZDZIAŁ I
USTALENIA WSTĘPNE
§1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gminy Sońsk obejmującej wsie Cichawy, Mężenino-Węgłowice oraz Ślubowo, zwany w dalszej części uchwały planem. Granice obszaru objętego planem miejscowym zostały przedstawione na rysunku planu stanowiącym załączniki nr 1, 2 i 3 do niniejszej uchwały.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gminy Sońsk obejmującej wsie Cichawy, Mężenino-Węgłowice oraz Ślubowo składa się z następujących elementów:
   1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
   2) rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, wykonanego dla poszczególnych jednostek planistycznych oznaczonych symbolami literowymi;
   3) załącznika nr 1 - jednostka planistyczna Cichawy - symbol literowy - **a**;
   4) załącznika nr 2 - jednostka planistyczna Mężenino - Węgłowice - symbol literowy - **b**;
   5) załącznika nr 3 - jednostka planistyczna Ślubowo - symbol literowy - **c**;
   6) załącznika nr 4 - rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
   7) załącznika nr 5 - rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Sońsk;
   8) załącznika nr 6 - danych przestrzennych, obejmujących lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem.

3. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:
   1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
   3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;
   4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
   5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
   6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
   7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,

obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

8) Ustalenia dotyczące granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;

11) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

12) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;

13) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;

14) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

4. Plan nie zawiera ustaleń z zakresu:
   1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – z racji braku ich występowania w granicy planu;
   2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – z racji braku ich występowania w granicy planu.

§2.

1. Jako obowiązujące ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:
   1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
   4) przeznaczenia terenów elementarnych i cyfrowo-literowe oznaczenia terenów elementarnych o określonym przeznaczeniu;
   5) wymiarowanie podane w metrach.
2. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń dotyczących obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:
   1) oznaczenia pomnika przyrody;
   2) obszaru stanowiska archeologicznego AZP;
   3) granicy obszaru stanowiącego zabytek nieruchomy ujęty w rejestrze zabytków województwa mazowieckiego;
   4) zabytku nieruchomego ujętego w rejestrze zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego;
   5) zabytku nieruchomego ujętego w gminnej ewidencji zabytków;
   6) granicy oraz obszaru zabytkowego parku;
   7) granicy strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
   8) granicy strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia;
   9) granicy strefy ochronnej terenu zamkniętego wyznaczonego przez ministra właściwego do spraw transportu.
3. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie ustaleń dotyczących granic administracyjnych:
   1) granicy administracyjnej gminy;
   2) nazwy gminy.
4. Elementy rysunku planu niewymienione w ust. 1 - 3 stanowią oznaczenia informacyjne.
5. Ustalenia cyfrowo – literowe terenów elementarnych należy rozumieć:

1) poz. 1. oznaczenia – symbol cyfrowy: liczba porządkowa określająca dany teren elementarny;
2) poz. 2. oznaczenia – symbol literowy: określający przeznaczenie terenu elementarnego zgodnie z ustaleniami §4 i ustaleniami szczegółowymi planu.

ROZDZIAŁ II
SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE
§3.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **DJP–** należy przez to rozumieć duże jednostki przeliczeniowe inwentarza, o których mowa w przepisach odrębnych;
2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
3) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
4) **granicy planu** – należy przez to rozumieć określoną na załączaniu graficznym do niniejszej uchwały granicę obszaru objętego planem miejscowym;
5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określoną na rysunku planu;
6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku linię określającą obszar do zabudowy, poza którym zakazuje się wznoszenia budynków, wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych określonych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dla terenów elementarnych;
7) **obsadzie** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną liczbę DJP w budynkach i obiektach inwentarskich;
8) **terenie elementarnym** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem oznaczony odrębnym symbolem cyfrowo – literowym, wyodrębniony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określonym przeznaczeniem i jednolitymi zasadami zagospodarowania wynikającymi z ustaleń planu;
9) **pasie ochrony funkcyjnej** – należy przez to rozumieć obszar wokół linii elektroenergetycznych, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
10) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu stanie się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu elementarnego w jego liniach rozgraniczających;
11) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe; przeznaczenie uzupełniające nie może przekraczać 49% powierzchni działki lub powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej;
12) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych;
13) **pasie ochronnym** - należy przez to rozumieć pas terenu w granicach, którego, ze względu na ochronę terenów sąsiednich nienależących do użytkownika wyrobiska, wydobywanie kopalin nie może być prowadzone, zgodnie z Polską Normą PN-G-02100 "Górnictwo odkrywkowe. Szerokość pasów ochronnych wyrobisk odkrywkowych";
14) **strefie ochronnej** – należy przez to rozumieć obszar z wyłączeniem obszaru wokół linii elektroenergetycznych, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
15) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie zasad współżycia społecznego, a także standardów jakości środowiska, dopuszczalnych poziomów i immisji substancji oraz energii do środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
16) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą o charakterze nieprodukcyjnym ogólnospołeczną lub komercyjną, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych z zastrzeżeniem **§6 ust 1, pkt. 11)**;

17) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi świadczone przez przedsiębiorstwa publiczne, instytucje publiczne i samorządowe oraz organizacje i stowarzyszenia na rzecz obywateli, nie zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych z zastrzeżeniem **§6 ust 1, pkt. 11);**
18) **wysokości zabudowy** – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu lub najwyższej krawędzi obiektu budowlanego. W przypadku lokalizacji innego niż budynek obiektu budowlanego na nierównym terenie, poziom gruntu należy wyznaczać jako średnią z wartości warstwic terenu w obrębie posadowienia obiektu;
19) **zabudowie gospodarczo - garażowej** - należy przez to rozumieć zabudowę, w skład której wchodzą budynki gospodarcze, budynki gospodarczo – garażowe, budynki garażowe i wiaty;
20) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zieleń o wysokości przekraczającej 3 m.

ROZDZIAŁ III
USTALENIA OGÓLNE

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów elementarnych w granicach obszaru objętego miejscowym planem
§4.

Ustala się przeznaczenie terenów elementarnych oznaczonych symbolami zgodnie z rysunkiem planu:
1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) **UN** – teren zabudowy usług nieuciążliwych;
3) **UPs –** teren zabudowy usług publicznych – usługi sakralne**;**
4) **UPrs** – teren zabudowy usług publicznych z zakresu sportu i rekreacji;
5) **PU** – teren zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów lub/i usług;
6) **PG** – teren powierzchniowej eksploatacji kopalin;
7) **RU** – teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
8) **RM** – teren zabudowy zagrodowej;
9) **R** – teren rolniczy;
10) **RL** - teren rolniczy z możliwością zalesienia;
11) **ZL** – teren lasu;
12) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
13) **Z** – teren zieleni;
14) **WP** – teren wód powierzchniowych śródlądowych płynących;
15) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych stojących;
16) **KD(Z)** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
17) **KD(L)** – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
18) **KD(D**) – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
19) **KDW** – teren drogi wewnętrznej;
20) **KTK** – teren kolejowy.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
§5.

1. Ustala się zasady ochrony ładu przestrzennego:
   1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dotyczącymi terenów elementarnych i przepisami odrębnymi;
   2) dopuszcza się w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **MN, UN, UPs, UPrs, RM, R** lokalizację zabudowy gospodarczo - garażowej w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy z zachowaniem przepisów odrębnych, ustaleń szczegółowych planu oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu;

3) dopuszcza się przebudowę lub remont w obrysie budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu znajdujących się w całości lub w części poza obszarem przeznaczonym pod zabudowę ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, na zasadach określonych w przepisach ogólnych i szczegółowych planu;
4) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu znajdujących się w części poza obszarem przeznaczonym pod zabudowę ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem, że rozbudowa tych budynków może nastąpić jedynie w obszarze przeznaczonym do zabudowy, zgodnie z zasadami zawartymi w przepisach szczegółowych planu.

2. Ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy:
1) zakazuje się stosowania materiałów wykończeniowych w postaci paneli z tworzyw sztucznych z wyjątkiem zabudowy na terenach elementarnych oznaczonych symbolem literowym **UN**, **PU** i **PG**;
2) zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy.

3. Ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy w zakresie estetyzacji:
1) zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki: elewacji, pokryć dachowych.
2) nakazuje się stosowanie jednolitej kolorystyki dachu w jednej bryle budynku;
3) nakazuje się stosowanie jednolitej kolorystyki elewacji w jednej bryle budynku;
4) na jednej bryle budynku nakazuje się stosowanie jednego koloru elewacji jako koloru dominującego;
5) należy stosować jednolitą formę stolarki okiennej w obrębie całego budynku lokalizowanego na terenach elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **MN**.

4. Zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem zaplecza prowadzonych robót budowlanych, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych planu.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu
§6.

1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska:
1) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z placów utwardzonych do wód powierzchniowych i gruntu;
2) nakazuje się wcześniejsze podczyszczenie wód opadowych i roztopowych do osiągnięcia dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń określonych w przepisach odrębnych, przed wprowadzeniem ich do odbiorników;
3) zakazuje się wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
4) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
5) nakazuje się utrzymanie sieci melioracyjnych i drenażowych w należytym stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
6) dopuszcza się przebudowę, skanalizowanie sieci melioracyjnych i drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
7) nakazuje się, by uciążliwości generowane przez obiekty związane z produkcją, składami i magazynami oraz usługami zawierały się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
8) nakazuje się by uciążliwości generowane przez: obiekty związane z chowem lub hodowlą zwierząt, obiekty inwentarskie i budynki inwentarskie, zawierały się w granicach do których inwestor posiada tytuł prawny;
9) ustala się następujące zasady prowadzenia eksploatacji kopalin:
a) nakaz stosowania metod wydobywczych ograniczających ryzyko wystąpienia szkód i uciążliwości na terenach sąsiednich nieobjętych wydobyciem;
b) uciążliwości wynikające z prowadzonej działalności wydobywczej w tym szczególności dotyczącej: transportu, pracy sprzętu wydobywczego i sortującego nie może wykraczać poza granice terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny;
10) zakazuje się w granicach planu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, komunikacji i infrastruktury technicznej;

11) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku gdy wykonana ocena wykazała brak znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko;
12) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
13) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska:
    a) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
    b) dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym **UPrs** jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
    c) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi **R**, **RM** i **RU** jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
    d) dla pozostałych terenów elementarnych wyznaczonych w planie ustala się normy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku gdy teren nie podlega ochronie akustycznej - nie ustala się.

2. Ustala się w zakresie ochrony przyrody nakaz zachowania i ochrony pomników przyrody oraz nakaz stosowania przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody podczas wszelkich prac dotyczących pomnika przyrody oraz inwestycji realizowanych w jego otoczeniu;
    1) przepisy, o których mowa w ust. 2 obowiązują w granicach jednostki planistycznej Cichawy - symbol literowy - **a** dla obiektów:
        a) lipa drobnolistna - Tilia cordata, o wysokości 24,0 m, pierśnicy 131,0 cm;
        b) lipa drobnolistna - Tilia cordata, o wysokości 28,0 m, pierśnicy 118,0 cm;
    2) przepisy, o których mowa w ust. 2 obowiązują w granicach jednostki planistycznej Ślubowo - symbol literowy - **c** dla obiektów:
        a) jesion wyniosły - Fraxinus excelsior, o wysokości 28,0 m, pierśnicy 151,0 cm;
        b) świerk pospolity - Picea abies.
3. W zakresie ochrony i zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych planu.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej
§7.

1. Ustala się w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
    1) zachowuje się w granicach jednostki planistycznej Ślubowo – symbol lit. – c następujące obiekty i obszary zabytkowe ujęte w rejestrze zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
        a) obiekt: Kościół filialny pod wezwaniem św. Józefa Robotnika, Adres: Ślubowo 39 - nr rej. A-157 z dnia 27 maja 1971 r.;
        b) obszar: park podworski - nr rej. A-130 z dnia 27 lipca 1987 r.;
        c) obiekty: drzewostan otaczający dwór – nr rej.A-130 z dnia 2 kwietnia 1962 r.;
        d) obiekty: drzewostan otaczający dworek – nr.rej. A-131 z dnia 2 kwietnia 1962 r.;
    2) zachowuje się w granicach jednostki planistycznej Cichawy – symbol literowy – a następujące obiekty zabytkowe, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
        a) budynek mieszkalny, ok. 1910 r. – adres: Cichawy 12;
        b) budynek mieszkalny, ok. 1910 r. – adres: Cichawy 21;
    3) zachowuje się w granicach jednostki planistycznej Mężenino - Węgłowice – symbol literowy – b obszar zabytkowy, ujęty w gminnej ewidencji zabytków, podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
        a) park dworski, koniec XIX w. – adres: Mężenino - Węgłowice;
    4) zachowuje się w granicach jednostki planistycznej Ślubowo – symbol literowy – c następujące obiekty zabytkowe, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
        a) kapliczka, XIX w. – adres: pomiędzy Ślubowo 41 i 42;
        b) czworak, 1 ćw. XX w. – adres: Ślubowo 50;

c) spichlerz, 1 ćw. XX w – adres: Ślubowo 51;
d) budynek gospodarski, podworski (1), ok. 1930 r. – adres: Ślubowo 51;
e) budynek gospodarski, podworski (2), ok. 1930 r. – adres: Ślubowo 51;

5) zachowuje się w granicach jednostki planistycznej Cichawy – symbol literowy – a obszary zabytków archeologicznych, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
a) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 46-63, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości 1, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 5;
b) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 46-63, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości 2, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 6;

6) zachowuje się w granicach jednostki planistycznej Mężenino - Węgłowice – symbol literowy – b obszar zabytku archeologicznego, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
a) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 44-64, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości 1, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 28;

2. Nakazuje się ochronę obszarów i obiektów wymienionych w ust. 1 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego oraz przepisów dotyczących ochrony i opieki nad zabytkami.
3. W odniesieniu do obiektów ujętych w rejestrze zabytków, o których mowa w ust. 1 pkt. 1, obowiązują następujące zasady ochrony:
a) ochronie podlega kształt i rodzaj pokrycia dachu;
b) ochronie podlega pierwotna artykulacja i wykończenie elewacji (w tym stolarki otworowej jako jednego z elementów wykończenia);
c) przedmiotem ochrony obiektów zabytkowych jest ich zewnętrzny wygląd, artykulacja i opracowanie elewacji, forma i układ otworów, detal architektoniczny, historyczne wykończenie wnętrz, pokrycie dachu oraz inne elementy decydujące o zachowaniu ich historycznego charakteru, jak wykończenie ścian zewnętrznych;
d) ochronie podlega zabytkowy drzewostan.
4. W obrębie parków, o których mowa w ust 1. pkt.1 lit b) oraz ust 1. pkt.3 lit a) obowiązuje ochrona układu przestrzennego i historycznego sposobu zagospodarowania, ochrona zabytkowego drzewostanu, ochrona elementów małej architektury.
5. W odniesieniu do zabytków archeologicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 5 i 6 prowadzenie badań i robót budowlanych oraz podejmowanie innych działań odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
6. W graniach planu nie występują obszary krajobrazów kulturowych.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu
§8.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźniki zagospodarowania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych planu.

Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa
§9.

1. W granicach planu występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
1) w jednostce planistycznej Cichawy – symbol literowy a: formy ochrony przyrody, o których mowa w §6 ust. 2, pkt 1, lit. a) i b);
2) w jednostce planistycznej Ślubowo – symbol literowy c: formy ochrony przyrody, o których mowa w §6 ust. 2, pkt 2, lit. a) i b);
3) obiekty i obszary zabytkowe, o których mowa w §7;
4) w jednostce planistycznej Ślubowo – symbol literowy – c: teren zamknięty ustalony przez ministra właściwego do spraw transportu, w którym obowiązują zakazy zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych;

5) w jednostce planistycznej Ślubowo – symbol literowy – c: obszar strefy ochronnej terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu, w której obowiązują zakazy zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych.

2. W jednostce planistycznej Cichawy - symbol literowy - a, w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami cyfrowo - literowymi **a-01PG, a-02PG, a-03PG, a-04PG, a-05PG** występują udokumentowane złoża kopalin, dla których wyznaczono tereny i obszary górnicze oznaczone na rysunku planu.
3. Zagospodarowanie w granicach złóż, terenów i obszarów górniczych, o których mowa w ust.2, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W granicach planu nie wyznacza się:
   1) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz obszarów udokumentowanych głównych zbiorników wód podziemnych;
   2) obszarów krajobrazów priorytetowych ustalonych na podstawie audytu krajobrazowego w związku z brakiem opracowania audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego
   3) obszarów krajobrazów priorytetowych ustalonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

Ustalenia dotyczące granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji
§10.

Nakazuje się rekultywację terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi **PG** po zakończeniu działalności wydobywczej:

1) nakazuje się przywrócenie terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi **PG** do stanu pierwotnego, umożliwiającego prowadzenie prac rolniczych po zakończeniu funkcjonowania kopalni;
2) dopuszcza się rekultywację terenów w kierunku rolnym, leśnym lub w celu utworzenia zbiornika wodnego zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym
§11.

1. Ustala się, że w granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.
2. Ustala się w przypadku przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości z wyłączeniem terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **R, RM, RU, RL** i **ZL**:
   1) minimalna powierzchnia działek – 1000 m^2;
   2) minimalna szerokość frontów działek – 22 m;
   3) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją ± 10° oraz 180° z tolerancją ± 10°.
3. Ustala się, że szczegółowe zasady i warunki określone w ust. 2 nie dotyczą wydzielania działek pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, których lokalizacja dopuszczona jest w ustaleniach ogólnych i szczegółowych planu.

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy
§12.

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) w granicach obszaru objętego planem miejscowym zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
2) w jednostce planistycznej Cichawy – symbol literowy – a: w granicach strefy ochronnej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia ustala się:
   a) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na pobyt ludzi;

b) zakaz lokalizacji innych budynków i budowli z uwzględnieniem wymogów określonych w przepisach odrębnych;
c) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej;

3) w granicach strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych; przy realizacji zabudowy, zagospodarowania oraz nasadzeń zieleni należy stosować odpowiednie odległości od sieci wynikające z przepisów odrębnych;
4) w jednostce planistycznej Ślubowo - symbol literowy – c: ustala się w granicach terenu zamkniętego oraz w strefie ochronnej terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, o których mowa w przepisach odrębnych;
5) ustala się ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie lasu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu bezpieczeństwa przeciwpożarowego;
6) w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **PG** ustala się ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami szczegółowymi planu.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji
§13.

Ustala się następujące zasady w zakresie systemów komunikacji:

1) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w obszarze planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu drogi, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z systemem komunikacyjnym w gminie;
2) podstawowy układ komunikacyjny w granicach planu tworzą drogi powiatowe i gminne drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolami literowo – cyfrowymi **KD(Z), KD(L) i KD(D)**;
3) pomocniczy układ komunikacyjny w granicach planu tworzą drogi wewnętrzne oznaczone symbolem literowym **KDW**;
4) dopuszcza się budowę nowych lub przebudowę, remont, modernizację istniejących obiektów mostowych w ciągu dróg publicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, warunkujących prawidłowe korzystanie z tych dróg;
5) ustala się wskaźniki i zasady wyposażenia terenów w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:
   a) w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem litrowym **MN**: minimum 1 miejsce parkingowe na jeden lokal w budynku mieszkalnym jednorodzinnym;
   b) w granicach terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym **UN**: minimum 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej budynku usługowego;
   c) minimum 1 miejsce na 3 zatrudnionych na 1 zmianie dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **PU**;
   d) minimum 1 miejsce dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **UPs, UPrs**;
   e) minimum 1 miejsce na 2 zatrudnionych na 1 zmianie dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **PG**;
   f) w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **RM, RU** i **R**:
      - minimum 1 miejsce parkingowe na jeden lokal w budynku mieszkalnym w zabudowie zagrodowej;
      - minimum 2 miejsca dla budynku inwentarskiego o łącznej powierzchni zabudowy poniżej 500 m^2;
      - 2 miejsca na każde rozpoczęte 10 m^2 powierzchni zabudowy dla budynku lub zespołu budynków inwentarskich, o łącznej powierzchni zabudowy powyżej 1000 m^2;
   g) wyznacza się następujące zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
      - nie mniej niż 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15;
      - nie mniej niż 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40;
      - nie mniej niż 8% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 40;
6) miejsca parkingowe zapewniające zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów należy wykonać o nawierzchni utwardzonej z materiałów nieprzepuszczalnych.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§14.

1. Ustala się następujące zasady w zakresie systemów infrastruktury technicznej:
   1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w granicach planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z gminnym systemem uzbrojenia terenu;
   2) nakazuje się lokalizację sieci infrastruktury technicznej oraz ich stref ochronnych w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **KD(Z), KD(L), KD(D) i KDW** oraz w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **MN, UN, UPs, UPrs, PU, RM, RU, ZP** pomiędzy liniami rozgraniczającymi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy - na obszarach, na których nie dopuszcza się realizacji, budynków, wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych zgodnie z definicją nieprzekraczalnej linii zabudowy;
   3) dopuszcza się lokalizowanie nowych sieci wodociągowych i kanalizacji sanitarnej służących zaopatrzeniu rolnictwa i mieszkańców wsi na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **RM, RU, R** w przypadku, gdy lokalizacja tych sieci nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego i nie narusza przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;
   4) dopuszcza się lokalizowanie nowych podziemnych sieci elektroenergetycznych na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **RM, RU, R** w przypadku, gdy lokalizacja tych sieci nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego i nie narusza przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;
   5) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej oraz stref ochronnych w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **WS, WP** i **Z**;
   6) dopuszcza się lokalizację przyłączy do sieci infrastruktury technicznej w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **MN, UN, UPs, UPrs, PU, RM, RU, ZP, R, PG;**
   7) dopuszcza się możliwość remontu i modernizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach niniejszego planu;
   8) w granicach opracowania planu sieci infrastruktury technicznej należy wykonać jako podziemne.
2. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:
   1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
   2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
   3) ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej lub poprzez indywidualny system zaopatrzenia w wodę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
   4) ustala się, iż sieć wodociągowa musi posiadać parametry techniczne gwarantujące bezproblemowe zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w razie potrzeb dla ochrony przeciwpożarowej;
      a) ustala się minimalną średnicę sieci wodociągowej 32 mm;
      b) nakazuje się wyposażenie projektowanej sieci wodociągowej w hydranty przeciwpożarowe według zasad określonych w przepisach odrębnych.
3. Ustala się zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
   1) ustala się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
      a) ustala się, iż sieć kanalizacji sanitarnej musi posiadać parametry techniczne gwarantujące bezproblemowe odprowadzenie ścieków z istniejącej i projektowanej zabudowy;
      b) ustala się minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej 80 mm;
   2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
   3) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, zgodnie z przepisami odrębnymi;

a) ustala się minimalną średnicę sieci kanalizacji deszczowej 100 mm;
b) dopuszcza się odprowadzanie wcześniej oczyszczonych wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych do gruntu w granicach własnej działki lub do ogólnodostępnych rowów melioracyjnych i przydrożnych, w sposób nie zagrażający środowisku oraz zasobom wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
c) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:
   1) ustala się, iż zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej, zachowując istniejące linie i urządzenia elektroenergetyczne: napowietrzną linię o napięciu 110 kV; napowietrznie i podziemne linie o napięciu 15 kV; napowietrzne i podziemne linie o napięciu 0,4 kV; stacje transformatorowe 15/0,4 kV;
   2) ustala się, iż nowe sieci elektroenergetyczne średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (nN) należy wykonać jako podziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
   3) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w kolidującym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
   4) dopuszcza się indywidualne urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii w postaci mikroinstalacji fotowoltaicznych lub małych instalacji fotowoltaicznych o mocy nie przekraczającej 100 kW.
5. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:
   1) ustala się zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji z sieci telekomunikacyjnej lub w sposób indywidualny;
   2) ustala się, iż sieci telekomunikacyjne należy lokalizować jako kablowe umieszczane doziemnie;
   3) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
6. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło:
   1) ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło należy realizować indywidualnie;
   2) dopuszcza się ogrzewanie urządzeniami, które nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz energią elektryczną lub odnawialnymi źródłami energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, takimi jak panele ogniw fotowoltaicznych czy kolektory słoneczne;
   3) do ogrzewania budynków zakazuje się stosowania urządzeń, które spowodowałyby przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
7. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:
   1) ustala się, iż zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej:
      a) ustala się minimalną średnicę przewodów gazowych 30 mm;
   2) dopuszcza się indywidualnie zaopatrzenie w gaz ze zbiorników na gaz, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
8. Ustala się, iż gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi odrębnymi.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

§15.

Ustala się wysokości stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi:

1) **MN, UN, PU, PG, RM, RU, R** – 30%;
2) pozostałe tereny elementarne – 1%.

Minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych
§16.

1. Ustala się następujące minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:
   1) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **MN**: 1000 m^2;
   2) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **PU**: 2000 m^2;
   3) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowym **RM i RU**: 3000 m^2;
   4) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **R**: 10000 m^2;
   5) dla terenów elementarnych nie wymienionych w pkt 1-4 minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej nie ustala się.
2. Wymogu wynikającego z ust. 1 nie stosuje się dla działek wydzielanych pod: urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy, działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości.

ROZDZIAŁ IV
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE
JEDNOSTKA PLANISTYCZNA CICHAWY – SYMBOL LITEROWY - a

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym MN
§17.

1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **a-01MN, a-02MN, a-03MN, a-04MN, a-05MN, a-06MN, a-07MN, a-08MN, a-09MN** ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
   2) przeznaczenie uzupełniające: niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
   3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
      a) budynki mieszkalne jednorodzinne realizować jako wolnostojące;
      b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
   4) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
      a) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 250 m^2;
      b) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: maksymalnie 100 m^2;
      c) szerokość elewacji frontowej dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 20 m;
   5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
      a) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60 % powierzchni działki budowlanej;
      b) powierzchnia zabudowy – max. 0,35 powierzchni działki budowlanej;
      c) intensywność zabudowy – min. 0,05 max. 1,05 powierzchni działki budowlanej;
   6) wysokość zabudowy:
      a) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego: max. 2 kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 9 m;
      b) wysokość budynków zabudowy gospodarczo - garażowej: 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 6 m;
      c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a), b) nie wyżej niż 5 m;
   7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
      a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
      b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:

- symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 30º do 45º, kryty dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;

c) kolorystka elewacji – barwy stonowane.

2. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **a-10MN** ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
   2) przeznaczenie uzupełniające: niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
   3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
      a) adaptuje się istniejącą zabudowę;
      b) dopuszcza się przebudowę i remont istniejących w dniu wejścia w życie obiektów budowlanych w granicach terenu elementarnego zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym PU

§18.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **a-01PU** ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu: teren zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów lub/i usług;
2) uzupełniające przeznaczenie terenu: zabudowa gospodarczo - garażowa, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
   a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
4) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
   a) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych bezpośrednio z podstawowym przeznaczeniem terenu elementarnego;
   b) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m^2;
5) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
   a) powierzchnia biologicznie czynna – min.20 % powierzchni działki budowlanej;
   b) powierzchnia zabudowy – max. 0,70 powierzchni działki budowlanej;
   c) intensywność zabudowy – min. 0,01 max. 2,8 powierzchni działki budowlanej;
6) wysokość zabudowy:
   a) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: max. 3 kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 12 m;
   b) wysokość budynków zabudowy gospodarczo - garażowej: max. 2 kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 10 m;
   c) wysokość budowli: nie wyżej niż 15 m;
   d) wysokość kominów: nie wyżej niż 26 m;
   e) wysokość tymczasowych obiektów budowlanych: nie wyżej niż 10 m;
   f) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a) - e): nie wyżej niż 5 m;
7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
   a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
   b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: dach symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 12° do 45º, kryty materiałami w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
      - dopuszcza się realizację dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci do 20º;
      - dopuszcza się realizację dachów płaskich;
   c) kolorystka elewacji – barwy stonowane
      - dopuszcza się stosowanie szkła w elewacjach budynków.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym PG

§19.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **a-01PG, a-02PG, a-03PG, a-04PG, a-05PG** ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny powierzchniowej eksploatacji kopalin;
2) uzupełniające przeznaczenie terenu: niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
   b) sposób zagospodarowania terenu powinien być dostosowany do potrzeb prowadzonej działalności i nie powinien powodować zagrożenia bezpieczeństwa na terenach sąsiednich;
   c) ustala się zakaz składowania, zbierania, przeładunku i unieszkodliwiania odpadów innych niż odpady powstające w związku z prowadzoną eksploatacją złoża i przeróbką kruszywa;
   d) wykonanie rekultywacji terenu po wyeksploatowaniu kruszyw w oparciu o ustalony kierunek i warunki przeprowadzenia rekultywacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
4) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
   a) zakaz lokalizacji budynków;
   b) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych bezpośrednio z podstawowym przeznaczeniem terenu elementarnego;
   c) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowo – cyfrowymi **a-01PG, a-04PG** ustala się eksploatację złóż kopalin z wyłączeniem z eksploatacji terenu stanowiącego pas ochronny oznaczonego na rysunku planu;
   d) nakaz właściwego oznakowania i zabezpieczenia terenów oznaczonych symbolem literowym PG zgodnie z przepisami odrębnymi.
5) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
   a) powierzchnia biologicznie czynna – min.5 % powierzchni działki budowlanej;
   b) powierzchnia zabudowy – max. 0,1 powierzchni działki budowlanej;
   c) intensywność zabudowy – min. 0,01 max. 0,1 powierzchni działki budowlanej;
6) wysokość zabudowy:
   a) wysokość tymczasowych obiektów budowlanych: nie wyżej niż 15 m;
   b) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a): nie wyżej niż 5 m;
7) geometria i pokrycie dachów:
   a) tymczasowe obiekty budowlane o dachach płaskich.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym RM

§20.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **a-01RM, a-02RM, a-03RM, a-04RM, a-05RM, a-06RM, a-07RM, a-08RM, a-09RM, a-10RM, a-11RM, a-12RM, a-13RM, a-14RM, a-15RM, a-16RM, a-17RM, a-18RM, a-19RM, a-20RM** ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej;
2) uzupełniające przeznaczenie terenu: zabudowa gospodarczo - garażowa, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
   a) budynki mieszkalne w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojące;
   b) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych obiektów budowlanych;
   c) dopuszcza się maksymalnie trzy budynki inwentarskie na jednej działce budowlanej;
   d) dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych związanych z produkcją rolniczą w ramach zabudowy zagrodowej;
   e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
4) zasady ochrony środowiska:
   a) maksymalna obsada pojedynczego budynku inwentarskiego – poniżej 40 DJP, tj. poniżej 120 DJP dla przedsięwzięcia realizowanego na jednej działce budowlanej;
5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:

a) powierzchnia biologicznie czynna – min.60 % powierzchni działki budowlanej;
b) powierzchnia zabudowy – max. 0,35 powierzchni działki budowlanej;
c) intensywność zabudowy – min. 0,01, max. 1,05 powierzchni działki budowlanej;

6) powierzchnia zabudowy:
   a) pojedynczego budynku mieszkalnego: max. 250 m^2;
   b) pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: max. 1000 m^2;
   c) pojedynczego budynku inwentarskiego: max. 500 m^2;
7) szerokość elewacji frontowej:
   a) max. 20 m – dla budynku mieszkalnego;
   b) max. 30 m – dla budynków innych niż mieszkalne;
8) wysokość zabudowy:
   a) wysokość budynków mieszkalnych: max. 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 9 m;
   b) wysokość budynków innych niż mieszkalne: max. 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 12 m;
   c) wysokość budowli: nie wyżej niż 20 m;
   d) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a), b), c) nie wyżej niż 4m;
9) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
   a) kierunek głównej kalenicy budynków: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
   b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków mieszkalnych: dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 25-45°, kryty dachówką lub blachodachówką w odcieniach czerwieni lub brązu;
   c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków innych niż mieszkalne: dach symetryczny, dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 12-45°, kryty materiałami w odcieniach czerwieni lub brązu;
      - dopuszcza się wykonanie dachów płaskich;
   d) w elewacjach budynków mieszkalnych oraz zabudowy gospodarczo – garażowej stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
   e) kolorystka elewacji – barwy stonowane.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym R

§21.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **a-01R, a-02R, a-03R, a-04R, a-05R, a-06R, a-07R, a-08R, a-09R, a-10R, a-11R, a-12R, a-13R, a-14R, a-15R, a-16R, a-17R, a-18R, a-19R** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy;
2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarczo – garażowa, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
   a) ustala się rolnicze użytkowanie terenów elementarnych w rozumieniu rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
   b) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojący;
   c) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej w formie wolnostojącej lub dobudowane do innych obiektów budowlanych;
   d) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
   e) dopuszcza się maksymalnie dwa budynki inwentarskie na jednej działce budowlanej;
   f) dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych związanych z produkcją rolniczą w ramach zabudowy zagrodowej;
   g) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przepisami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
4) zasady ochrony środowiska:
   a) maksymalna obsada pojedynczego budynku inwentarskiego dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **R** – poniżej 105 DJP, tj. poniżej 210 DJP dla przedsięwzięcia realizowanego na jednej działce budowlanej;
5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:

a) powierzchnia biologicznie czynna – min.80% powierzchni działki budowlanej;
b) powierzchnia zabudowy – max. 0,015 powierzchni działki budowlanej;
c) intensywność zabudowy – min. 0,001, max. 0,045 powierzchni działki budowlanej;

6) powierzchnia zabudowy:
   a) pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego: max. 250 m^2;
   b) pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: max. 1000 m^2;
   c) pojedynczego budynku inwentarskiego: max. 500 m^2;
7) szerokość elewacji frontowej:
   a) max. 20 m – dla budynku mieszkalnego;
   b) max. 30 m – dla budynków innych niż mieszkalne;
8) wysokość zabudowy:
   a) wysokość budynków mieszkalnych: max. 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 9 m;
   b) wysokość budynków innych niż mieszkalne: max. 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 12 m;
   c) wysokość budowli: nie wyżej niż 15 m;
   d) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a), b), c) nie wyżej niż 4m;
9) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
   a) kierunek głównej kalenicy budynków: równolegle w stosunku do frontu działki;
   b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków mieszkalnych: dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 25-45°, kryty dachówką lub blachodachówką w odcieniach czerwieni lub brązu;
   c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków innych niż mieszkalne: dach symetryczny, dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 12-45°, kryty materiałami w odcieniach czerwieni lub brązu;
      - dopuszcza się wykonanie dachów płaskich;
   d) w elewacjach budynków mieszkalnych i zabudowy gospodarczo - garażowej stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
   e) kolorystka elewacji – barwy stonowane.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym RL
§22.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo - literowym **a-01RL** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy z możliwością zalesienia;
2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) ustala się rolnicze użytkowanie terenów elementarnych w rozumieniu rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
   b) dopuszcza się możliwość zalesienia terenów elementarnych;
   c) dopuszcza się leśne użytkowanie terenów elementarnych;
   d) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym Z
§23.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **a-01Z, a-02Z, a-03Z, a-04Z, a-05Z** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni;
2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) dopuszcza się pielęgnację i właściwe utrzymanie istniejącej zieleni;
   b) zakazuje się niszczenia istniejącej zieleni jako ostoi bioróżnorodności;
   c) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z wyłączeniem inwestycji, o których mowa w §14 ust. 1 pkt 5.

Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym ZL
§24.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **a-01ZL, a-02ZL, a-03ZL, a-04ZL, a-05ZL, a-06ZL, a-07ZL, a-08ZL, a-09ZL, a-10ZL, a-11ZL, a-12ZL, a-13ZL, a-14ZL, a-15ZL, a-16ZL, a-17ZL, a-18ZL, a-19ZL, a-20ZL** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren lasu;
2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) ustala się leśne użytkowanie terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym WP

§25.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo - literowym **a-01WP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych płynących;
2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) zakazuje się niszczenia brzegów i zanieczyszczania wody;
   b) ustala się, że wszelkie prace związane z utrzymaniem i ochroną śródlądowych wód powierzchniowych płynących należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym WS

§26.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **a-01WS, a-02WS, a-03WS, a-04WS, a-05WS, a-06WS, a-07WS, a-08WS, a-09WS, a-10WS** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych stojących;
2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) zakazuje się zanieczyszczania śródlądowych wód powierzchniowych stojących.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym KD(L)

§27.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **a-01KD(L), a-02KD(L), a-03KD(L), a-04KD(L)** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy lokalnej;
2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
      - **a-01KD(L)** – zmienna w przedziale od 5,0 m do 8,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **a-02KD(L)** – zmienna w przedziale od 5,0 m do 10,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **a-03KD(L)** – zmienna w przedziale od 3,5 m do 6,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **a-04KD(L)** – zmienna w przedziale od 5,5 m do 11,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
   b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodne z przepisami odrębnymi.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym KDW

§28.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **a-01KDW, a-02KDW, a-03KDW, a-04KDW, a-05KDW, a-06KDW, a-07KDW, a-08KDW, a-09KDW, a-10KDW, a-11KDW, a-12KDW** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;
2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
      - **a-01KDW –** zmienna w przedziale od 4,0 m do 6,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **a-02KDW –** zmienna w przedziale od 4,0 m do 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **a-03KDW –** zmienna w przedziale od 2,5 m do 3,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **a-04KDW –** stała 3,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **a-05KDW –** zmienna w przedziale od 2,5 m do 3,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **a-06KDW –** zmienna w przedziale od 3,5 m do 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **a-07KDW –** zmienna w przedziale od 4,0 m do 6,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **a-08KDW –** stała 3,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **a-09KDW –** stała 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

- **a-10KDW –** zmienna w przedziale od 3,0 m do 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- **a-11KDW –** zmienna w przedziale od 4,0 m do 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- **a-12KDW –** stała 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodne z przepisami odrębnymi.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

JEDNOSTKA PLANISTYCZNA MĘŻENINO - WĘGŁOWICE – SYMBOL LITEROWY - b

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym RM

§29.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **b-01RM, b-02RM, b-03RM, b-04RM, b-05RM** ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej;
2) uzupełniające przeznaczenie terenu: zabudowa gospodarczo - garażowa, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
   a) budynki mieszkalne w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojące;
   b) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych obiektów budowlanych;
   c) dopuszcza się maksymalnie trzy budynki inwentarskie na jednej działce budowlanej;
   d) dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych związanych z produkcją rolniczą w ramach zabudowy zagrodowej;
   e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
4) zasady ochrony środowiska:
   a) maksymalna obsada pojedynczego budynku inwentarskiego – poniżej 40 DJP, tj. poniżej 120 DJP dla przedsięwzięcia realizowanego na jednej działce budowlanej;
5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) powierzchnia biologicznie czynna – min.60 % powierzchni działki budowlanej;
   b) powierzchnia zabudowy – max. 0,35 powierzchni działki budowlanej;
   c) intensywność zabudowy – min. 0,01, max. 1,05 powierzchni działki budowlanej;
6) powierzchnia zabudowy:
   a) pojedynczego budynku mieszkalnego: max. 250 m^2;
   b) pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: max. 1000 m^2;
   c) pojedynczego budynku inwentarskiego: max. 500 m^2;
7) szerokość elewacji frontowej:
   a) max. 20 m – dla budynku mieszkalnego;
   b) max. 30 m – dla budynków innych niż mieszkalne;
8) wysokość zabudowy:
   a) wysokość budynków mieszkalnych: max. 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 9 m;
   b) wysokość budynków innych niż mieszkalne: max. 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 12 m;
   c) wysokość budowli: nie wyżej niż 20 m;
   d) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a), b), c) nie wyżej niż 4m;
9) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
   a) kierunek głównej kalenicy budynków: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;

b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków mieszkalnych: dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 25-45°, kryty dachówką lub blachodachówką w odcieniach czerwieni lub brązu;
c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków innych niż mieszkalne: dach symetryczny, dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 12-45°, kryty materiałami w odcieniach czerwieni lub brązu;
   - dopuszcza się wykonanie dachów płaskich;
d) w elewacjach budynków mieszkalnych oraz zabudowy gospodarczo – garażowej stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
e) kolorystka elewacji – barwy stonowane.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi R

§30.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **b-01R, b-02R, b-03R, b-04R, b-05R, b-06R, b-07R, b-08R, b-09R** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy;
2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarczo – garażowa, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
   a) ustala się rolnicze użytkowanie terenów elementarnych w rozumieniu rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
   b) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojący;
   c) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej w formie wolnostojącej lub dobudowane do innych obiektów budowlanych;
   d) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
   e) dopuszcza się maksymalnie dwa budynki inwentarskie na jednej działce budowlanej;
   f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przepisami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
4) zasady ochrony środowiska:
   a) maksymalna obsada pojedynczego budynku inwentarskiego dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **R** – poniżej 105 DJP, tj. poniżej 210 DJP dla przedsięwzięcia realizowanego na jednej działce budowlanej;
5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) powierzchnia biologicznie czynna – min.80% powierzchni działki budowlanej;
   b) powierzchnia zabudowy – max. 0,015 powierzchni działki budowlanej;
   c) intensywność zabudowy – min. 0,001, max. 0,045 powierzchni działki budowlanej;
6) powierzchnia zabudowy:
   a) pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego: max. 250 m^2;
   b) pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: max. 1000 m^2;
   c) pojedynczego budynku inwentarskiego: max. 500 m^2;
7) szerokość elewacji frontowej:
   a) max. 20 m – dla budynku mieszkalnego;
   b) max. 30 m – dla budynków innych niż mieszkalne;
8) wysokość zabudowy:
   a) wysokość budynków mieszkalnych: max. 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 9 m;
   b) wysokość budynków innych niż mieszkalne: max. 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 12 m;
   c) wysokość budowli: nie wyżej niż 15 m;
   d) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a), b), c) nie wyżej niż 4m;
9) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
   a) kierunek głównej kalenicy budynków: równolegle w stosunku do frontu działki;
   b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków mieszkalnych: dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 25-45°, kryty dachówką lub blachodachówką w odcieniach czerwieni lub brązu;

c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków innych niż mieszkalne: dach symetryczny, dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 12-45°, kryty materiałami w odcieniach czerwieni lub brązu;
   - dopuszcza się wykonanie dachów płaskich;
d) w elewacjach budynków mieszkalnych i zabudowy gospodarczo - garażowej stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
e) kolorystka elewacji – barwy stonowane.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym Z

§31.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **b-01Z, b-02Z** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni;
2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) dopuszcza się pielęgnację i właściwe utrzymanie istniejącej zieleni;
   b) zakazuje się niszczenia istniejącej zieleni jako ostoi bioróżnorodności;
   c) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z wyłączeniem inwestycji, o których mowa w §14 ust. 1 pkt 5**.**

Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym ZL

§32.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **b-01ZL, b-02ZL** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren lasu;
2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) ustala się leśne użytkowanie terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym WP

§33.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **b-01WP, b-02WP, b-03WP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych płynących;
2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) zakazuje się niszczenia brzegów i zanieczyszczania wody;
   b) ustala się, że wszelkie prace związane z utrzymaniem i ochroną śródlądowych wód powierzchniowych płynących należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym WS

§34.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **b-01WS, b-02WS, b-03WS, b-04WS** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych stojących;
2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) zakazuje się zanieczyszczania śródlądowych wód powierzchniowych stojących.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym KD(L)

§35.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **b-01KD(L), b-02KD(L),** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy lokalnej;
2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
      - **b-01KD(L)** – zmienna w przedziale od 10 m do 12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **b-02KD(L)** – zmienna w przedziale od 6,5 m do 14,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;

b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodne z przepisami odrębnymi.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym KD(D)

§36.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **b-01KD(D), b-02KD(D)** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
      - **b-01KD(D)** – zmienna w przedziale od 2,5 m do 4,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **b-02KD(D)** – zmienna w przedziale od 3,0 m do 9,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
   b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodne z przepisami odrębnymi.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym KDW.

§37.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **b-01KDW** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;
2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
      - **b-01KDW –** zmienna w przedziale od 3,5 m do 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
   b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodne z przepisami odrębnymi.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

JEDNOSTKA PLANISTYCZNA ŚLUBOWO – SYMBOL LITEROWY - c

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym MN

§38.

1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **c-01MN, c-02MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) przeznaczenie uzupełniające: niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
   a) budynki mieszkalne jednorodzinne realizować jako wolnostojące;
   b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
4) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
   a) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 250 m^2;
   b) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: maksymalnie 100 m^2;
   c) szerokość elewacji frontowej dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 15 m;
5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50 % powierzchni działki budowlanej;

b) powierzchnia zabudowy – max. 0,35 powierzchni działki budowlanej;
c) intensywność zabudowy – min. 0,05 max. 1,05 powierzchni działki budowlanej;

6) wysokość zabudowy:
a) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego: max. 2 kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 9 m;
b) wysokość budynków zabudowy gospodarczo - garażowej: 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 6 m;
c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a) i b) nie wyżej niż 5 m;

7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
- symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 30º do 45º, kryty dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
c) kolorystka elewacji – barwy stonowane.

2. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **c-03MN, c-04MN, c-05MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) przeznaczenie uzupełniające: niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
a) budynki mieszkalne jednorodzinne realizować jako wolnostojące;
b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
4) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
a) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 250 m^2;
b) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: maksymalnie 100 m^2;
c) szerokość elewacji frontowej dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 15 m;
5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
a) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60 % powierzchni działki budowlanej;
b) powierzchnia zabudowy – max. 0,35 powierzchni działki budowlanej;
c) intensywność zabudowy – min. 0,05 max. 1,05 powierzchni działki budowlanej;
6) wysokość zabudowy:
a) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego: max. 2 kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 9 m;
b) wysokość budynków zabudowy gospodarczo - garażowej: 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 6 m;
c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a) i b) nie wyżej niż 5 m;
7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
- symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 30º do 45º, kryty dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
c) kolorystka elewacji – barwy stonowane.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym UN

§39.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **c-01UN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usług nieuciążliwych;

2) przeznaczenie uzupełniające: niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
   a) zabudowę usługową realizować jako usługi nieuciążliwe;
   b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
4) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
   a) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych bezpośrednio z podstawowym przeznaczeniem terenu elementarnego;
   b) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m^2;
5) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
   a) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30 % powierzchni działki budowlanej;
   b) powierzchnia zabudowy – max. 0,5 powierzchni działki budowlanej;
   c) intensywność zabudowy – min. 0,01 max. 1,5 powierzchni działki budowlanej;
6) wysokość zabudowy:
   a) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: max. 2 kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 12 m;
   b) wysokość tymczasowych obiektów budowlanych nie wyżej niż 9 m;
   c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a), b), c): nie wyżej niż 5 m;
7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
   a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
   b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
      - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 12º do 40º, kryty dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni i brązu;
      - dopuszcza się realizację dachów płaskich.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym UPs

§40.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **c-01UPs** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usług publicznych – usługi sakralne;
2) przeznaczenie uzupełniające: niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
   a) zabudowę usługową realizować jako usługi publiczne – usługi sakralne;
   b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
4) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
   a) w granicach terenu elementarnego **c-01UPs** zlokalizowany jest kościół zabytkowy znajdujący się rejestrze zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego
      - wszelkie roboty budowlane oraz inwestycyjne w ramach zabytku oraz jego otoczeniu należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
5) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
   a) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50 % powierzchni działki budowlanej;
   b) powierzchnia zabudowy – max. 0,5 powierzchni działki budowlanej;
   c) intensywność zabudowy – min. 0,01 max. 1,5 powierzchni działki budowlanej;
6) wysokość zabudowy:
   a) wysokość budynku przeznaczenia podstawowego: max. 2 kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 10 m;
   b) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a): nie wyżej niż 5 m;
7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
   a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;

b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
   - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 12º do 40º, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę lub blachą w odcieniach czerwieni, brązu, szarości.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym UPrs

§41.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **1UPrs** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usług publicznych z zakresu sportu i rekreacji;
2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarczo - garażowa;
3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
   a) zabudowę usługową realizować jako usługi nieuciążliwe;
   b) w ramach terenu elementarnego dopuszcza się realizację terenowych urządzeń sportu i rekreacji tj.: boisk, placów zabaw, siłowni terenowych;
   c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
4) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
   a) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych bezpośrednio z podstawowym przeznaczeniem terenu elementarnego;
5) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
   a) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60 % powierzchni działki budowlanej;
   b) powierzchnia zabudowy – max. 0,35 powierzchni działki budowlanej;
   c) intensywność zabudowy – min. 0,05 max. 1,05 powierzchni działki budowlanej;
6) wysokość zabudowy:
   a) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: max. 2 kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 9,5 m;
   b) wysokość tymczasowych obiektów budowlanych nie wyżej niż 6 m;
   c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a) – c): nie wyżej niż 5 m;
7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
   a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
   b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
      - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 12º do 40º, kryty dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
      - dopuszcza się realizację dachów płaskich

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym PU

§42.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **c-01PU** ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu: teren zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów lub/i usług;
2) uzupełniające przeznaczenie terenu: zabudowa gospodarczo - garażowa, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
   a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
4) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
   a) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych bezpośrednio z podstawowym przeznaczeniem terenu elementarnego;
   b) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m^2;
5) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
   a) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20 % powierzchni działki budowlanej;

b) powierzchnia zabudowy – max. 0,70 powierzchni działki budowlanej;
c) intensywność zabudowy – min. 0,01 max. 2,8 powierzchni działki budowlanej;

6) wysokość zabudowy:
   a) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: max. 3 kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 12 m;
   b) wysokość budynków zabudowy gospodarczo - garażowej: max. 2 kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 10 m;
   c) wysokość budowli: nie wyżej niż 15 m;
   d) wysokość kominów: nie wyżej niż 26 m;
   e) wysokość tymczasowych obiektów budowlanych: nie wyżej niż 10 m;
   f) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a) - e): nie wyżej niż 5 m;
7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
   a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
   b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: dach symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 12° do 45º, kryty materiałami w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
      - dopuszcza się realizację dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci do 20º;
      - dopuszcza się realizację dachów płaskich;
   c) kolorystka elewacji – barwy stonowane
      - dopuszcza się stosowanie szkła w elewacjach budynków.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym PG

§43.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **c-01PG** ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny powierzchniowej eksploatacji kopalin;
2) uzupełniające przeznaczenie terenu: niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:
   a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
   b) sposób zagospodarowania terenu powinien być dostosowany do potrzeb prowadzonej działalności i nie powinien powodować zagrożenia bezpieczeństwa na terenach sąsiednich;
   c) ustala się zakaz składowania, zbierania, przeładunku i unieszkodliwiania odpadów innych niż odpady powstające w związku z prowadzoną eksploatacją złoża i przeróbką kruszywa;
   d) wykonanie rekultywacji terenu po wyeksploatowaniu kruszyw w oparciu o ustalony kierunek i warunki przeprowadzenia rekultywacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
4) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
   a) zakaz lokalizacji budynków;
   b) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych bezpośrednio z podstawowym przeznaczeniem terenu elementarnego;
   c) nakaz właściwego oznakowania i zabezpieczenia terenu oznaczonego symbolem literowym PG zgodnie z przepisami odrębnymi.
5) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
   a) powierzchnia biologicznie czynna – min.5 % powierzchni działki budowlanej;
   b) powierzchnia zabudowy – max. 0,1 powierzchni działki budowlanej;
   c) intensywność zabudowy – min. 0,01 max. 0,1 powierzchni działki budowlanej;
6) wysokość zabudowy:
   a) wysokość tymczasowych obiektów budowlanych: nie wyżej niż 5 m;
   b) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a): nie wyżej niż 5 m;
7) geometria i pokrycie dachów:
   a) tymczasowe obiekty budowalne o dachach płaskich.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi RU

§44.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem cyfrowo-literowym **c-01RU, c-02RU** ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu: teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
2) uzupełniające przeznaczenie terenu: zabudowa gospodarczo - garażowa, budynki usługowe, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
   a) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych obiektów budowlanych;
   b) budynki usługowe realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych obiektów budowlanych;
   c) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
   d) dopuszcza się maksymalnie dwa budynki inwentarskie na jednej działce budowlanej;
   e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
4) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
   a) zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych;
   b) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m^2;
5) zasady ochrony środowiska:
   a) maksymalna obsada pojedynczego budynku inwentarskiego dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **RU** – poniżej 105 DJP, tj. poniżej 210 DJP dla przedsięwzięcia realizowanego na jednej działce budowlanej;
6) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
   a) powierzchnia biologicznie czynna – min.30 % powierzchni działki budowlanej;
   b) powierzchnia zabudowy – max. 0,60 powierzchni działki budowlanej;
   c) intensywność zabudowy – min. 0,01 max. 1,2 powierzchni działki budowlanej;
7) powierzchnia zabudowy:
   a) pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: max. 1000 m^2;
   b) pojedynczego budynku inwentarskiego lub budynku usługowego: max. 500 m^2;
8) szerokość elewacji frontowej:
   a) max. 25 m – dla budynków inwentarskich;
9) wysokość zabudowy:
   a) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego oraz uzupełniającego: max. 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 12 m;
   b) wysokość budowli: nie wyżej niż 20 m;
   c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a), b) nie wyżej niż 4 m;
10) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
   a) kierunek głównej kalenicy budynków: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
   b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: dach symetryczny, dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 12-45°, kryty materiałami w odcieniach czerwieni lub brązu;
      - dopuszcza się wykonanie dachów płaskich;
   c) w elewacjach budynków przeznaczenia podstawowego oraz zabudowy gospodarczo – garażowej stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
   d) kolorystka elewacji – barwy stonowane.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym RM

§45.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **c-01RM, c-02RM, c-03RM, c-04RM, c-05RM, c-06RM, c-07RM, c-08RM, c-09RM, c-10RM, c-11RM, c-12RM, c-13RM, c-14RM, c-15RM, c-16RM, c-17RM, c-18RM, c-19RM, c-20RM, c-21RM, c-22RM,**

c-23RM, c-24RM, c-25RM, c-26RM, c-27RM, c-28RM, c-29RM, c-30RM, c-31RM, c-32RM, c-33RM, c-34RM, c-35RM, c-36RM, c-37RM, c-38RM ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej;
2) uzupełniające przeznaczenie terenu: zabudowa gospodarczo - garażowa, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
   a) budynki mieszkalne w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojące;
   b) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych obiektów budowlanych;
   c) dopuszcza się maksymalnie trzy budynki inwentarskie na jednej działce budowlanej;
   d) dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych związanych z produkcją rolniczą w ramach zabudowy zagrodowej;
   e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
4) zasady ochrony środowiska:
   a) maksymalna obsada budynku inwentarskiego – poniżej 40 DJP, tj. poniżej 120 DJP dla przedsięwzięcia realizowanego na jednej działce budowlanej;
5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60 % powierzchni działki budowlanej;
   b) powierzchnia zabudowy – max. 0,35 powierzchni działki budowlanej;
   c) intensywność zabudowy – min. 0,01, max. 1,05 powierzchni działki budowlanej;
6) powierzchnia zabudowy:
   a) pojedynczego budynku mieszkalnego: max. 250 m^2;
   b) pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: max. 1000 m^2;
   c) pojedynczego budynku inwentarskiego: max. 500 m^2;
7) szerokość elewacji frontowej:
   a) max. 20 m – dla budynku mieszkalnego;
   b) max. 30 m – dla budynków innych niż mieszkalne;
8) wysokość zabudowy:
   a) wysokość budynków mieszkalnych: max. 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 9 m;
   b) wysokość budynków innych niż mieszkalne: max. 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 12 m;
   c) wysokość budowli: nie wyżej niż 20 m;
   d) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a), b), c) nie wyżej niż 4m;
9) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
   a) kierunek głównej kalenicy budynków: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
   b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków mieszkalnych: dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 25-45°, kryty dachówką lub blachodachówką w odcieniach czerwieni lub brązu;
   c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków innych niż mieszkalne: dach symetryczny, dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 12-45°, kryty materiałami w odcieniach czerwieni lub brązu;
      - dopuszcza się wykonanie dachów płaskich;
   d) w elewacjach budynków mieszkalnych oraz zabudowy gospodarczo – garażowej stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
   e) kolorystka elewacji – barwy stonowane

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi R

§46.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **c-01R, c-02R, c-03R, c-04R, c-05R, c-06R, b-07R, c-08R, c-09R, c-10R, c-11R, c-12R, c-13R, c-14R, c-15R, b-16R, c-17R, c-18R, c-19R, c-20R,c-21R, c-22R, c-23R, c-24R** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy;

2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarczo – garażowa, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
   a) ustala się rolnicze użytkowanie terenów elementarnych w rozumieniu rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
   b) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojący;
   c) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej w formie wolnostojącej lub dobudowane do innych obiektów budowlanych;
   d) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
   e) dopuszcza się maksymalnie dwa budynki inwentarskie na jednej działce budowlanej;
   f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przepisami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

4) zasady ochrony środowiska:
   a) maksymalna obsada pojedynczego budynku inwentarskiego dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **R** – poniżej 105 DJP, tj. poniżej 210 DJP dla przedsięwzięcia realizowanego na jednej działce budowlanej;
5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) powierzchnia biologicznie czynna – min. 80% powierzchni działki budowlanej;
   b) powierzchnia zabudowy – max. 0,015 powierzchni działki budowlanej;
   c) intensywność zabudowy – min. 0,001, max. 0,045 powierzchni działki budowlanej;
6) powierzchnia zabudowy:
   a) pojedynczego budynku mieszkalnego: max. 250 m^2;
   b) pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: max. 1000 m^2;
   c) pojedynczego budynku inwentarskiego: max. 500 m^2;
7) szerokość elewacji frontowej:
   a) max. 20 m – dla budynku mieszkalnego;
   b) max. 30 m – dla budynków innych niż mieszkalne;
8) wysokość zabudowy:
   a) wysokość budynków mieszkalnych: max. 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 9 m;
   b) wysokość budynków innych niż mieszkalne: max. 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 12 m;
   c) wysokość budowli: nie wyżej niż 15 m;
   d) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a), b), c) nie wyżej niż 4m;
9) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
   a) kierunek głównej kalenicy budynków: równolegle w stosunku do frontu działki;
   b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków mieszkalnych: dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 25-45°, kryty dachówką lub blachodachówką w odcieniach czerwieni lub brązu;
   c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków innych niż mieszkalne: dach symetryczny, dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 12-45°, kryty materiałami w odcieniach czerwieni lub brązu;
      - dopuszcza się wykonanie dachów płaskich;
   d) w elewacjach budynków mieszkalnych i zabudowy gospodarczo - garażowej stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
   e) kolorystka elewacji – barwy stonowane.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym RL

§47.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **c-01RL, c-02RL, c-03RL, c-04RL, c-05RL** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy z możliwością zalesienia;
2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) ustala się rolnicze użytkowanie terenów elementarnych w rozumieniu rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
   b) dopuszcza się możliwość zalesienia terenów elementarnych;

c) dopuszcza się leśne użytkowanie terenów elementarnych;
d) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym Z

§48.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **c-01Z, c-02Z, c-03Z, c-04Z, c-05Z, c-06Z, c-07Z, c-08Z, c-09Z, c-10Z, c-11Z, c-12Z, c-13Z, c-14Z** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni;
2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) dopuszcza się pielęgnację i właściwe utrzymanie istniejącej zieleni;
   b) zakazuje się niszczenia istniejącej zieleni jako ostoi bioróżnorodności;
   c) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z wyłączeniem inwestycji, o których mowa w §14 ust.1 pkt 5.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym ZP

§49.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowo - cyfrowymi **c-01ZP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej;
2) przeznaczenie uzupełniające: zbiorniki retencyjne, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
   a) adaptuje się istniejącą zabudowę zabytkowego parku podworskiego;
   b) dopuszcza się remonty i przebudowy obiektów budowalnych istniejących w dniu wejścia w życie miejscowego planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
   c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
4) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu:
   a) w granicach określonych na załączniku graficznym, w ramach terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowo – cyfrowym **c-01ZP** wyznaczona jest granica zabytkowego parku ujętego w rejestrze zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) powierzchnia biologicznie czynna – min.80% powierzchni działki budowlanej.

Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym ZL

§50.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **c-01ZL, c-02ZL, c-03ZL, c-04ZL, c-05ZL, c-06ZL, c-07ZL, c-08ZL, c-09ZL, c-10ZL, c-11ZL, c-12ZL, c-13ZL, c-14ZL, c-15ZL, c-16ZL** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren lasu;
2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) ustala się leśne użytkowanie terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym WS

§51.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **c-01WS, c-02WS, c-03WS, c-04WS, c-05WS, c-06WS, c-07WS, c-08WS, c-09WS, c-10WS, c-11WS, c-12WS, c-13WS, c-14WS, c-15WS** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych stojących;
2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) zakazuje się zanieczyszczania śródlądowych wód powierzchniowych stojących.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym KD(Z)

§52.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo - literowym **c-01KD(Z)** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
      - **c-01KD(Z)** – zmienna w przedziale od 13,0 m do 24,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
   b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodne z przepisami odrębnymi.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym KD(L)

§53.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **c-01KD(L), c-02KD(L), c-03KD(L), c-04KD(L), c-05KD(L), c-06KD(L), c-07KD(L), 08KD(L)** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy lokalnej;
2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
      - **c-01KD(L)** – zmienna w przedziale od 9,5 m do 38,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **c-02KD(L)** – zmienna w przedziale od 7,0 m do 17,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **c-03KD(L)** – zmienna w przedziale od 5,5 m do 14,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **c-04KD(L)** – zmienna w przedziale od 6,5 m do 9,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **c-05KD(L)** – zmienna w przedziale od 4,5 m do 18,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **c-06KD(L)** – zmienna w przedziale od 3,5 m do 11,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **c-07KD(L)** – zmienna w przedziale od 5,0 m do 7,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **c-08KD(L)** – zmienna w przedziale od 2,5 m do 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
   b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodne z przepisami odrębnymi.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym KD(D)

§54.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **c-01KD(D), c-02KD(D),** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
      - **c-01KD(D)** – zmienna w przedziale od 7,5 m do 21,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **c-02KD(D)** – zmienna w przedziale od 4,5 m do 7,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
   b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodne z przepisami odrębnymi.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym KDW

§55.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **c-01KDW, c-02KDW, c-03KDW, c-04KDW, c-05KDW, c-06KDW, c-07KDW, c-08KDW, c-09KDW, c-10KDW, c-11KDW** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;
2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
      - **c-01KDW –** zmienna w przedziale od 7,0 m do 8,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **c-02KDW –** zmienna w przedziale od 3,5 m do 4,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **c-03KDW –** zmienna w przedziale od 4,5 m do 7,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **c-04KDW –** stała 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **c-05KDW –** zmienna w przedziale od 4,0 m do 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **c-06KDW –** zmienna w przedziale od 4,5 m do 7,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **c-07KDW –** zmienna w przedziale od 4,0 m do 7,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **c-08KDW –** zmienna w przedziale od 5,5 m do 14,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **c-09KDW –** zmienna w przedziale od 4,0 m do 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **c-10KDW –** zmienna w przedziale od 5,5 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **c-11KDW –** zmienna w przedziale od 4,0 m do 4,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
   b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodne z przepisami odrębnymi.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowymi KTK

§56.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo – literowym **c-01KTK** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren kolejowy;
2) przeznaczenie uzupełniające: niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
   a) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń komunikacji z zakresu transportu kolejowego;
4) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu:
   a) teren elementarny oznaczony symbolem literowo – cyfrowym **c-01KTK** stanowi teren zamknięty ustalony przez ministra właściwego do spraw transportu, w którym obowiązują zakazy zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych;
5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) powierzchnia biologicznie czynna – min.10% powierzchni działki budowlanej;
   b) powierzchnia zabudowy – max. 0,01 powierzchni działki budowlanej;
   c) intensywność zabudowy – min. 0,001, max. 0,01 powierzchni działki budowlanej;
6) wysokość zabudowy:
   a) wysokość obiektów budowlanych przeznaczenia podstawowego: nie wyżej niż 7 m;
   b) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a) nie wyżej niż 10 m;
7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
   a) geometria i pokrycie dachów nad obiektami budowlanymi przeznaczenia podstawowego: dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 12-45°, kryty dachówką lub blachodachówką w odcieniach czerwieni, brązu, czarnego, szarego;
      - dopuszcza się wykonanie dachów płaskich.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§57.

1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sońsk.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.