UCHWAŁA NR ……2026

RADY GMINY PRAŻMÓW

z dnia ……. 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi: Kamionka, Wągrodno, Nowe Wągrodno, Chosna, Biały Ług oraz dla części wsi Gabryelin. Etap II

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 1436, z 2026 r. poz. 252) art. 20 ust. 1 oraz art. 28 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538, z późn. zm.), oraz w wykonaniu uchwały Nr XV.122.2025 Rady Gminy Prażmów z dnia 24.04.2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi: Kamionka, Wągrodno, Nowe Wągrodno, Chosna, Biały Ług oraz dla części wsi Gabryelin, zmienionej uchwałą Nr XXIX.343.2026 Rady Gminy Prażmów z dnia 28.05.2026 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XV.122.2025 Rady Gminy Prażmów z dnia 24.04.2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi: Kamionka, Wągrodno, Nowe Wągrodno, Chosna, Biały Ług oraz dla części wsi Gabryelin, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania gminy Prażmów, Rada Gminy Prażmów uchwala co następuje:

DZIAŁ I.
Przepisy ogólne

Rozdział 1.
Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi: Kamionka, Wągrodno, Nowe Wągrodno, Chosna, Biały Ług oraz dla części wsi Gabryelin, etap II, zwany dalej „planem”.

2. Załącznikami do uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;

4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. 1. Planem obejmuje się wieś Kamionka, część wsi Wągrodno, wsie Nowe Wągrodno, Chosna oraz Biały Ług.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 3. 1. Plan zawiera 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;

4) zasad kształtowania krajobrazu;

5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

6) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

7) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;

8) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

9) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

10) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

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

12) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

13) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

14) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych;

15) granic terenów zamkniętych i stref ochronnych terenów zamkniętych;

2. Ze względu na brak przesłanek, plan nie zawiera ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

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

1) granica obszaru objętego planem;

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

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) oznaczenia terenów określające funkcje terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz kolejno numer terenu;

5) wymiarowanie (w metrach);

6) strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu odzwierciedlają przepisy odrębne:

1) granica krajobrazu priorytetowego;

2) strefa ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu;

3) tereny zamknięte – obszary kolejowe;

4) granice stref ochronnych terenów zamkniętych;

5) strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenów w sąsiedztwie obszaru kolejowego.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, w której może być umieszczona ściana budynku lub fragment ściany budynku bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu;

3) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, o którym mowa w przepisach odrębnych;

4) usługach – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, która nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem lub lokalem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, która nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

5) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

6) uciążliwościach – należy przez to rozumieć emisje będące skutkiem działalności człowieka przekraczające standardy emisyjne, a w szczególności wprowadzane do powietrza, wody, gleby lub ziemi: substancje i energie, a zwłaszcza: ciepło, hałas, wibracje, pola elektromagnetyczne, jak również zanieczyszczenie ściekami i odpadami, przekraczające obowiązujące normy zawarte w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

Rozdział 2.
Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu

§ 6. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.

§ 7. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu zgodnie z rysunkiem planu:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **MN**;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczone symbolem przeznaczenia terenu **MN-U**;

3) tereny usług z zabudową mieszkaniową, oznaczone symbolem przeznaczenia terenu **U-MN**;

4) tereny usług, oznaczone symbolem przeznaczenia terenu **U**;

5) tereny usług z zielenią parkową, oznaczone symbolem przeznaczenia terenu **U-ZP**;

6) tereny usług sportu z zielenią parkową, oznaczone symbolem przeznaczenia terenu **US-ZP**;

7) tereny zabudowy letniskowej i rekreacji indywidualnej, oznaczone symbolem przeznaczenia terenu **ML**;

8) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem przeznaczenia terenu **RZM**;

9) tereny zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczone symbolem przeznaczenia terenu **RZ**;

10) tereny produkcji przemysłowej i usług, oznaczone symbolem przeznaczenia terenu **P-U**;

11) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolem przeznaczenia terenu **RN**;

12) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolem przeznaczenia terenu **WS**;

13) tereny lasu, oznaczone symbolem przeznaczenia terenu **L**;

14) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolem przeznaczenia terenu **ZN**;

15) tereny ogrodów działkowych, oznaczone symbolem przeznaczenia terenu **ZD**;

16) teren infrastruktury, oznaczony symbolem przeznaczenia terenu **I**;

17) tereny komunikacji kolejowej, oznaczone symbolem przeznaczenia terenu **KKK;**

18) teren drogi publicznej klasy głównej, oznaczone symbolem przeznaczenia terenu **KDG**;

19) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone symbolem przeznaczenia terenu **KDZ**;

20) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolem przeznaczenia terenu **KDL**;

21) tereny dróg lokalnych, oznaczone symbolem przeznaczenia terenu **KDD**;

22) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolem przeznaczenia terenu **KR**;

23) tereny komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczone symbolem **KP**.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. 1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu.

2. Wszelka nowa zabudowa na terenach, na których ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z przepisami dotyczącymi tych linii.

§ 9. Zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m^2 na całym obszarze objętym planem.

§ 10. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 11. 1. Część obszaru planu jest położona w otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego oraz w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i Strefie Ochrony Urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. Zagospodarowanie terenów w granicach obszarów, o których mowa w ust. 1 odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Na obszarze planu występuje krajobraz priorytetowy typu leśnego o kodzie: 14-318.76-146.

4. Sposób zagospodarowania terenów położonych w granicach krajobrazów priorytetowych, o których mowa w ust. 3 odbywa się na zasadach, określonych w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego.

§ 12. W granicach planu wskazuje się w odniesieniu do dopuszczalnego poziomu hałasu następujące rodzaje terenów, o których mowa w przepisach odrębnych:

1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN, ML, RZM – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN-U, U-MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

3) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem US, U-ZP, US-ZP, ZD – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 13. 1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na całym obszarze objętym planem, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz inwestycji związanych z infrastrukturą techniczną.

2. Dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnych z przeznaczeniem terenu i należących do inwestycji celu publicznego bądź realizowanych na terenach o powierzchni kwalifikującej je do znacząco oddziałujących na środowisko.

3. Ustala się zakaz lokalizowania obiektów zaliczonych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii na całym obszarze objętym planem.

4. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych.

§ 14. 1. Na terenach przeznaczonych do zabudowy dopuszcza się ochronę lub przebudowę istniejących urządzeń melioracji wodnych na obiekty małej retencji, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w tym w szczególności w przepisach prawa wodnego.

2. Ustala się zakaz lokalizacji budynków w pasie 6 metrów od krawędzi rowów melioracyjnych.

3. Na terenach, na których występują urządzenia melioracji szczegółowych ustala się zakaz wznoszenia budynków nad rurociągami drenarskimi.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 15. 1. Plan ustala ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr ew. AZP 62-66/5, 62-66/6, 62-66/11, 62-66/12, 62-66/13, 63-66/27, 63-66/28, 63-66/29, 63-66/35, 63-67/29, 63-67/30, 63-67/31, 63-67/32) w formie stref ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu.

2. W obszarze stref, o których mowa w ust. 1 zagospodarowanie terenu, prowadzenie badań i robót budowlanych oraz podejmowanie innych działań odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 16. 1. Na obszarze objętym planie nie występują obszary przestrzeni publicznej.

2. Wyznacza się układ przestrzeni publicznie dostępnych, w skład których wchodzą drogi i ciągi publiczne o ustalonych w planie klasach.

3. Na terenach dróg publicznych ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem wiat przystankowych komunikacji publicznej.

4. Ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej, w tym latarni ulicznych – 12,0 m, dla pozostałych budowli – 5,0 m.

5. Ustala się dostosowanie przestrzeni ogólnodostępnych do potrzeb osób z niepełnosprawnościami poprzez następujące rozwiązania:

1) w miejscach przejść dla pieszych stosowanie krawężników opuszczonych - wtopionych na całej szerokości przejścia oraz chodników łagodną rampą obniżonych do poziomu jezdni lub jezdni podniesionej do poziomu chodnika tak, aby umożliwić zjazd i wjazd na chodnik osobie poruszającej się na wózku;

2) na chodnikach przy przejściach dla pieszych należy stosować pas nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku;

3) dostosowanie mebli ulicznych: ławek, kiosków, wiat, tablic i słupów informacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych;

4) zapewnienie miejsca do zatrzymania się osoby poruszającej się na wózku obok siedzisk lokalizowanych przy przystankach autobusowych i przy chodnikach;

5) lokalizowanie małej architektury i mebli ulicznych w sposób nie kolidujący z ruchem pieszym i zapewniający przejazd dla wózka inwalidzkiego;

6) wyraźne oznakowanie przystanków komunikacji publicznej i wyposażenie ich w niezbędne informacje, dostosowane dla osób słabowidzących oraz umieszczoną na wysokości dostępnej dla osób poruszających się na wózkach;

7) rampy, pochylnie i podnośniki przy budynkach mogą być lokalizowane na terenie ulic, placów lub dróg wewnętrznych, pod warunkiem zachowania pasa chodnika wyłącznie dla ruchu pieszego o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m, a na ulicach dojazdowych i dojazdach o szerokości nie mniejszej niż 1 m.

Rozdział 7.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy

§ 17. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

1. Wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują w stosunku do budynków nowych, odtwarzanych oraz w odniesieniu do rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

2. Dla istniejących budynków położonych w części lub całości poza nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się remont, nadbudowę, przebudowę i termomodernizację po obrysie tych budynków.

3. Ustalenia w zakresie wskaźników zagospodarowania i zabudowy, kolorystyki dachów i elewacji oraz gabarytów zabudowy zawarto w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

4. Na rysunku planu określa się strefę ograniczeń w sytuowaniu zabudowy od granicy lasu, w której dla zagospodarowania i zabudowy obowiązują przepisy odrębne dotyczące usytuowania budynków.

5. Ustala się zakaz zabudowy na terenach położonych w strefach ochronnych terenów zamkniętych;

6. Na rysunku planu wskazuje się strefę ograniczeń w zagospodarowaniu terenów w sąsiedztwie obszaru kolejowego, w której dla zagospodarowania i zabudowy obowiązują przepisy odrębne z zakresu transportu kolejowego.

7. Na terenach położonych w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu ustala się zakaz zabudowy w pasie o szerokości 20 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych.

Rozdział 8.

Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 18. W planie nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości.

§ 19. 1. W przypadku scaleń i podziałów ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki i minimalna szerokość frontów działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

2) dopuszcza się od 0° do 30° odchylenia od kąta prostego położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego;

3) parametry określone w pkt. 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustalenie ust. 1 nie dotyczą terenów oznaczonych symbolem WS.

Rozdział 9.
Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 20. 1. Ustala się, że obsługa komunikacyjna terenów odbywać się będzie poprzez drogi graniczące z obszarem objętym planem oraz poprzez drogi oznaczone symbolami KDG, KDZ, KDL, KDD, KR.

2. Ustala się obowiązek doprowadzenia dróg pożarowych do obiektów o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych, zgodnie z wymogami określonymi w tych przepisach.

§ 21. 1. Dopuszcza się wydzielenie na terenach przeznaczonych do zabudowy dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 8 m;

2. Ustala się obowiązek zakończenia dróg nieprzelotowych, służących obsłudze więcej niż dwóch nieruchomości placem do zawracania o wymiarach minimum 12,5 m x 12,5 m;

3. Dopuszcza się realizację kładek i pomostów na całym terenie opracowania przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi.

§ 22. 1. Potrzeby w zakresie parkowania należy zapewnić na działce, na której realizowana jest inwestycja, w liczbie wynikającej ze wskaźników określonych w ustaleniach szczegółowych, przy czym ustala się obowiązek bilansowania miejsc do parkowania odrębnie dla każdej z funkcji terenu.

2. Miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować w ilości i na zasadach, o których mowa w przepisach odrębnych.

Rozdział 10.
Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 23. 1. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować na terenie dróg zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem ust. 3.

2. Urządzenia infrastruktury technicznej lokalnej, w tym przyłącza do budynków mogą być realizowane na wszystkich terenach przeznaczonych do zabudowy w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

3. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone do zabudowy, w szczególności w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną w planie linią rozgraniczającą a nieprzekraczalną linią zabudowy.

§ 24. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się docelowe zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

2) ustala się przekrój przewodu sieci wodociągowej nie mniejszy niż φ90 mm, przekrój przewodu przyłącza nie mniejszy niż φ32 mm, z zastrzeżeniem pkt 5,

3) do czasu wybudowania zbiorczej sieci wodociągowej dopuszcza się możliwość zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody,

4) ustala się obowiązek projektowania i wykonywania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przeciwpożarowej, w tym rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych,

5) dopuszcza się możliwość realizacji przewodów sieci wodociągowej o mniejszym przekroju niż wskazano w pkt 2 w uzgodnieniu z zarządcą sieci.

§ 25. W zakresie odprowadzenie i oczyszczania ścieków:

1) ustala się odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do sieci kanalizacyjnej,

2) ustala się przekrój przewodu sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej nie mniejszy niż φ200 mm, przekrój przewodu przyłącza kanalizacji sanitarnej nie mniejszy niż φ160 mm, z zastrzeżeniem pkt 5,

3) ustala się przekrój przewodu sieci kanalizacji sanitarnej ciśnieniowej nie mniejszy niż φ63 mm, przekrój przewodu przyłącza kanalizacji sanitarnej nie mniejszy niż φ50 mm, z zastrzeżeniem pkt 5,

4) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków,

5) dopuszcza się możliwość realizacji przewodów sieci kanalizacyjnej o mniejszym przekroju niż wskazano w pkt 2 i pkt 3 w uzgodnieniu z zarządcą sieci.

§ 26. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się, że wody opadowe i roztopowe z działek budowlanych należy odprowadzać na teren nieutwardzony i zagospodarować w granicach nieruchomości własnej bez szkody dla gruntów sąsiednich;

2) ustala się nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych i roztopowych;

3) dopuszcza się realizację przydomowych zbiorników retencyjnych.

§ 27. W zakresie zaopatrzenie w energię elektryczną:

1) ustala się zachowanie istniejących linii elektroenergetycznych średnich napięć (SN) 15kV i niskich napięć (nN) 0,4 kV oraz istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych WN/SN i SN/nN. z możliwością ich przebudowy i rozbudowy;

2) ustala się zasilanie w energię elektryczną z linii kablowych lub napowietrznych 15kV i 0,4 kV;

3) dopuszcza się uzupełnienie zasilania w energię elektryczną o energię wytworzoną z ogniw fotowoltaicznych na działkach własnych;

4) ustala się zakaz lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

§ 28. W zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się możliwość realizacji infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, dotyczących w szczególności ochrony środowiska.

§ 29. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) ustala się docelowe zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia, , realizowanej zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi sieci gazowych,
2) ustala się przekrój przewodu sieci nie mniejszy niż φ32.

§ 30. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) budynki w granicach planu mogą być zaopatrywane w energię cieplną w oparciu o indywidualne źródła ciepła;

2) zakazuje się stosowania do celów grzewczych miału, koksu oraz olei ciężkich i przepracowanych.

§ 31. W zakresie gospodarowania odpadami:

1) ustala się lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z drogi publicznej lub wewnętrznego układu komunikacyjnego;

2) ustala się gromadzenie odpadów stałych, bytowych na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich selektywnego gromadzenia, opróżnianych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb.

Rozdział 11.
Ustalenia stawek procentowych

§ 32. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.

DZIAŁ II.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 12.
Ustalenia szczegółowe terenów funkcjonalnych

§ 33. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **MN** ustala się:

1. Dla terenów **A.1MN, A.2MN A.3MN, A.4MN, A.5MN, A.6MN, A.7MN, A.8MN, A.9MN, A.10MN, A.11MN, A.12MN, A.13MN, A.14MN, A.15MN, A.16MN A.17MN, A.18MN, A.19MN, A.20MN, A.21MN, A.22MN** we wsi Kamionka:

1) Przeznaczenie:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) drogi wewnętrzne;

2) Przeznaczenie dopuszczone na terenie A.15MN: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;

3) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) na każdej działce budowlanej dopuszcza się realizację:

- maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

- maksymalnie jednego budynku gospodarczego lub jednego budynku garażowego wolnostojącego,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01;

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy nie większa niż 0,3 z zastrzeżeniem pkt d;

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy na terenie A.15MN nie większa niż 0,6;

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 70% z zastrzeżeniem pkt f;

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla terenu A.15MN nie mniejszy niż 50%;

g) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;

h) maksymalna wysokość zabudowy, z wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej, nie większa niż 10 metrów i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, a dla terenu A.15MN nie większa niż 12 metrów i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;

i) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie większa niż 6 metrów i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna;

j) zadaszenia zabudowy w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25^0- 45^0;

k) rodzaj i kolorystyka pokrycia dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w odcieniach czerwieni, brązu i szarości z wykluczeniem kolorów jaskrawych;

l) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, odcieniach szarości, czarnym, drewno w kolorach naturalnych, kamień;

ł) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania: min. 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny.

4) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 1200 m^2, a dla zabudowy bliźniaczej na terenie A.15MN nie mniej niż 700 m^2,

5) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 1200 m^2, a na terenie A.15 MN nie mniej niż 700 m^2;

b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 18 m, a dla zabudowy bliźniaczej nie mniej niż 14 m,

6) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) w zakresie komunikacji ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenów od dróg wskazanych na rysunku planu, realizowanych zgodnie z ustaleniami szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów funkcjonalnych,

b) w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

2. Dla terenów **B.1MN, B.2MN, B.3MN, B.4MN, B.5MN, B.6MN, B.7MN, B.8MN, B.9MN, B.10MN, B.11MN, B.12MN, B.13MN, B.14MN, B.15MN, B.16MN, B.17MN, B.18MN, B.19MN, B.20MN, B.21MN, B.22MN, B.23MN, B.24MN, B.25MN** we wsi Wągrodno:

1) Przeznaczenie:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) drogi wewnętrzne;

2) Przeznaczenie dopuszczone na terenie B.21MN: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;

3) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) na każdej działce budowlanej dopuszcza się realizację:

- maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

- maksymalnie jednego budynku gospodarczego lub jednego budynku garażowego wolnostojącego,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01;

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy nie większa niż 0,3 z zastrzeżeniem pkt d;

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy na terenie B.21MN nie większa niż 0,4;

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 70% z zastrzeżeniem pkt f

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla terenów B.17MN i B.23MN nie mniejszy niż 60%;

g) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% w stosunku do powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt h;

h) maksymalna powierzchnia zabudowy na terenach B.17MN i B.23MN nie większa niż 40% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;

i) maksymalna wysokość zabudowy z wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej nie większa niż 10 metrów i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, a na terenie B.17 MN nie większa niż 12 metrów i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;

j) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie większa niż 6 metrów i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna;

k) zadaszenia zabudowy w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25^0- 45^0;

l) rodzaj i kolorystyka pokrycia dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w odcieniach czerwieni, brązu i szarości z wykluczeniem kolorów jaskrawych;

ł) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, odcieniach szarości, czarnym, drewno w kolorach naturalnych, kamień;

m) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania: min. 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny;

4) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 1200 m^2; a dla zabudowy bliźniaczej na terenie B.21MN nie mniej niż 700 m^2,

5) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 1200 m^2, a dla zabudowy bliźniaczej na terenie B.21MN nie mniej niż 700 m^2;

b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 18 m, a dla zabudowy bliźniaczej nie mniej niż 14 m;

6) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) w zakresie komunikacji ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenów od dróg wskazanych na rysunku planu, realizowanych zgodnie z ustaleniami szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów funkcjonalnych;

b) w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

3. Dla terenów **C.1MN, C.2MN, C.3MN, C.4MN, C.5MN, C.6MN, C.7MN, C.8MN, C.9MN, C.10MN, C.11MN, C.12MN, C.13MN, C.14MN, C.15MN, C.16MN, C.17MN, C.18MN, C.19MN, C.20MN, C.21MN, C.22MN, C.23MN, C.24MN, C.25MN, C.26MN, C.27MN, C.28MN, C.29MN, C.30MN, C.31MN C.32MN, C.33MN C.34MN, C.35MN, C.36MN, C.37MN, C.38MN, C.39MN, C.40MN** we wsi Biały Ług:

1) Przeznaczenie:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) drogi wewnętrzne;

2) Przeznaczenie dopuszczone na terenie C.28MN, C.29MN: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;

3) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) na każdej działce budowlanej dopuszcza się realizację:

- maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

- maksymalnie jednego budynku gospodarczego lub jednego budynku garażowego wolnostojącego,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01;

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy nie większa niż 0,3 z zastrzeżeniem pkt d;

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy na terenach C.3MN, C.4MN, C.5MN, C.6MN nie większa niż 0,5, a na terenie C.10MN nie większa niż 04;

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 70% z zastrzeżeniem pkt f;

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na terenach C.3MN, C.4MN, C.5MN, C.6MN, C.28MN i C.29MN nie mniejszy niż 50%, a na terenach C.9MN i C.10MN nie mniejszy niż 60%;

g) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% w stosunku do powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt h;

h) maksymalna powierzchnia zabudowy na terenach C.3MN, C.4MN, C.5MN, C.6MN, C.28MN i C.29MN nie większa niż 50%, a na terenach C.9MN i C.10MN nie większa niż 40% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;

i) maksymalna wysokość zabudowy z wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej nie większa niż 10 metrów i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, a dla terenów C.3MN, C.4MN, C.5MN, C.6MN nie większa niż 12 metrów i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;

j) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie większa niż 6 metrów i nie więcej niż jedna 1 kondygnacja nadziemna;

k) zadaszenia zabudowy w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25^0- 45^0;

l) rodzaj i kolorystyka pokrycia dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w odcieniach czerwieni, brązu i szarości z wykluczeniem kolorów jaskrawych;

ł) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, odcieniach szarości, czarnym, drewno w kolorach naturalnych, kamień;

m) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania: min. 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny;

4) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:

a) nie mniej niż 1200 m^2 z zastrzeżeniem pkt b i pkt c;

b) na terenach C.35MN, C.36MN, C.37MN, C.38MN, C.39 MN, C.40 MN nie mniej niż 1500 m^2;

c) na terenach C.3MN, C.4MN, C.5MN, C.38MN, C.6MN nie mniej niż 1000 m^2;

d) na terenach C.28MN i C.29MN dla zabudowy bliźniaczej nie mniej niż 700 m^2;

5) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 1200 m^2 z zastrzeżeniem pkt b;

b) na terenach C.35MN, C.36MN, C.37MN, C.38MN, C.39MN, C.40MN minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 1500 m^2;

c) na terenach C.3MN, C.4MN, C.5MN, C.38MN, C.6MN nie mniej niż 1000 m^2;

d) na terenach C.28MN i C.29MN dla zabudowy bliźniaczej nie mniej niż 700 m^2;

e) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 18 m, a na terenie C.28MN i C.29MN nie mniej niż 10 m;

6) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) w zakresie komunikacji ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenów od dróg wskazanych na rysunku planu, realizowanych zgodnie z ustaleniami szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów funkcjonalnych;

b) w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

4. Dla terenów **D.1MN, D.2MN, D.3MN, D.4MN, D.5MN, D.6MN, D.7MN, D.8MN, D.9MN, D.10MN, D.11MN, D.12MN** we wsi Nowe Wągrodno:

1) Przeznaczenie:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) drogi wewnętrzne;

2) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) na każdej działce budowlanej dopuszcza się realizację:

- maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

- maksymalnie jednego budynku gospodarczego lub jednego budynku garażowego wolnostojącego,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,03;

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy nie większa niż 0,4;

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 70%;

e) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;

f) maksymalna wysokość zabudowy z wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej nie większa niż 10 metrów i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;

g) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie większa niż 6 metrów i nie więcej niż jedna 1 kondygnacja nadziemna;

h) zadaszenia zabudowy w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25^0- 45^0;

i) rodzaj i kolorystyka pokrycia dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w odcieniach czerwieni, brązu i szarości z wykluczeniem kolorów jaskrawych;

j) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, odcieniach szarości, czarnym, drewno w kolorach naturalnych, kamień;

k) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania: min. 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny;

3) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:

a) nie mniej niż 1200 m^2, z zastrzeżeniem pkt b;

b) na terenie D.8MN nie mniej niż 1500 m^2, a na terenie D.12MN nie mniej niż 2500 m^2;

4) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki nie mniejsza niż 1200 m^2 z zastrzeżeniem pkt b;

b) minimalna powierzchnia działki na terenie D.8MN nie mniejsza niż 1500 m^2;

c) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 18 m;

5) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) w zakresie komunikacji ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenów od dróg wskazanych na rysunku planu, realizowanych zgodnie z ustaleniami szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów funkcjonalnych;

b) w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

5. Dla terenów **E.1MN, E.2MN, E.3MN, E.4MN, E.5MN, E.6MN, E.7MN, E.8MN, E.9MN, E.10MN, E.10MN, E.11MN** we wsi Chosna:

1) Przeznaczenie:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) drogi wewnętrzne;

2) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) na każdej działce budowlanej dopuszcza się realizację:

- maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

- maksymalnie jednego budynku gospodarczego lub jednego budynku garażowego wolnostojącego,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,03;

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy nie większa niż 0,4;

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 70%;

e) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;

f) maksymalna wysokość zabudowy z wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej nie większa niż 10 metrów i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;

g) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie większa niż 6 metrów i nie więcej niż jedna 1 kondygnacja nadziemna;

h) zadaszenia zabudowy w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25^0- 45^0;

i) rodzaj i kolorystyka pokrycia dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w odcieniach czerwieni, brązu i szarości z wykluczeniem kolorów jaskrawych;

j) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, odcieniach szarości, czarnym, drewno w kolorach naturalnych, kamień;

k) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania: min. 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny;

3) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:

a) nie mniej niż 1200 m^2, z zastrzeżeniem pkt b;

b) na terenach E.7MN, E.9MN, E.11MN nie mniej niż 1500 m^2;

4) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 1200 m^2 z zastrzeżeniem pkt b;

b) minimalna powierzchnia działki na terenach E.7MN, E.9MN, E.10MN, E.11MN, E.12MN nie mniej niż 1500 m^2, a na terenie E.12MN nie mniej niż 2500 m^2;

c) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 18 m, a na terenie E.12MN nie mniej niż 25 m;

5) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) w zakresie komunikacji ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenów od dróg wskazanych na rysunku planu, realizowanych zgodnie z ustaleniami szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów funkcjonalnych;

b) w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 34. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **MN-U** ustala się:

1. Dla terenów **A.1MN-U, A.2MN-U, A.3MN-U, A.4MN-U, A.5MN-U, A.6MN-U, A.7MN-U, A.8MN-U, A.9MN-U, A.10MN-U, A.11MN-U, A.12MN-U, A.13MN-U, A.14MN-U, A.15MN-U, A.16MN-U, A.17MN-U, A.18MN-U, A.19MN-U, A.20MN-U, A.21MN-U, A.22MN-U** we wsi Kamionka:

1) Przeznaczenie:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) zabudowa usługowa,

c) drogi wewnętrzne;

2) Przeznaczenie dopuszczone na terenach A.4MN-U, A.14MN-U, A.15MN-U, A.16MN-U, A.17MN-U, A.21MN-U: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;

3) Przeznaczenia, o których mowa w pkt. 1 mogą być realizowane oddzielnie lub łącznie;

4) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) na każdej działce budowlanej dopuszcza się realizację:

- maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku usługowego,
- nie więcej niż jednego budynku gospodarczego lub jednego budynku garażowego wolnostojącego,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01;

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:

- na terenach A.1MN-U, A.2MN-U, A.3MN-U, A.5MN-U, A.6MN-U, A.9MN-U, A.10MN-U, A.11MN-U, A.12MN-U, A.13MN-U, A.18MN-U, A.19MN-U, A.20MN-U, A.22MN-U nie większa niż 0,4,

- na terenach A.7MN-U, A.8MN-U nie większa niż 0,3,

- na terenach A.4MN-U, A.21MN-U nie większa niż 0,5,

- na terenach A.14MN-U, A.15MN-U, A.16MN-U, A.17MN-U nie większa niż 0,6;

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- na terenach A.1MN-U, A.2MN-U, A.3MN-U, A.5MN-U, A.6MN-U, A.9MN-U, A.10MN-U, A.11MN-U, A.12MN-U, A.13MN-U, A.18MN-U, A.19MN-U, A.20MN-U, A.21MN, A.22MN-U nie mniejszy niż 60%,

- na terenach A.14MN-U, A.15MN-U, A.16MN-U, A.17MN-U nie mniejszy niż 50%,

- na terenach A.7MN-U, A.8MN-U nie mniejszy niż 70%,

- na terenie A.4MN-U nie mniejszy niż 40%;

e) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej

- na terenach A.1MN-U, A.2MN-U, A.3MN-U, A.4MN, A.5MN-U, A.6MN-U, A.9MN-U, A.10MN-U, A.11MN-U, A.12MN-U, A.13MN-U, A.18MN-U, A.19MN-U, A.20MN-U, A.21MN, A.22MN-U nie większa niż 40%,

- na terenach A.14MN-U, A.15MN-U, A.16MN-U, A.17MN-U nie większa niż 50%,

- na terenach A.7MN-U, A.8MN-U nie większa niż 30%,

f) maksymalna wysokość zabudowy, z wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej, nie większa niż 10 metrów, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla terenów A.3MN-U, A.4MN-U, A.14MN-U, A.15MN-U, A.16MN-U, A.17MN-U, A.21MN-U nie większa niż 12 metrów, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;

g) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie większa niż 8 metrów i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;

h) zadaszenia zabudowy w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25^{o}- 45^{o};

i) rodzaj i kolorystyka pokrycia dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka, blacha lub materiały dachówko podobne w odcieniach czerwieni, brązu i szarości, czerni z wykluczeniem kolorów zieleni, niebieskiego, fioletu;

j) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna, w kolorach: białym, kremowym, odcieniach szarości, czerni, drewno w kolorach naturalnych, kamień;

k) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- min. 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
- min. 3 miejsca postojowe na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal usługowy w budynku;

4) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 1200 m^2;

5) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 1200 m^2, z zastrzeżeniem pkt b;

b) minimalna powierzchnia działki na terenach A.4MN-U, A.14MN-U, A.15MN-U, A.16MN-U, A.17MN-U nie mniej niż 1200 m^2 dla zabudowy wolnostojącej i nie mniej niż 700 m^2 dla zabudowy bliźniaczej, a dla terenu A.21MN-U nie mniej niż 1000^2 m dla zabudowy wolnostojącej i 700 m^2 dla zabudowy bliźniaczej;

c) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 18 m, a dla zabudowy bliźniaczej nie mniej niż 10 m;

6) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) w zakresie komunikacji ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenów od dróg wskazanych na rysunku planu, realizowanych zgodnie z ustaleniami szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów funkcjonalnych;

b) w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

2. Dla terenów **B.1MN-U, B.2MN-U, B.3MN-U, B.4MN-U, B.5MN-U, B.6MN-U, B.7MN-U, B.8MN-U, B.9MN-U, B.10MN-U, B.11MN-U, B.12MN-U, B.13MN-U, B.14MN-U, B.15MN-U, B.16MN-U, B.17MN-U, B.18MN-U, B.19MN-U, B.20MN-U, B.21MN-U, B.22MN-U, B.23MN-U, B.24MN-U, B.25MN-U, B.26MN-U, B.27MN-U, B.28MN-U, B.29MN-U, B.30MN-U, B.31MN-U, B.32MN-U, B.33MN-U, B.34MN-U** we wsi Wągrodno**:**

1) Przeznaczenie:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) zabudowa usługowa,

c) drogi wewnętrzne;

2) Przeznaczenie dopuszczone na terenach B.27MN-U, B.29MN-U, B.30MN-U, B.34MN-U: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;

3) Przeznaczenia, o których mowa w pkt. 1 mogą być realizowane oddzielnie lub łącznie;

4) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) na każdej działce budowlanej dopuszcza się realizację:

- maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku usługowego,

- nie więcej niż jednego budynku gospodarczego lub jednego budynku garażowego wolnostojącego;

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01;

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:

- na terenach B.1MN-U, B.2MN-U, B.4MN-U, B.5MN-U, B.6MN-U, B.7MN-U, B.8MN-U, B.9MN-U, B.10MN-U, B.13MN-U, B.14MN-U, B.15MN-U, B.16MN-U, B.17MN-U, B.18MN-U, B.19MN-U, B.22MN-U, B.23MN-U, B.24MN-U, B.25MN-U, B.26MN-U, B.28MN-U, B.31MN-U, B.32MN-U, B.33MN-U, nie większa niż 0,4,

- na terenach B.3MN-U, B.20MN-U, B.21MN-U, B.29MN-U, B.30MN-U, B.34MN-U nie większa niż 0,5,

- na terenie B.27MN-U nie większa niż 0,6,

- na terenach B.11MN-U, B.12MN-U nie większa niż 0,3;

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- na terenach B.1MN-U, B.2MN-U, B.3MN-U, B.4MN-U, B.5MN-U, B.6MN-U, B.7MN-U, B.8MN-U, B.9MN-U, B.10MN-U, B.11MN-U, B.12MN-U, B.13MN-U, B.14MN-U, B.15MN-U, B.16MN-U, B.17MN-U, B.18MN-U, B.19MN-U, B.22MN-U, B.23MN-U, B.24MN-U, B.25MN-U, B.26MN-U, B.28MN-U, B.31MN-U, B.32MN-U, B.33MN-U nie mniejszy niż 60%,

- na terenach B.20MN-U, B.21MN-U, B.27MN-U, B.29MN-U, B.30MN-U, B.34MN-U nie mniej niż 50%,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

- na terenach B.1MN-U, B.2MN-U, B.3MN-U, B.4MN-U, B.5MN-U, B.6MN-U, B.7MN-U, B.8MN-U, B.9MN-U, B.10MN-U, B.13MN-U, B.14MN-U, B.15MN-U, B.16MN-U, B.17MN-U, B.18MN-U, B.19MN-U, B.22MN-U, B.23MN-U, B.24MN-U, B.25MN-U, B.26MN-U, B.28MN-U, B.31MN-U, B.32MN-U, B.33MN-U nie większa niż 40%,

- na terenach B.27MN-U, B.34MN-U nie większa niż 50%,

- na terenach B.20MN-U, B.21MN-U, B.29MN-U, B.30MN-U, nie większa niż 60%,

- na terenach B.11MN-U, B.12MN-U nie większa niż 30%;

f) maksymalna wysokość zabudowy, z wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej, nie większa niż 10 metrów, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, przy czym na terenach B.3MN-U, B.20MN-U, B.21MN-U, B.27MN-U, B.31MN-UB.34MN-U nie większa niż 12 metrów, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a na terenach B.29MN-U i B.30MN-U nie większa niż 12 metrów, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;

g) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie większa niż 8 metrów i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;

h) zadaszenia zabudowy w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25^o- 45^o;

i) rodzaj i kolorystyka pokrycia dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka, blacha lub materiały dachówko podobne w odcieniach czerwieni, brązu i szarości, czerni z wykluczeniem kolorów zieleni, niebieskiego, fioletu;

j) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna, w kolorach: białym, kremowym, odcieniach szarości, czerni, drewno w kolorach naturalnych, kamień;

k) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- min. 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,

- min. 3 miejsca postojowe na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal usługowy w budynku;

5) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 1200 m^2, przy czym na terenie B.27MN-U nie mniej niż 1000 m^2 dla zabudowy wolnostojącej i 700 m^2 dla zabudowy bliźniaczej, na terenach B.29MN-U i B.30MN-U nie mniej niż 900 m^2 dla zabudowy wolnostojącej i 700 m^2 dla zabudowy bliźniaczej, a na terenie B.34MN-U nie mniej niż 1200 m^2 dla zabudowy wolnostojącej i 700 m^2 dla zabudowy bliźniaczej;

5) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 1200 m^2, z zastrzeżeniem pkt b;

b) minimalna powierzchnia działki na terenie B.27MN-U nie mniej niż 1000 m^2 dla zabudowy wolnostojącej i 700 m^2 dla zabudowy bliźniaczej, na terenach B.29MN-U i B.30MN-U nie mniej niż 900 m^2 dla zabudowy wolnostojącej i 700 m^2 dla zabudowy bliźniaczej, a na terenie B.34MN-U nie mniej niż 1200 m^2 dla zabudowy wolnostojącej i 700 m^2 dla zabudowy bliźniaczej;

c) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 18 m, a dla działek przeznaczonych do zabudowy bliźniaczej nie mniej niż 10 m;

6) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) w zakresie komunikacji ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenów od dróg wskazanych na rysunku planu, realizowanych zgodnie z ustaleniami szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów funkcjonalnych;

b) w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

3. Dla terenów **C.1MN-U, C.2MN-U, C.3MN-U, C.4MN-U, C.5MN-U, C.6MN-U, C.7MN-U, C.8MN-U, C.9MN-U, C.10MN-U, C.11MN-U, C.12MN-U, C.13MN-U, C.14MN-U, C.15MN-U, C16.MN-U, C17.MN-U, C18.MN-U, C19.MN-U, C20.MN-U, C21.MN-U, C22.MN-U, C23.MN-U, C.24.MN-U, C.25MN-U, C.26MN-U, C.27MN-U, C.28MN-U, C.29MN-U, C.30MN-U, C.31MN-U, C.32.MN-U, C.33MN-U, C.34MN-U, C.35MN-U, C.36MN-U, C.37MN-U, C.38MN-U** we wsi Biały Ług:

1) Przeznaczenie:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) zabudowa usługowa,

c) drogi wewnętrzne;

2) Przeznaczenie dopuszczone na terenach C1MN-U, C.17MN-U, C.28MN-U, C.29MN-U, C.30MN-U, C.32MN-U, C.35MN-U:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;

3) Przeznaczenia, o których mowa w pkt. 1 mogą być realizowane oddzielnie lub łącznie;

4) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) na każdej działce budowlanej dopuszcza się realizację:

- maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku usługowego,
- nie więcej niż jednego budynku gospodarczego lub jednego budynku garażowego wolnostojącego,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01;

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy nie większa niż 0,4 z zastrzeżeniem pkt d;

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy na terenach C.17MN-U i C.35MN-U nie większa niż 0,5;

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 60%, z zastrzeżeniem pkt f;

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla terenów C.1MN-U, C.28MN-U, C.30MN-U, C.32MN-U nie mniejszy niż 50%, dla terenu C.17MN-U nie mniejszy niż 40%, a dla terenów C.27MN-U, C.34MN-U, C.35MN-U, C.36MN-U, C.37MN-U, C.38MN-U nie mniejszy niż 70%;

g) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 40% z zastrzeżeniem pkt h;

h) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej dla terenów C.27MN-U, C.34MN-U, C.35MN-U, C.36MN-U, C.37MN-U, C.38MN-U nie większa niż 30%, dla terenów C.28MN-U, C.30MN-U, C.32MN-U, a dla terenu C.17MN-U nie większa niż 60%;

i) maksymalna wysokość zabudowy, z wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej, nie większa niż 10 metrów, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla terenów C.1MN-U, C.5MN-U, C.6MN-U, C.7MN-U, C.8MN-U, C.11MN-U, C.16MN-U, C.17MN-U, C28MN-U, C.29MN-U, C.30MN-UC.32MN-U, C.35MN-U nie większa niż 12 metrów, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;

j) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie większa niż 8 metrów i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;

k) zadaszenia zabudowy w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25^{o}- 45^{o};

l) rodzaj i kolorystyka pokrycia dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka, blacha lub materiały dachówko podobne w odcieniach czerwieni, brązu i szarości, czerni z wykluczeniem kolorów zieleni, niebieskiego, fioletu;

m) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna, w kolorach: białym, kremowym, odcieniach szarości, czerni, drewno w kolorach naturalnych, kamień;

n) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- min. 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
- min. 3 miejsca postojowe na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal usługowy w budynku;

5) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:

a) nie mniej niż 1200 m^2, przy czym dla terenów C.28MN-U i C.30MN-U nie mniej niż 1400 m^2, a dla terenów C.27MN-U, C.34MN-U, C.35MN-U, C.36MN-U, C.37MN-U, C.38MN-U nie mniej niż 1500 m^2, z zastrzeżeniem pkt b;

b) dla zabudowy bliźniaczej na terenach C1MN-U, C.17MN-U, C.28MN-U, C.29MN-U, C.30MN-U, C.32MN-U, C.35MN-U minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej działki nie mniejsza niż 700 m^2;

5) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

c) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 1200 m^2, przy czym dla terenów C.28MN-U i C.30MN-U nie mniej niż 1400 m^2, a dla terenów C.27MN-U, C.34MN-U, C.35MN-U, C.36MN-U, C.37MN-U, C.38MN-U nie mniej niż 1500 m^2, z zastrzeżeniem pkt b;

d) dla zabudowy bliźniaczej na terenach C1MN-U, C.17MN-U, C.28MN-U, C.29MN-U, C.30MN-U, C.32MN-U, C.35MN-U minimalna powierzchnia działki nie mniejsza niż 700 m^2;

e) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 18 m, a dla działek przeznaczonych do zabudowy bliźniaczej nie mniej niż 10 m;

6) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) w zakresie komunikacji ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenów od dróg wskazanych na rysunku planu, realizowanych zgodnie z ustaleniami szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów funkcjonalnych;

b) w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

4. Dla terenów **D.1MN-U, D.2MN-U, D.3MN-U, D.4MN-U, D.5MN-U, D.6MN-U, D.7MN-U, D.8MN-U, D.9MN-U, D.10MN-U, D.11MN-U, D.12MN-U, D.13MN-U, D.14MN-U, D.15MN-U, D.16MN-U, D.17MN-U, D.18MN-U, D.19MN-U, D.20MN-U, D.21MN-U, D.22MN-U, D.23MN-U, D.24MN-U, D.25MN-U, D.26MN-U, D.27MN-U, D.28MN-U, D.29MN-U** we wsi Nowe Wągrodno:

1) Przeznaczenie:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) zabudowa usługowa,

c) drogi wewnętrzne;

2) Przeznaczenie dopuszczone na terenach D.15MN-U, D.22MN-U: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza,

3) Przeznaczenia, o których mowa w pkt. 1 mogą być realizowane oddzielnie lub łącznie;

4) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) na każdej działce budowlanej dopuszcza się realizację:

- maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku usługowego,
- nie więcej niż jednego budynku gospodarczego lub jednego budynku garażowego wolnostojącego,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01;

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy nie większa niż 0,4, z zastrzeżeniem pkt d;

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy dla terenów D.15MN-U, D.18MN-U, D.20MN-U nie większa niż 0,5, a dla terenów D.22MN-U i D.24MN-U nie większa niż 0,6;

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 60%, z zastrzeżeniem pkt f;

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla terenu D.22MN-U nie mniejszy niż 40%, a dla terenów D.12MN-U, D.19MN-U, D.20MN-UD.23MN-U, D.24MN-U, D.26MN-U, D.29MN-U nie mniejszy niż 70%;

g) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 40%, z zastrzeżeniem pkt h;

h) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej dla terenów D.12MN-U, D.19MN-U, D.20MN-U, D.23MN-U, D.24MN-U, D.26MN-U, D.29MN-U nie większa niż 30%;

i) maksymalna wysokość zabudowy, z wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej, nie większa niż 10 metrów, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a dla terenów D.18MN-U, D.20MN-U, D.22MN-U, D.24MN-U nie większa niż 12 metrów, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;

j) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie większa niż 8 metrów i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;

k) zadaszenia zabudowy w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25^{o}-45^{o};

l) rodzaj i kolorystyka pokrycia dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka, blacha lub materiały dachówko podobne w odcieniach czerwieni, brązu i szarości, czerni z wykluczeniem kolorów zieleni, niebieskiego, fioletu;

m) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna, w kolorach: białym, kremowym, odcieniach szarości, czerni, drewno w kolorach naturalnych, kamień;

n) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- min. 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
- min. 3 miejsca postojowe na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal usługowy w budynku;

5) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:

a) nie mniej niż 1200 m^2, przy czym dla terenów D.12MN-U, D.19MN-U, D.20MN-U, D.23MN-U, D.24MN-UD.26MN-U, D.29MN-U nie mniej niż 1500 m^2, a dla terenu D.22MN-U nie mniej niż 1000 m^2, z zastrzeżeniem pkt b;

b) dla zabudowy bliźniaczej na terenach D.15MN-U i D.22MN-U minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej działki nie mniejsza niż 700 m^2;

6) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 1200 m^2, przy czym dla terenów D.12MN-U, D.19MN-U, D.20MN-U, D.23MN-U, D.24MN-UD.26MN-U, D.29MN-U nie mniej niż 1500 m^2, a dla terenu D.22MN-U nie mniej niż 1000 m^2, z zastrzeżeniem pkt b;

b) dla zabudowy bliźniaczej na terenach D.15MN-U i D.22MN-U minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej działki nie mniejsza niż 700 m^2;

c) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 18 m; a dla działek przeznaczonych do zabudowy bliźniaczej nie mniej niż 10 m;

7) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) w zakresie komunikacji ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenów od dróg wskazanych na rysunku planu, realizowanych zgodnie z ustaleniami szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów funkcjonalnych;

b) w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

8. Dla terenów **E.1MN-U, E.2MN-U, E.3MN-U, E.4MN-U, E.5MN-U, E.6MN-U, E.7MN-U, E.8MN-U, E.9MN-U, E.10MN-U, E.11MN-U** we wsi Chosna:

1) Przeznaczenie:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) zabudowa usługowa,

c) drogi wewnętrzne;

2) Przeznaczenia, o których mowa w pkt. 1 mogą być realizowane oddzielnie lub łącznie;

3) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) na każdej działce budowlanej dopuszcza się realizację:

- maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku usługowego,
- nie więcej niż jednego budynku gospodarczego lub jednego budynku garażowego wolnostojącego,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01;

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy nie większa niż 0,4,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 60%, z zastrzeżeniem pkt e;

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na terenach E.8MN-U i E.11MN-U nie mniejszy niż 70%;

f) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 40%, z zastrzeżeniem pkt g;

g) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenach E.8MN-U i E.11MN-U nie większa niż 30%;

h) maksymalna wysokość zabudowy, z wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej, nie większa niż 10 metrów, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;

i) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie większa niż 8 metrów i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;

j) zadaszenia zabudowy w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25^{o}- 45^{o};

k) rodzaj i kolorystyka pokrycia dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka, blacha lub materiały dachówko podobne w odcieniach czerwieni, brązu i szarości, czerni z wykluczeniem kolorów zieleni, niebieskiego, fioletu;

l) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna, w kolorach: białym, kremowym, odcieniach szarości, czerni, drewno w kolorach naturalnych, kamień;

m) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- min. 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
- min. 3 miejsca postojowe na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal usługowy w budynku;

4) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 1200 m^2;

5) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 1200 m^2, a na terenach E.8MN-U i E.11MN-U nie mniej niż 1200 m^2;

b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 18 m;

6) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) w zakresie komunikacji ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenów od dróg wskazanych na rysunku planu, realizowanych zgodnie z ustaleniami szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów funkcjonalnych;

b) w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 35. Dla terenów zabudowy usług z zabudową mieszkaniową, oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **A.1U-MN, A.2U-MN, A.3U-MN** we wsi Kamionka ustala się:

1) Przeznaczenie:

a) zabudowa usługowa,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

c) drogi wewnętrzne;

2) Przeznaczenia, o których mowa w pkt. 1 muszą być realizowane łącznie, tj. na jedne działce budowlanej;

3) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) na każdej działce budowlanej dopuszcza się realizację:

- maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku usługowego,
- nie więcej niż jednego budynku gospodarczego lub jednego budynku garażowego wolnostojącego,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01;

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy nie większa niż 0,6;

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 50%;

e) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 50%;

f) maksymalna wysokość zabudowy, z wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej, nie większa niż 10 metrów, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;

g) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie większa niż 8 metrów i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;

h) zadaszenia zabudowy w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25^o- 45^o;

i) rodzaj i kolorystyka pokrycia dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka, blacha lub materiały dachówko podobne w odcieniach czerwieni, brązu i szarości, czerni z wykluczeniem kolorów zieleni, niebieskiego, fioletu;

j) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna, w kolorach: białym, kremowym, odcieniach szarości, czerni, drewno w kolorach naturalnych, kamień;

k) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- min. 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
- min. 3 miejsca postojowe na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal usługowy w budynku;

4) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla terenów A.1U-MN i A.2U-MN nie mniej niż 1200 m^2, a dla terenu A.3U-MN nie mniej niż 1500 m^2;

5) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki dla terenów A.1U-MN i A.2U-MN nie mniej niż 1200 m^2, a dla terenu A.3U-MN nie mniej niż 1500 m^2;

a) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 20 m;

6) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) w zakresie komunikacji ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenów od dróg wskazanych na rysunku planu, realizowanych zgodnie z ustaleniami szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów funkcjonalnych;

b) w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 36. Dla terenów usług, oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **A.1U, B.1U, D.1U, D.2U** we wsiach Kamionka, Wągrodno, Biały Ług, Nowe Wągrodno ustala się:

1) Przeznaczenie:

a) zabudowa usługowa,

b) drogi wewnętrzne;

2) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01;

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy na terenach A.1U, D.2U nie większa niż 0,8, a na terenach B.1U, D.1U nie większa niż 1,0;

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na terenach A.1U, D.1U, D.2U nie mniejszy niż 50%, a na terenie B.1U nie mniejszy niż 40%;

d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenach A.1U, D.1U, D.2U nie większa niż 50%, a na terenie B.1U nie większa niż 60%;

e) maksymalna wysokość zabudowy, z wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej, nie większa niż 12 metrów, przy czym na terenach A.1U, D.1U, D.2U maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, a na terenie B.1U maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne;

f) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej nie większa niż 8 metrów i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;

g) zadaszenia zabudowy w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25^{o}- 45^{o};

h) rodzaj i kolorystyka pokrycia dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka, blacha lub materiały dachówko podobne w odcieniach czerwieni, brązu i szarości, czerni z wykluczeniem kolorów zieleni, niebieskiego, fioletu;

i) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna, w kolorach: białym, kremowym, odcieniach szarości, czerni, drewno w kolorach naturalnych, kamień;

j) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania: min. 3 miejsca postojowe na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal usługowy w budynku;

3) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej na terenach A.1U i D.1U nie mniej niż 1200 m^2; a na terenach B.1U i D.2U 1500 m^2;

4) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki na terenach A.1U i D.1U nie mniej niż 1200 m^2; a na terenach B.1U i D.2U 1500 m^2;

b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 20 m; a na terenie B.1U 18 m;

5) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) w zakresie komunikacji ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenów od dróg wskazanych na rysunku planu, realizowanych zgodnie z ustaleniami szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów funkcjonalnych;

b) w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 37. Dla terenów usług i zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **A.1U-ZP, B.1U-ZP, B.2U-ZP, B.3U-ZP** we wsiach Kamionka i Wągrodno ustala się:

1) Przeznaczenie:

a) usługi z zakresu sportu i rekreacji, turystyki, edukacji, nauki, zdrowia i pomocy społecznej, kultury i rozrywki, kultu religijnego, gastronomii,

b) zieleń, urządzona,

2) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 1,0;

b) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej– nie mniej niż 40%;

c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 60%;

d) wysokość zabudowy – nie więcej niż 14 m;

e) zadaszenia zabudowy w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25^0- 45^0;

f) rodzaj i kolorystyka pokrycia dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w odcieniach czerwieni, brązu i szarości z wykluczeniem kolorów jaskrawych; rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, odcieniach szarości, czarnym, drewno w kolorach naturalnych, kamień;

g) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniej niż 2000 m^2;

3) Zasady scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m^2;

b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;

4) Ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania w granicach działki własnej: nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej i nie mniej niż 3 miejsca do parkowania;

5) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) w zakresie komunikacji ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenów od dróg wskazanych na rysunku planu, realizowanych zgodnie z ustaleniami szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów funkcjonalnych;

b) w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 38. Dla terenów usług sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **A.1US-ZP , D.1US-ZP** we wsiach Kamionka i Nowe Wągrodno ustala się:

1) Przeznaczenie terenu:

a) zabudowa usług sportu,

b) zieleń urządzona,

2) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 0,4;

b) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej– nie mniej niż 60%;

c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 40%;

d) wysokość zabudowy na terenie A.1US-ZP nie więcej niż 12 m, a na terenie D.1US-ZP nie więcej niż 10 m;

e) zadaszenia zabudowy w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25^0- 45^0;

f) rodzaj i kolorystyka pokrycia dachu – dachówka ceramiczna, blachodachówka lub materiały dachówko podobne w odcieniach czerwieni, brązu i szarości z wykluczeniem kolorów jaskrawych;

g) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, odcieniach szarości, czarnym, drewno w kolorach naturalnych, kamień;

h) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniej niż 2000 m^2;

3) Zasady scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m^2;

b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;

4) Ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania w granicach działki własnej:

a) nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej i nie mniej niż 3 miejsca do parkowania;

5) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) w zakresie komunikacji ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenów od dróg wskazanych na rysunku planu, realizowanych zgodnie z ustaleniami szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów funkcjonalnych;

b) w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 39. Dla terenów zabudowy letniskowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **C.1ML, D.1ML, D.2ML, D.3ML, D4.ML, D.5ML, D.6ML, D.7ML, E.1ML** we wsiach Biały Ług, Nowe Wągrodno i Chosna ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa letniskowa i rekreacji indywidualnej,

b) drogi wewnętrzne;

2) Przeznaczenie uzupełniające:

a) zieleń urządzona;

3) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) na każdej działce budowlanej dopuszcza się realizację:

- zabudowy w formie maksymalnie jednego budynku letniskowego lub rekreacji indywidualnej,
- jednego budynku gospodarczego;

b) maksymalna wysokość zabudowy, za wyjątkiem zabudowy gospodarczej, nie większa niż 9 m;

c) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej nie większa niż 3 m;

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;

e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy– 0,3;

f) minimalny wskaźnik procentowy powierzchni biologicznie czynnej na terenach D.3ML, D.4ML, D.5ML, D.6ML, D.7ML nie mniejszy niż 70%, a na terenach C.1ML, D.1ML, D.2ML, E.1ML nie mniejszy niż 80%;

g) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenach D.3ML, D.4ML, D.5ML, D.6ML, D.7ML nie większa niż 30%, a na terenach C.1ML, D.1ML, D.2ML, E.1ML nie większa niż 20%;

h) zadaszenia budynków należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale od 25^{o} do 45^{o};

i) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: czerwonym i brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki oraz odcieniach szarości;

j) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, odcieniach szarości, czarnym, drewno w kolorach naturalnych, kamień;

4) W zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1500 m^2,

b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20 m;

5) Powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 1500 m^2;

6) Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania: min. 1 miejsce do parkowania na jeden budynek letniskowy lub rekreacyjny;

7) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) w zakresie komunikacji ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenów od dróg wskazanych na rysunku planu, realizowanych zgodnie z ustaleniami szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów funkcjonalnych;

b) w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 40. Dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **RZM** ustala się:

1. Dla terenów **A.1RZM, A.2RZM, A.3RZM, A.4RZM, A.5RZM, B.1RZM, C.1RZM, C.2RZM, C.3RZM, C.4RZM, E.1RZM** we wsiach Kamionka, Biały Ług i Chosna:

1) Przeznaczenie:

a) tereny rolne,

b) zabudowa zagrodowa;

2) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy działki siedliskowej nie mniejsza niż 0,001;

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy działki siedliskowej nie większa niż 0,5, a dla terenów A.2RZM, B.1RZM, C.3RZM, C.4RZM nie większa niż 0,3;

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki siedliskowej na terenach A.2RZM, A.3RZM, A.4RZM, A.5RZM, B.1RZM, C.3RZM, C.4RZM nie mniejszy niż 70%, a na terenach A.1RZM, C.1RZM, C.2RZM, E.1RZM nie mniejszy niż 60%;

d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki siedliskowej na terenach A.2RZM, A.3RZM, A.4RZM, A.5RZM, B.1RZM, C.3RZM, C.4RZM nie większa niż 30%, a na terenach A.1RZM, C.1RZM, C.2RZM, E.1RZM nie większa niż 40%;

e) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 10 metrów, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;

f) zadaszenia zabudowy w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20^0-45^0;

g) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: czerwonym i brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki oraz odcieniach szarości;

h) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, odcieniach szarości, czarnym, drewno w kolorach naturalnych, kamień;

i) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania: min. 2 miejsca do parkowania na jeden budynek mieszkalny w zabudowie zagrodowej;

j) powierzchnia nowo wydzielanej działki siedliskowej – nie mniej niż 3000 m^2;

3) Zasady scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 3000 m^2 ,

b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;

4) Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 41. Dla terenu zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **E.1RZ** we wsi Chosna ustala się:

1) Przeznaczenie:

a) tereny rolne,

b) zabudowa zagrodowa,

c) produkcja w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,

d) wielkotowarowa produkcja rolna;

2) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy działki nie mniejsza niż 0,01;

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy działki nie większa niż 0,8;

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki nie mniejszy niż 50%;

d) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% w stosunku do powierzchni działki;

e) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 12 metrów, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;

f) zadaszenia zabudowy w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 10^0-45^0;

g) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: czerwonym i brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki oraz odcieniach szarości;

h) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, odcieniach szarości, czarnym, drewno w kolorach naturalnych, kamień;

i) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania: min. 2 miejsca do parkowania na jeden budynek mieszkalny w zabudowie zagrodowej;

3) Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 42. Dla terenów produkcji przemysłowej i usług, oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **P-U** ustala się:

1. Dla terenów **A.1P-U, B.1P-U** we wsi Kamionka ustala się:

1) Przeznaczenie:

a) zabudowa produkcyjna,

b) zabudowa usługowa,

c) składy i magazyny;

2) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) na każdej działce budowlanej dopuszcza się realizację budynków garażowych;

b) zakaz sytuowania schronisk dla zwierząt, złomowisk i wysypisk odpadów;

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01;

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy nie większa niż 1,0;

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 30%;

f) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 70%;

g) maksymalna wysokość zabudowy z wyjątkiem zabudowy garażowej nie większa niż 18 metrów i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;

h) maksymalna wysokość zabudowy garażowej nie większa niż 8 metrów i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemne;

i) zadaszenia zabudowy w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 0^{o}-25^{o}, dopuszcza się dachy płaskie;

j) rodzaj i kolorystyka pokrycia dachu – płyta warstwowa, blacha, dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w odcieniach czerwieni, brązu, grafitu i szarości z wykluczeniem kolorów jaskrawych;

k) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna, płyta warstwowa, blacha w kolorach: białym, kremowym, grafitowym, czarnym, odcieniach szarości;

l) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- min. 3 miejsca postojowe na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal usługowy w budynku;

- min. 3 miejsca postojowe na każdych 10 zatrudnionych dla funkcji produkcyjnych, magazynowych, składowych i innych zakładów pracy;

3) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 2000 m^2;

4) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 2000 m^2;

b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 18 m;

5) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) w zakresie komunikacji ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenów od dróg wskazanych na rysunku planu, realizowanych zgodnie z ustaleniami szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów funkcjonalnych;

b) w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 43. Dla terenów rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **A.1RN, A.2RN, A.3RN, A.4RN, A.5RN, A.6RN, A.7RN, A.8RN, A.9RN, A.10RN, A.11RN, A.12RN, A.13RN, A.14RN, A.15RN, A.16RN, A.17RN, A.18RN, A.19RN, A.20RN** we wsi Kamionka, **B.1RN, B.2RN, B.3RN, B.4RN, B.5RN, B.6RN, B.7RN** we wsi Wągrodno, **C.1RN, C.2RN, C.3RN, C.4RN, C.5RN, C.6RN, C.7RN, C.8RN, C.9RN, C.10RN, C.11RN, C.12RN, C.13RN, C.14RN, C.15RN, C.16RN, C.17RN, C.18RN, C.19RN, C.20RN, C.21RN** we wsi Biały Ług, **D.1RN, D.2RN, D.3RN, D.4RN, D.5RN, D.6RN, D.7RN, D.8RN, D.9RN** we wsi Nowe Wągrodno, **E.1RN, E.2RN, E.3RN, E.4RN, E.5RN, E.6RN, E.7RN, E.8RN, E.9RN, E.10RN** we wsi Chosna ustala się:

1) Przeznaczenie: teren rolnictwa;

2) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: ustala się zakaz zabudowy, z dopuszczeniem realizacji stawów i liniowej infrastruktury technicznej.

§ 44. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **A.1WS, A.2WS, A.3WS, A.4WS, A.5WS, A.6WS, A.7WS, A.8WS, A.9WS, A.10WS, A.11WS, A.12WS, A.13WS, A.14WS, A.15WS, A.16WS, A.17WS, A.18WS, A.19WS, A.20WS** we wsi Kamionka, **B.1WS, B.2WS, B.3WS, B.4WS, B.5WS, B.6WS, B.7WS, B.8WS** we wsi Wągrodno, **C.1WS, C.2WS, C.3WS, C.4WS, C.5WS, C.6WS, C.7WS, C.8WS, C.9WS, C.10WS, C.11WS, C.12WS, C.13WS, C.14WS, C.15WS, C.16WS, C.17WS** we wsi Biały Ług, **D.1WS, D.2WS, D.3WS, D.4WS** we wsi Nowe Wągrodno, **D.1WS, D.2WS, D.3WS, D.4WS, D.5WS** we wsi Chosna ustala się:

1) Przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych – cieki naturalne, stawy, kanały, rowy, zieleń naturalna;

2) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się realizację kładek pieszych nad kanałami i rowami, przepustów drogowych oraz infrastruktury technicznej.

§ 45. Dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **A.1L, A.2L, A.3L, A.4L, A.5L, A.6L, A.7L, A.8L** we wsi Kamionka, **B.1L, B.2L, B.3L, B.4L, B.5L, B.6L, B.7L** we wsi Wągrodno, **C.1L, C.2L C.3L, C.4L, C.5L, C.6L, C.7L, C.8L, C.9L, C.10L, C.11L, C.12L, C.13L, C.14L, C.15L, C.16L, C.17L, C.18L, C.19L** we wsi Biały Ług, **D.1L, D.2L D.3L, D.4L, D.5L, D.6L, D.7L, D.8L, D.9L, D.10L, D.11L, D.12L, D.13L, D14L, D.15.L, D.16L, D.17L, D.18L** we wsi Nowe Wągrodno, **E.1L, E.2L** we wsi Chosna ustala się**:**

1) Przeznaczenie podstawowe:
   a) lasy,
   b) inne tereny leśne,
   c) wody powierzchniowe płynące i stojące;
2) Przeznaczenie dopuszczalne na gruntach nieleśnych: tereny rolnicze i zalesienia;
3) Warunki i zasady zagospodarowania terenu:
   a) zakaz grodzenia terenów,
   b) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych innych niż wskazane w przepisach o lasach.

§ 46. Dla terenów zieleni naturalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **A.1ZN, A.2ZN, A.3ZN, A.4ZN, A.5ZN, A.6ZN, A.7ZN, A.8ZN, A.9ZN** we wsi Kamionka, **B.1ZN, B.2ZN, B.3ZN, B.4ZN, B.5ZN, B.6ZN, B.7ZN** we wsi Wągrodno, **C.1ZN, C.2ZN, C.3ZN, C.4ZN, C.5ZN, C.6ZN, C.7ZN, C.8ZN, C.9.ZN, C.10ZN, C.11ZN, C.12ZN, C.13ZN, C.14ZN, C.15ZN, C.16ZN, C.17ZN, C.18ZN, C.19ZN, C.20ZN, CA.21ZN, C.22ZN, C.23ZN, C.24ZN, C.25ZN, C.26ZN, C.27ZN, C.28ZN, C.29ZN, C.30ZN, C.31ZN, C.32ZN** we wsi Biały Ług, **D.1ZN, D.2ZN, D.3ZN, D.4ZN, D.5ZN, D.6ZN, D.7ZN, D.8ZN, D.9ZN, D.10ZN, D.11ZN, D.12ZN, D.13ZN, D.14ZN, D.15ZN, D.16ZN, D.17ZN, D.18ZN, D.19ZN, D.20ZN, D.21ZN, D.22ZN, D.23ZN, D.24ZN, D.25ZN, D.26ZN, D.27ZN, D.28ZN, D.29ZN** we wsi Nowe Wągrodno, **E.1ZN, E.2ZN, E.3ZN, E.4ZN, E.5ZN, E.6ZN, E.7ZN, E.8ZN, E.9ZN, E.10ZN, E.11ZN, E.12ZN, E.13ZN, E.14ZN, E.15ZN, E.16ZN, E.17ZN** we wsi Chosna ustala się:

1) Przeznaczenie:

a) tereny zieleni naturalnej, łąki i zadrzewienia śródpolne, tereny rolne;

2) Warunki i zasady zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się realizację: sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) ustala się zakaz zabudowy.

§ 47. Dla terenów ogrodów działkowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia terenu **C.1ZD** we wsi Biały Ług, **D.1ZD we wsi E.1ZD, E.2ZD** we wsi Chosna ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) ogrody działkowe wraz z infrastrukturą ogrodową,

b) drogi wewnętrzne;

2) Przeznaczenie uzupełniające:

a) zieleń urządzona;

3) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się:

- realizację budynków gospodarczych, altan działkowych, obiektów gospodarczych związanych z użytkowaniem ogrodów działkowych,
- realizację dróg wewnętrznych, miejsc postojowych,
- zachowanie istniejących altan i budynków stanowiących infrastrukturę ogrodową,

b) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 5 m;

c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;

d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,07;

e) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie większa niż 10%;

f) minimalny wskaźnik procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 80%;

g) zadaszenia budynków należy kształtować w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale od 25^{o} do 45^{o};

h) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, blachodachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: czerwonym i brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki oraz odcieniach szarości;

i) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, odcieniach szarości, czarnym, drewno w kolorach naturalnych, kamień;

j) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania – nie mniej niż 1 miejsce na każde 4 działki;

4) W zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 500 m^2;

b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 15 m;

5) Powierzchnia nowo wydzielanej działki nie mniej niż 500 m^2;

7) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) w zakresie komunikacji ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenów od dróg wskazanych na rysunku planu, realizowanych zgodnie z ustaleniami szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów funkcjonalnych;

b) w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 48. Dla terenu infrastruktury, oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **A.1I** we wsi Kamionka ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji – oczyszczalnia ścieków, przepompownia ścieków wraz z obiektami towarzyszącymi;

2) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy działki budowlanej nie mniejsza niż 0,01;

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy działki budowlanej nie większa niż 0,5;

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 30%;

d) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;

e) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 6 metrów;

h) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, odcieniach szarości, czarnym, drewno w kolorach naturalnych, kamień;

i) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania: min. 2 miejsca do parkowania;

3) Powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 300 m^2;

4) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 300 m^2;

b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 10 m;

5) Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;

6) Obsługa komunikacyjna z drogi 2KDZ.

§ 49. Dla terenów komunikacji kolejowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1KKK, 2KKK** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia transportu kolejowego;

2) Przeznaczenie dopuszczone: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

3) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych w zakresie zagospodarowania terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu;

b) zachowanie infrastruktury kolejowej z możliwością rozbudowy istniejących oraz realizacji nowych obiektów wynikających z potrzeby funkcjonowania linii kolejowej;

c) możliwość lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;

d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy działki budowlanej nie mniejsza niż 0,01;

e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy działki budowlanej nie większa niż 1,0;

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 10%;

g) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 90% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;

h) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 50 metrów;

i) nie ustala się form i kolorów zadaszenia zabudowy i materiałów wykończeniowych.

4) Powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 400 m^2,

5) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 400 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 10 m.

6) Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

Rozdział 13.
Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów funkcjonalnych

§ 50. 1. Dla realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego, ustala się pasy terenu określone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

2. W przypadku dróg i ich odcinków, które tylko w części swojej szerokości znajdują się na obszarze planu, na rysunku planu podano dodatkowo informację o postulowanym całościowym wymiarze drogi.

§ 51. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1KDG** ustala się:

1) Przeznaczenie: droga publiczna klasy głównej;

2) Warunki i zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – od 12,1 do 20,0 metrów zgodnie z rysunkiem planu,

b) ustala się możliwość lokalizowania: zieleni urządzonej, sieci i przyłączy infrastruktury technicznej oraz odwodnienia.

§ 52. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1KDZ – 6KDZ** ustala się:

1) Przeznaczenie: droga publiczna klasy zbiorczej;

2) Warunki i zasady zagospodarowania terenu:

c) szerokość w liniach rozgraniczających – od 4,5 do 10,3 metrów zgodnie z rysunkiem planu,

d) ustala się możliwość lokalizowania: zieleni urządzonej, sieci i przyłączy infrastruktury technicznej oraz odwodnienia.

§ 53. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **KDL** ustala się:

1) Przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej;

2) Warunki i zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – od 0,5 do 21,3 metrów, zgodnie z rysunkiem planu;

b) ustala się możliwość lokalizowania: zieleni urządzonej, sieci i przyłączy infrastruktury technicznej oraz odwodnienia.

§ 54. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1KDD – 14 KDD** ustala się:

1) Przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej;

2) Warunki i zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – od 2,0 do 15,0 metrów, zgodnie z rysunkiem planu;

b) ustala się możliwość lokalizowania: zieleni urządzonej, sieci i przyłączy infrastruktury technicznej oraz odwodnienia.

§ 55. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1KR – 50 KR** ustala się:

1) Przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) Warunki i zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających od 6,0 do 12,1 metrów, zgodnie z rysunkiem planu;

b) ustala się możliwość lokalizowania: zieleni urządzonej, sieci i przyłączy infrastruktury technicznej oraz odwodnienia.

§ 56. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1KP** ustala się:

1) Przeznaczenie: teren komunikacji pieszo-rowerowej;

2) Warunki i zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 3,0 metry, zgodnie z rysunkiem planu;

b) ustala się możliwość lokalizowania: zieleni urządzonej, sieci i przyłączy infrastruktury technicznej oraz odwodnienia.

DZIAŁ III.
Przepisy końcowe

§ 57. W części odnoszącej się do terenu objętego planem tracą moc ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonych: Uchwałą Nr XLII/494/2002 Rady Gminy Prażmów z dnia 18 kwietnia 2002 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części gminy Prażmów, Uchwałą nr L.591.2023 Rady Gminy Prażmów z dnia 28 lutego 2023 r., oraz uchwałami Rady Gminy Prażmów:

1) dla wsi Biały Ług:

a) Uchwała XXXIII.296.2017 z dnia 2017-08-24
b) Uchwała VII.57.2019 z dnia 2019-05-17
c) Uchwała XIV.117.2019 z dnia 2019-10-29
d) Uchwała XXIII.221.2020 z dnia 2020-09-14
e) Uchwała XXIX.302.2021 z dnia 2021-03-12
f) Uchwała XXXI.342.2021 z dnia 2021-06-23
g) Uchwała XXXV.402.2021 z dnia 2021-11-24
h) Uchwała XLIII.493.2022 z dnia 2022-07-28
i) Uchwała XLVII.540.2022 z dnia 2022-12-05
j) Uchwała LV.678.2023 z dnia 2023-06-28
k) Uchwała LX.736.2023 z dnia 2023-11-23
l) Uchwała XX.188.2025 z dnia 2025-09-25
m) Uchwała XXVI.279.2026 z dnia 2026-02-25

2) dla wsi Kamionka:

a) Uchwała XXIX/240/10 z dnia 2010-02-04
b) Uchwała XLVII.542.2022 z dnia 2022-12-05
c) Uchwała XXXVII.420.2022 z dnia 2022-01-26
d) Uchwała XXI.210.2025 z dnia 2025-10-30

3) dla wsi Nowe Wągrodno:

a) Uchwała XXIV.197.2016 z dnia 2016-10-06
b) Uchwała XLVII.540.2022 z dnia 2022-12-05
c) Uchwała LIII.633.2023 z dnia 2023-04-24

4) dla wsi Wągrodno:

a) Uchwała XXXVII.343.2018 z dnia 2018-03-01
b) Uchwała XXIX.302.2021 z dnia 2021-03-12
c) Uchwała XXXI.342.2021 z dnia 2021-06-23
d) Uchwała XLIII.493.2022 z dnia 2022-07-28
e) Uchwała LIII.628.2023 z dnia 2023-04-24
f) Uchwała LXIV.794.2024 z dnia 2024-03-13
g) Uchwała LXIV.795.2024 z dnia 2024-03-13.

§ 58. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Prażmów.

§ 59. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy.

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

Przewodnicząca Rady

Mirosława Borowska