

UCHWAŁA Nr
RADY MIEJSKIEJ W SEROCKU
z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Serock – sekcja F – etap 1

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) zgodnie z uchwałą nr 773/LXXII/2023 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 27 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja F, zmienioną uchwałą nr 196/XXII/2025 z dnia 6 sierpnia 2025 r. w sprawie sposobu wykonania uchwały Nr 773/LXXII/2023 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 27 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja F po stwierdzeniu, że nie narusza się ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Serock przyjętego Uchwałą Nr 392/XLVI/09 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 31 sierpnia 2009 r. zmienionego: Uchwałą Nr 181/XIX/2012 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 29 lutego 2012 r., Uchwałą Nr 212/XXI/2016 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 23 maja 2016 r., Uchwałą Nr 276/XXV/2016 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 7 listopada 2016 r., Uchwałą Nr 467/XLIII/2018 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 23 kwietnia 2018 r., oraz Uchwałą Nr 386/XXXIV/2021 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 17 marca 2021 r., oraz Uchwałą Nr 750/LXXX/2023 z dnia 19 lipca 2023 roku; Rada Miejska w Serocku uchwala, co następuje:

Dział I.
Przepisy ogólne

Rozdział 1.
Zakres i zasady obowiązywania planu

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja F – etap 1, zwany dalej planem.

§ 2.

1. Granica obszaru objętego planem określona została na rysunku planu.
2. Rysunek planu w skali 1:2000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i jest jej integralną częścią.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu z listą uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta i Gminy Serock stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
5. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 3.

1. W planie określa się:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
 - 4) zasady kształtowania krajobrazu,
 - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym;
 - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
 - 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
 - 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 12) sposoby i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 13) stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu;
 - 14) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych;
 - 15) maksymalną liczbę miejsc do parkowania.
2. W planie uwzględnia się obszar, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopaliny, wskazując:
 - 1) nazwę złoża kopaliny albo nazwę ujęcia wód leczniczych, wód termalnych lub solanek;
 - 2) granicę występowania złoża kopaliny albo położenie ujęcia wód leczniczych, wód termalnych lub solanek.

§ 4.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) obowiązujące linie zabudowy,
 - 5) odległości elementów zagospodarowania podane w metrach,
 - 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej dla stanowiska archeologicznego,
 - 7) obiekt w gminnej ewidencji zabytków,
 - 8) granica strefy ochrony ekspozycji obiektów zabytkowych i budynków o wartościach historycznych,
 - 9) osie kompozycyjne,
 - 10) kapliczki i krzyże,

- 11) budynki o wartościach historycznych,
 - 12) aleje, szpalery i tereny zieleni szczególnie wartościowe,
 - 13) szpaler drzew,
 - 14) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem cyfrowym i literowym.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami o charakterze informacyjnym:
- 1) granica terenów zamkniętych - wyłączonych z opracowania,
 - 2) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - 3) granica rezerwatu,
 - 4) granica otuliny rezerwatu,
 - 5) pomnik przyrody,
 - 6) granica krajobrazu priorytetowego określonego w audycie krajobrazowym,
 - 7) obiekt wpisany do rejestru zabytków,
 - 8) granica stref ochrony bezpośredniej ujęć wody,
 - 9) granica strefy bezpieczeństwa strzelnicy,
 - 10) strefa ograniczeń zabudowy od granicy lasu,
 - 11) granica udokumentowanego złoża piasków i żwirów "Zalew Zegrzyński",
 - 12) granica udokumentowanego złoża wód termalnych "Jachranka",
 - 13) obszar potencjalnie zagrożony ruchami masowymi ziemi,
 - 14) planowany przebieg trasy rowerowej EuroVelo 11,
 - 15) planowany przebieg ścieżki pieszo-rowerowej,
 - 16) potencjalny korytarz kolejowy.
3. Liniowe oznaczenia graficzne wyznaczające granice obszarów biegnące na rysunku planu wzdłuż linii podziałów geodezyjnych, linii rozgraniczających lub granicy planu należy traktować jako oznaczenia biegnące po tych liniach.

Rozdział 2.

Objaśnienie użytych w uchwale określeń

§ 5.

Ilekoć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 2) **miejscach do parkowania** - należy przez to rozumieć stanowiska postojowe urządzone w poziomie terenu i w garażach,
- 3) **zależnych miejscach do parkowania** - należy przez to rozumieć zespoły stanowisk postojowych, w których co najmniej jedno z miejsc nie posiada bezpośredniego dostępu do powierzchni manewrowej, a jego obsługa komunikacyjna odbywa się za pośrednictwem innego stanowiska postojowego,
- 4) **dachu krzywiznowym** - należy przez to rozumieć dach, którego kształt oparty jest o wycinki łuku,
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać płaszczyzny elewacji noworealizowanych budynków, nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, zadaszeń nad wejściami, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych niebędących kondygnacjami, które mogą przekraczać linię zabudowy o maksymalnie 1,5 m oraz okapów, podokienników, ryzalitów, które mogą przekraczać linię zabudowy o maksymalnie 0,8 m, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej. Nieprzekraczalne

linie zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalne linie zabudowy również dla kondygnacji podziemnych,

6) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie określające obowiązującą odległość ściany budynku od linii rozgraniczających. Obowiązujące linie zabudowy nie dotyczą budynków zlokalizowanych w głębi terenu w odległości większej niż 20m od linii rozgraniczającej. Obowiązujące linie zabudowy nie dotyczą termomodernizacji związanej z ociepleniem budynku od zewnątrz oraz takich części budynku jak balkony, schody zewnętrzne, pochylne, zadaszenia wejść, gzymsy, o ile nie wykraczają o więcej niż 1.5m poza tę linię; 25% długości ściany budynku może być zlokalizowane w większej odległości od linii rozgraniczającej niż odległość wyznaczona przez obowiązującą linię zabudowy. Obowiązujące linie zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalne linie zabudowy dla kondygnacji podziemnych,

7) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącym załącznik nr 1,

8) **osi kompozycyjnej** – należy przez to rozumieć wyobraźną prostą biegnącą przez środek pewnego układu elementów przestrzennych np. zespołu zabudowy lub zieleni,

9) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienionych w podstawie prawnej uchwały wraz z aktami wykonawczymi,

10) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, ustalone zgodnie z klasami przeznaczenia terenu wskazanymi w załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

11) **wartościowej przyrodniczo zieleni wysokiej i niskiej** – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy o obwodach pni i powierzchniach (wskazanych w przepisach odrębnych) wymagające uzyskania zezwolenia na usunięcie,

12) **teren** – należy przez to rozumieć obszar, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu,

13) **symbolu terenu** – należy przez to rozumieć symbol złożony z liter określających przeznaczenie i numeru wyróżniającego dany teren spośród innych terenów,

14) **usługach** – należy przez to rozumieć usługi, których uciążliwość nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny, oraz które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - zgodnie z przepisami odrębnymi,

15) **usługach hotelarskich w budynkach mieszkaniowych** – należy przez to rozumieć działalność polegającą na krótkoterminowym wynajmie mieszkań lub pokoi w celach turystycznych.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenu

§ 6.

Wyznacza się liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu następujące tereny oznaczone odpowiednio symbolami terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone symbolem **1MNW**,

- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej oznaczony symbolem **1MNB**,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej oznaczone symbolami **od 1MNS do 4MNS**,
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczone symbolami **od 1MN-U do 55MN-U**,
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolami **od 1MW do 5MW**,
- 6) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczone symbolami **od 1MW-U do 16MW-U**,
- 7) tereny zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej oznaczone symbolami **od 1ML do 6ML**,
- 8) tereny usług oznaczone symbolami **od 1U do 14U**,
- 9) teren usług lub stacji paliw płynnych oznaczony symbolem **1U-INS**,
- 10) tereny usług turystyki oznaczone symbolami **od 1UT do 6UT**,
- 11) tereny usług nauki oznaczone symbolami **od 1UN do 3UN**,
- 12) tereny usług edukacji oznaczone symbolami **od 1UE do 3UE**,
- 13) teren usług edukacji lub sportu i rekreacji oznaczony symbolem **1UE-US**,
- 14) tereny usług sportu i rekreacji oznaczone symbolami **od 1US do 4US**,
- 15) tereny drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczone symbolami **1KDR**,
- 16) teren drogi zbiorczej oznaczony symbolem **1KDZ**,
- 17) tereny dróg lokalnych oznaczone symbolami **od 1KDL do 9KDL**,
- 18) tereny dróg dojazdowych oznaczone symbolami **od 1KDD do 35KDD**,
- 19) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami **od 1KR do 55KR**,
- 20) tereny komunikacji pieszo-rowerowej oznaczone symbolami **od 1KP do 6KP**,
- 21) tereny komunikacji wodnej – śródlądowej oznaczone symbolami **od 1KWS do 4KWS**,
- 22) teren garażu oznaczony symbolem **1KOG**,
- 23) tereny parkingu oznaczone symbolami **od 1KOP do 3KOP**,
- 24) tereny infrastruktury technicznej oznaczone symbolami **od 1I do 4I**,
- 25) teren rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczony symbolem **1RN**,
- 26) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone symbolami **od 1WS do 3WS**,
- 27) tereny lasów oznaczone symbolami **od 1L do 3L**,
- 28) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami **od 1ZP do 14ZP**,
- 29) tereny ogrodów działkowych oznaczone symbolami **1ZD, 2ZD**.

§ 7.

Wyznacza się tereny do rozmieszczania inwestycji celu publicznego:

- 1) tereny usług nauki oznaczone symbolami **od 1UN do 3UN**,
- 2) tereny usług edukacji oznaczone symbolami **od 1UE do 3UE**,
- 3) teren usług edukacji lub sportu i rekreacji oznaczony symbolem **1UE-US**,
- 4) tereny usług sportu i rekreacji oznaczone symbolami **od 1US do 4US**,
- 5) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami **1KDR, 1KDZ, od 1KDL do 9KDL, od 1KDD do 35KDD**,
- 6) tereny komunikacji pieszo-rowerowej oznaczone symbolami **od 1KP do 6KP**,
- 7) teren parkingu oznaczony symbolami **od 1KOP do 3KOP**,
- 8) tereny infrastruktury technicznej oznaczone symbolami **od 1I do 4I**,
- 9) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone symbolami **od 1WS do 3WS**,
- 10) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami **od 1ZP do 14ZP**.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, kształtowania krajobrazu oraz wymagań kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8.

1. Na obszarze objętym planem wskazuje się:
 - 1) granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - 2) granicę otuliny rezerwatu Jadwisin,
 - 3) pomniki przyrody,
2. Dla terenów i obiektów, wymienionych w ust. 1 obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody, w tym dla otuliny rezerwatu Jadwisin wymienionej w pkt 2 w szczególności przepisów dotyczących rezerwatów przyrody i ich otulin,
3. Nakazuje się, podczas prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, uwzględnienie lokalizacji pomników przyrody wskazanych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody.

§ 9.

W celu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
- 3) zakaz zagospodarowania terenów na cele związane z gospodarowaniem odpadami, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących odpadów.
- 4) zakaz odprowadzania ścieków bytowych do ziemi, do wód powierzchniowych i podziemnych,
- 5) nakaz zachowania przebiegu istniejących rowów melioracyjnych,
- 6) nakaz stosowania dopuszczalnych poziomów hałasu według następującej klasyfikacji rodzaju terenu zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) tereny oznaczone symbolami **MNW, MNB, MNS** jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - b) tereny oznaczone symbolami **MW** jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
 - c) tereny oznaczone symbolami **MN-U, MW-U, od 1U do 8U, UN, 4UT** jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe,
 - d) teren oznaczony symbolem **UE, UE-US, US** jako teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - e) tereny oznaczone symbolami **ML, 1UT, 2UT, ZP, ZD** jako tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,
- 7) ochronę istniejącego drzewostanu poprzez nakaz zachowania istniejącej wartościowej przyrodniczo zieleni wysokiej i niskiej, w tym pojedynczych drzew i zadrzewień, z zastrzeżeniem pkt 8,
- 8) dopuszcza się usuwanie drzew i krzewów, o których mowa w pkt 7 kolidujących z obiektami budowlanymi realizowanymi w ramach inwestycji w tym inwestycji celu publicznego,

- 9) nakazuje się zachowanie, uzupełnienie lub nasadzenie drzew w wyznaczonym na rysunku planu szpalerze drzew, dopuszcza się przerwanie szpaleru w przypadku kolizji z podziemnymi urządzeniami infrastruktury technicznej lub elementami zagospodarowania drogi,
- 10) wyznacza się na rysunku planu i obejmuje ochroną aleje, szpalery i tereny zieleni wysokiej szczególnie wartościowe, dla których:
- a) zakazuje się wprowadzania powierzchni całkowicie nieprzepuszczalnych dla wody poza obszarami wyznaczonymi liniami zabudowy,
 - b) dopuszcza się możliwość nasadzeń uzupełniających poprzez wprowadzenie nasadzeń gatunków rodzimych i właściwych dla siedlisk przyrodniczych,
 - c) zakazuje się wycinki drzew posiadających obwód pnia powyżej 2m, na wysokości 1,3 m nad poziomem terenu, o ile nie wynika to z potrzeby ochrony bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz bezpieczeństwa ruchu drogowego.

§ 10.

W celu kształtowania przestrzeni publicznych na terenach **1KDZ, od 1KDL do 9KDL, od 1KDD do 35KDD, od 1KP do 8KP, od 1KOP do 3KOP, od 1ZP do 14ZP** ustala się:

- 1) nakaz realizacji miejsc sprzyjających gromadzeniu się i przebywaniu osób, poprzez zagospodarowanie terenu z wykorzystaniem jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, oraz zastosowanie różnorodnych form nawierzchni, kompozycji roślinnych i oświetlenia podkreślającego cechy miejsca,
- 2) nakaz dostosowania chodników i urządzeń służących do ruchu pieszego do potrzeb osób niepełnosprawnych, w szczególności:
 - a) obniżenie do poziomu jezdni krawężnika chodnika w rejonie skrzyżowania na całej szerokości przejść dla pieszych w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku,
 - b) wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni,
 - c) stosowanie krawężników opuszczonych w miejscach postojowych wskazanych dla osób niepełnosprawnych.

Rozdział 4.

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

§ 11.

Wskazuje się obiekt wpisany do rejestru zabytków, pałac w Jadwisinie z II poł. XIX w. nr rej. 1039/305, oznaczony na rysunku planu, którego zagospodarowanie nakazuje się zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i ochrony przyrody, oraz ustaleniami planu.

§ 12.

Ustala się granice stref ochrony konserwatorskiej dla stanowisk archeologicznych oznaczonych numerami ewidencyjnymi AZP 52-66/61, AZP 52-66/62, AZP 52-66/113, AZP 52-66/115, w obrębie których obowiązuje prowadzenie robót budowlanych lub ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13.

Ustala się granicę strefy ochrony ekspozycji obiektów zabytkowych i budynków o wartościach

historycznych, wyznaczoną na rysunku planu, w obrębie której ustala się:

- 1) nakaz zharmonizowania nowych obiektów z istniejącą w sąsiedztwie zabudową historyczną w zakresie formy, materiału i kolorystyki,
- 2) zakaz lokalizowania obiektów dysharmonizujących z zabytkiem lub przesłaniającym obiekty zabytkowe takich jak: przepompownie, stacje transformatorowe, maszty oświetleniowe i łączności publicznej,
- 3) zakaz zmieniania ukształtowania terenu oraz jego pokrycia w formie lokalizowania nasypów ziemnych powyżej 1m lub likwidacji roślinności naturalnej i elementów zagospodarowania terenu, które stanowią istotny układ kompozycyjny z obiektem zabytkowym lub budynkiem o wartościach historycznych,
- 4) nakaz realizacji nawierzchni placów i ulic z materiałów wysokiej jakości i o dużych walorach estetycznych oraz użytkowych.

§ 14.

1. Wyznacza się na rysunku planu obiekty w gminnej ewidencji zabytków, dla których:

- 1) obowiązuje prowadzenie robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i zmianę funkcji użytkowej, z zastrzeżeniem pkt 3,
- 3) ustala się ochronę formy, bryły oraz detalu architektonicznego, poprzez wprowadzenie zakazu rozbudowy i przebudowy budynku, w sposób który prowadziłby do utraty jego wartości zabytkowych,
- 4) obowiązuje zachowanie jednakowej kolorystyki dla całego budynku bez względu na podziały własnościowe.

2. Cały teren oznaczony symbolem 1UT położony jest w obszarze parku w gminnej ewidencji zabytków, dla którego ustala się ochronę i zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem ust. 1, przepisów w §11, §13, §15 oraz wyznaczonych na rysunku planu osi kompozycyjnych.

§ 15.

Wyznacza się na rysunku planu oraz obejmuje ochroną w planie budynki o wartościach historycznych, dla których:

- 1) obowiązuje prowadzenie robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i zmianę funkcji użytkowej, z zastrzeżeniem pkt 3,
- 3) ustala się ochronę formy, bryły oraz detalu architektonicznego, poprzez wprowadzenie zakazu rozbudowy i przebudowy budynku, w sposób który prowadziłby do utraty jego wartości zabytkowych,
- 4) obowiązuje zachowanie jednakowej kolorystyki dla całego budynku bez względu na podziały własnościowe,
- 5) nakazuje się zachowanie i ochronę elewacji ceglanych w tym zakazuje się ich zakrycia.

§ 16.

1. Nakazuje się ochronę wyznaczonych na rysunku planu kapliczek i krzyży przeznaczonych do zachowania.
2. W przypadku przebudowy lub modernizacji drogi dopuszcza się zmianę lokalizacji obiektu, o którym mowa w ust.1, o maksymalnie 20 m od jego pierwotnego położenia.

Rozdział 5.

Ustalenia w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy

§ 17.

1. W granicach strefy ograniczeń zabudowy od granicy lasu obowiązuje zagospodarowanie i zabudowa terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.
2. W granicach obszaru potencjalnie zagrożonego ruchami masowymi ziemi obowiązuje prowadzenie robót budowlanych i ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego oraz prawo geologiczne i górnicze.
3. W granicach strefy bezpieczeństwa strzelnicy obowiązują wszelkie zakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych dotyczących strzelnic garnizonowych.
4. W granicach krajobrazu priorytetowego określonego w audycie krajobrazowym (kod krajobrazu: 14-318.64-190), ustala się zagospodarowanie terenu w sposób uwzględniający wyniki audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego.
5. W granicach udokumentowanego złoża piasków i żwirów "Zalew Zegrzyński" oraz udokumentowanego złoża wód termalnych "Jachranka" nakazuje się zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa geologicznego i górniczego.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy układów komunikacji

§ 18.

1. Jako podstawowy układ komunikacji drogowej publicznej obszaru planu ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: **1KDR, 1KDZ, od 1KDL do 9KDL, od 1KDD do 35KDD**.
2. Jako układ dróg służących do powiązań z zewnętrznym układem drogowym publicznym ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: **1KDR, 1KDZ, 9KDL, 33KDD, 34KDD**.

§ 19.

1. Dla nowotworzonych terenów komunikacji drogowej wewnętrznej nie wyznaczonych na rysunku planu ustala się szerokość nie mniejszą niż 8 m.
2. Dla dróg o których mowa w ust. 1, wydzielanych do 3 lub więcej działek budowlanych, ustala się obowiązek zakończenia placem do zawracania o minimalnych wymiarach 10 m na 10 m, o ile nie są połączone z inną drogą,
3. Dla dróg o których mowa w ust. 1 ustala się obowiązek stosowania w miejscach połączenia z inną drogą ściąg narożnych o minimalnych wymiarach 5 m na 5 m.
4. Dopuszcza się realizację dróg o których mowa w ust. 1 bez wyodrębniania jezdni i chodników.

§ 20.

Ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- 1) należy zapewnić miejsca do parkowania w granicach działek budowlanych, na których realizowana jest inwestycja, w ilości:
 - a) min. 1,2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w budynkach wielorodzinnych,
 - b) min. 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w budynkach jednorodzinnych,
 - c) max. 2 miejsca do parkowania na 1 działkę budowlaną dla budynku jednorodzinnego,

- d) min. 1 miejsce do parkowania na 1 budynek letniskowy lub rekreacji indywidualnej,
 - e) max. 1 miejsce do parkowania na 1 działkę budowlaną dla budynku letniskowego lub rekreacji indywidualnej,
 - f) min. 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni sprzedaży w przypadku usług handlu,
 - g) min. 1 miejsca do parkowania na 1 pokój noclegowy dla hoteli,
 - h) min. 2 miejsca do parkowania na 10 użytkowników jednocześnie dla obiektów sportowych i rekreacyjnych,
 - i) min. 5 miejsc do parkowania na 10 zatrudnionych w przypadku usług edukacji,
 - j) min. 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej pozostałych usług,
- 2) na parkingach i innych miejscach przeznaczonych do postoju pojazdów, liczących powyżej 5 miejsc do parkowania, należy zapewnić miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż określona w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych,
- 3) dopuszcza się obniżenie wskaźników o 50% w przypadku wyznaczania stanowisk postojowych dla zabudowy istniejącej.

Rozdział 7.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 21.

Ustala się następujące zasady w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) realizację sieci wodociągowej o średnicy przewodów sieci co najmniej DN 80, przy czym nie dotyczy to średnic przewodów przyłączy, a także instalacji wodociągowych sytuowanych na działce budowlanej,
 - b) zaopatrzenie z sieci wodociągowej, z dopuszczeniem zaopatrzenia w wodę z ujęć własnych, z uwzględnieniem wymagań wynikających z przepisów odrębnych,
 - c) obowiązek zapewnienia przeciwpożarowego korzystania z sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
 - a) nakaz odprowadzania ścieków bytowych do oczyszczalni ścieków w Dębem poprzez sieć kanalizacji o średnicy przewodów sieci co najmniej DN 150, przy czym nie dotyczy to średnic przewodów sieci i instalacji tłocznych, średnic przewodów przyłączy, a także instalacji kanalizacyjnych sytuowanych na działce budowlanej, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) wszystkie budynki mieszkalne i usługowe muszą posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) do czasu realizacji docelowej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników,
 - d) dopuszcza się realizację przydomowych oczyszczalni ścieków i zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie zagospodarowania i odprowadzania wód opadowych:
 - a) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych poprzez wykonanie

- indywidualnych rozwiązań technicznych, w tym budowę szczelnych zbiorników do gromadzenia wód deszczowych lub budowę wybranych, w zależności od warunków miejscowych, urządzeń retencyjno - infiltrujących odprowadzających wody do ziemi, takich jak: skrzynki i komory rozsączające, studnie chłonne, rigole, rowy, niecki lub zbiorniki,
- b) dopuszcza się możliwość realizacji zbiorczych urządzeń retencyjno-infiltrujących odprowadzających wody opadowe i roztopowe, obsługujących kilka sąsiadujących działek,
 - c) z terenów dróg publicznych i parkingów nakazuje się odprowadzanie wód do rowów, studni chłonnych, bądź do zbiornika powierzchniowego lub podziemnego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) ustala się średnicę przewodów sieci co najmniej DN 150, przy czym nie dotyczy to średnic przewodów sieci i instalacji tłocznych,
 - e) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z wszystkich terenów do kanalizacji deszczowej;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) ustala się zaopatrzenie w ciepło z sieci gazowej bądź z indywidualnych lub lokalnych źródeł,
 - b) dopuszcza się zasilanie z indywidualnych źródeł ciepła, w tym w szczególności wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska o maksymalnej mocy określonej dla mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - c) dopuszcza się stosowanie innych nośników energetycznych, które będą stosowane w urządzeniach mających odpowiednie atesty lub świadectwa ekologiczne i zapewniających standardy emisji dopuszczane w przepisach odrębnych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) rozbudowa sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w zgodzie z przepisami dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe,
 - b) ustala się realizację sieci gazowej o parametrach od $\varnothing$ 32mm do $\varnothing$ 200mm,
 - c) linia ogrodzeń powinna przebiegać min. 0,5 m od gazociągów;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) obiekty budowlane muszą posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji,
 - b) sieć elektroenergetyczna szczególnie średniego i niskiego napięcia powinna być, w miarę możliwości technicznych i ekonomicznych, realizowana jako podziemna,
 - c) rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegać będzie na odbudowie, przebudowie i modernizacji istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowie nowych linii elektroenergetycznych, a także na odbudowie, przebudowie, modernizacji i wymianie istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych oraz budowie nowych stacji,
 - d) prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach, z zastrzeżeniem lit. e,
 - e) w technicznie lub ekonomicznie uzasadnionych przypadkach możliwość prowadzenia elektroenergetycznych napowietrznych linii sN i nn na wspólnych słupach,
 - f) przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi

- urządzeniami elektroenergetycznymi, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego,
- g) dopuszcza się zasilanie z indywidualnych źródeł energii, w tym w szczególności wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska o maksymalnej mocy określonej dla mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem lit. h,
 - h) na terenach **MNW, MNB, MNS, MN-U** zakazuje się lokalizacji mikroinstalacji wykorzystujących energię wiatru;
- 7) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:
- a) usuwanie odpadów w ramach zorganizowanego i o powszechnej dostępności komunalnego systemu zbierania i usuwania odpadów stałych,
 - b) zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się realizację zbiorczych miejsc na pojemniki umożliwiające selektywną zbiórkę odpadów obsługujących kilka działek budowlanych.

Rozdział 8.

Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości

§ 22.

Stawki procentowe służące naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu ustala się w wysokości:

- 1) dla terenów **7MW-U, 8MW-U, od 14MW-U do 16MW-U, od 1ML do 3ML, 3UT, 4UT** – 20%,
- 2) dla terenu: **1UN** – 10%,
- 3) dla terenów pozostałych – 0,1%.

Dział II. Przepisy szczegółowe

§ 23.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MNW** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) na działce budowlanej może być zlokalizowany tylko jeden budynek mieszkalny,
 - b) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
 - c) nakazuje się stosowanie pokryć dachów spadzistych w kolorach: brąz, czerwień, lub grafit,
 - d) w zakresie kolorystyki elewacji budynków:
 - kolor ocynku nie więcej niż 20% pokrycia ściany,
 - nakazuje się utrzymanie jednakowej kolorystyki dla poszczególnych elementów elewacji budynku, takich jak: cokół, pilastry, stolarka okienna,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6,
 - f) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,2,
 - g) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,
 - h) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
 - j) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych – 6 m,
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: 11 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych – 6 m,
 - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych: 3, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych – 1,
 - k) maksymalna ilość kondygnacji podziemnych – 1,
 - l) dachy płaskie oraz dwu lub wielospadziste o pochyleniu od 25° do 45°,
 - m) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 900 m²
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalną wielkość działki: 900 m²,
 - b) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 90°,
 - c) minimalną szerokość frontu działki: 18 m
 - d) ograniczenia wielkości działek nie dotyczą wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielenia dojazdów i terenów komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 24.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNB** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) na działce budowlanej może być zlokalizowany tylko jeden budynek w zabudowie bliźniaczej,
- b) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- c) nakazuje się stosowanie pokryć dachowych w kolorach: brąz, czerwień, lub grafit,
- d) w zakresie kolorystyki elewacji budynków:
 - kolor ocynku nie więcej niż 20% pokrycia ściany,
 - nakazuje się utrzymanie jednakowej kolorystyki dla poszczególnych elementów elewacji budynku, takich jak: cokół, pilastry, stolarka okienna,
- e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8,
- f) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1,
- g) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
- h) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,
- i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
- j) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych – 6 m,
- k) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych – 1,
- n) maksymalna ilość kondygnacji podziemnych – 1,
- l) dachy płaskie oraz dwu lub wielospadziste o pochyleniu od 25° do 45°,
- m) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 600 m²,
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
 - minimalną wielkość działki: 600 m²,
 - minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 90°,
 - minimalną szerokość frontu działki: 14 m,
 - b) ograniczenia wielkości działek nie dotyczą wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielenia dojazdów i terenów komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 25.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1MNS do 4MNS** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) na działce budowlanej może być zlokalizowany tylko jeden budynek w zabudowie szeregowej,
 - b) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
 - c) nakazuje się stosowanie pokryć dachowych w kolorach: brąz, czerwień, lub grafit,
 - d) w zakresie kolorystyki elewacji budynków:
 - kolor ocynku nie więcej niż 20% pokrycia ściany,
 - nakazuje się utrzymanie jednakowej kolorystyki dla poszczególnych elementów elewacji budynku, takich jak: cokół, pilastry, stolarka okienna,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8,
 - f) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,4,
 - g) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
 - h) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%,

- j) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m,
- k) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe,
- l) maksymalna ilość kondygnacji podziemnych – 1,
- m) dachy płaskie oraz dwu lub wielospadziste spadziste o pochyleniu od 25° do 45°,
- n) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej dla terenu: 300 m²,
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
 - minimalną wielkość działki : 300 m²,
 - minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 90°,
 - minimalną szerokość frontu działki: 8 m,
 - b) ograniczenia wielkości działek nie dotyczą wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielania dojazdów i terenów komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 26.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1MN-U do 55MN-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) teren usług,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- 3) przeznaczenie wykluczane – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej, teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) na działce budowlanej może być zlokalizowany tylko jeden budynek mieszkalny,
 - b) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
 - c) dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy w tym przebudowy i remont,
 - d) zakaz lokalizowania usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m²,
 - e) zakaz lokalizowania obiektów hurtowych, składowych i magazynowych oraz usług lakierniczych i blacharskich,
 - f) nakazuje się stosowanie pokryć dachowych w kolorach: brąz, czerwień, lub grafit,
 - g) w zakresie kolorystyki elewacji budynków:
 - kolor ocynku nie więcej niż 20% pokrycia ściany,
 - nakazuje się utrzymanie jednakowej kolorystyki dla poszczególnych elementów elewacji budynku, takich jak: cokół, pilastry, stolarka okienna,
 - h) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:
 - na terenach **od 1MN-U do 42MN-U, od 50MN-U do 55MN-U** – 0,8,
 - na terenach **od 43MN-U do 49MN-U** – 0,6,
 - i) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1,
 - j) maksymalna intensywność zabudowy:
 - na terenach od 1MN-U do 42MN-U, od 50MN-U do 55MN-U – 1,0,
 - na terenach od 43MN-U do 49MN-U – 0,8,
 - k) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - na terenach **od 1MN-U do 42MN-U, od 50MN-U do 55MN-U** – 50%,
 - na terenach **od 43MN-U do 49MN-U** – 30%,
 - l) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - na terenach **od 1MN-U do 42MN-U, od 50MN-U do 55MN-U** – 40%,
 - na terenach **od 43MN-U do 49MN-U** – 60%,

- m) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych:
 - na terenach **od 1MN-U do 42MN-U, od 50MN-U do 55MN-U** – 9 m,
 - na terenach **od 43MN-U do 49MN-U** – 12 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych – 6 m,
- n) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych:
 - na terenach **od 1MN-U do 42MN-U, od 50MN-U do 55MN-U** – 2,
 - na terenach **od 43MN-U do 49MN-U** – 3, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych – 1,
- o) maksymalna ilość kondygnacji podziemnych – 1,
- p) dachy płaskie oraz dwu lub wielospadziste o pochyleniu od 25° do 45°,
- q) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - dla zabudowy wolnostojącej na terenach **od 1MN-U do 42MN-U, od 50MN-U do 55MN-U**: 800 m²,
 - dla zabudowy wolnostojącej na terenach **od 43MN-U do 49MN-U**: 900 m²,
 - dla budynku w zabudowie bliźniaczej: 600 m²,
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
 - minimalną wielkość działki dla zabudowy wolnostojącej:
 - na terenach **od 1MN-U do 42MN-U, od 50MN-U do 55MN-U**: 800 m²,
 - na terenach **od 43MN-U do 49MN-U**: 900 m²,
 - minimalną wielkość działki dla budynku w zabudowie bliźniaczej – 600 m²,
 - minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 90°,
 - minimalną szerokość frontu działki dla zabudowy wolnostojącej:
 - na terenach **od 1MN-U do 42MN-U, od 50MN-U do 55MN-U**: 18 m,
 - na terenach **od 43MN-U do 49MN-U**: 20 m,
 - minimalną szerokość frontu działki dla budynku w zabudowie bliźniaczej: 14 m,
 - b) ograniczenia wielkości działek nie dotyczą wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielenia dojazdów i terenów komunikacji drogowej wewnętrznej,
- 6) na terenie **22MN-U** w obrębie strefy ograniczeń zabudowy od granicy lasu obowiązują zapisy §17 ust. 1,
- 7) na terenach **47MN-U, 49MN-U** w obrębie obszaru potencjalnie zagrożonego ruchami masowymi ziemi obowiązują zapisy §17 ust. 2,
- 8) na terenie **50MN-U** w obrębie strefy bezpieczeństwa strzelnicy obowiązują zapisy §17 ust. 3.

§ 27.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1MW do 5MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) funkcja usługowa może być realizowana wyłącznie w postaci lokali użytkowych w parterach budynków mieszkalnych,
 - b) zakaz lokalizowania usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m²,
 - c) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
 - d) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej zgodnie z liniami zabudowy określonymi

na rysunku planu, dla której:

- e) - ustala się realizację miejsc do parkowania, oraz:
 - f) - ustala się realizację jako funkcji ochronnej-schronowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony ludności i obrony cywilnej,
 - g) dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy w tym przebudowy i remont,
 - h) nakazuje się stosowanie pokryć dachowych w kolorach: brąz, czerwień, lub grafit,
 - i) w zakresie kolorystyki elewacji budynków:
 - kolor ocynku nie więcej niż 20% pokrycia ściany,
 - nakazuje się utrzymanie jednakowej kolorystyki dla poszczególnych elementów elewacji budynku, takich jak: cokół, pilastry, stolarka okienna,
 - j) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2
 - k) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,2,
 - l) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5
 - m) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%,
 - n) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%,
 - o) maksymalna wysokość zabudowy:
 - na terenie **4MW** – 12 m,
 - na terenach **od 1MW do 3MW** – 16 m,
 - na terenie **5MW** – 18 m,
 - p) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
 - na terenie **4MW** – 3,
 - na terenach **od 1MW do 3MW, 5MW** – 4,
 - q) maksymalna ilość kondygnacji podziemnych – 1, z zastrzeżeniem lit. d),
 - r) dachy płaskie oraz spadziste o pochyleniu od 25° do 45°,
 - s) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - na terenach **od 2MW do 5MW**: 1500 m²,
 - na terenie **1MW**: 3000 m²,
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
 - minimalną wielkość działki:
 - na terenach **od 2MW do 5MW**: 1500 m²,
 - na terenie **1MW**: 3000 m²,
 - minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 90°,
 - minimalną szerokość frontu działki:
 - na terenach **od 2MW do 5MW**: 18 m,
 - na terenach **1MW**: 30 m,
 - b) ograniczenia wielkości działek nie dotyczą wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielenia dojazdów i terenów komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 28.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1MW-U do 16MW-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) teren usług,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- 3) przeznaczenie wykluczane – teren usług handlu wielkopowierzchniowego,

- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) funkcja usługowa może być realizowana w postaci lokali użytkowych w parterach budynków mieszkalnych lub jako budynki wolnostojące, za wyjątkiem terenów **8MW-U** i **9MW-U**
 - b) zakaz lokalizowania usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m², z wyjątkiem terenu **12MW-U** gdzie dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 1000 m²,
 - c) zakazuje się usług hotelarskich w budynkach mieszkaniowych,
 - d) zakaz lokalizowania obiektów hurtowych, składowych i magazynowych oraz usług lakierniczych i blacharskich,
 - e) zakaz prowadzenia dystrybucji takich towarów jak: samochodowe paliwa gazowe, paliwa płynne i innych substancji niebezpiecznych,
 - f) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
 - g) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, dla której:
 - ustala się realizację miejsc do parkowania, oraz:
 - ustala się realizację jako funkcji ochronnej-schronowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony ludności i obrony cywilnej,
 - h) dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy w tym przebudowy i remont,
 - i) nakazuje się stosowanie pokryć dachowych w kolorach: brąz, czerwień, lub grafit,
 - j) w zakresie kolorystyki elewacji budynków:
 - kolor ocynku nie więcej niż 20% pokrycia ściany,
 - nakazuje się utrzymanie jednakowej kolorystyki dla poszczególnych elementów elewacji budynku, takich jak: cokół, pilastry, stolarka okienna, balustrady,
 - k) na terenie **9MW-U** w obrębie lokalizacji pomników przyrody obowiązują zapisy §8 ust. 3,
 - l) na terenach **9MW-U**, **14MW-U**, **15MW-U**, **16MW-U** w obrębie obszaru potencjalnie zagrożonego ruchami masowymi ziemi obowiązują zapisy §17 ust.2,
 - m) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:
 - na terenach **od 1MW-U do 7MW-U**, **10MW-U**, **11MW-U** – 1,2,
 - na terenach **od 8MW-U do 9MW-U**, **od 12MW-U do 14MW-U**, **16MW-U** – 2,0,
 - na terenie **15MW-U** – 3,0,
 - n) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,2,
 - o) maksymalna intensywność zabudowy:
 - na terenach **od 1MW-U do 7MW-U**, **10MW-U**, **11MW-U** – 1,5,
 - na terenach **od 8MW-U do 9MW-U**, **od 12MW-U do 14MW-U**, **16MW-U** – 2,6,
 - na terenie **15MW-U** – 4,0,
 - p) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - na terenach **od 2MW-U do 5MW-U**, **od 10MW-U do 16MW-U** – 60%,
 - na terenach **1MW-U**, **od 6MW-U do 7MW-U** – 55%,
 - na terenach **od 8MW-U do 9MW-U** – 40%,
 - q) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - na terenach **od 2MW-U do 5MW-U**, **od 10MW-U do 16MW-U** – 25%,
 - na terenach **1MW-U**, **od 6MW-U do 9MW-U** – 30%,
 - r) maksymalna wysokość zabudowy:
 - na terenach **od 1MW-U do 7MW-U**, **od 10MW-U do 11MW-U** – 16 m,
 - na terenach **od 8MW-U do 9MW-U**, **od 12MW-U do 15MW-U** – 18 m,
 - na terenach **16MW-U** – 15 m,

- s) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
 - na terenach **od 1MW-U do 14MW-U, 16MW-U** – 4,
 - na terenie **15MW-U** – 5,
- t) maksymalna ilość kondygnacji podziemnych – 1, z zastrzeżeniem lit. g)
- u) dachy płaskie oraz spadziste o pochyleniu od 25° do 45°,
- v) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - na terenach **od 1MW-U do 8MW-U**: 3000 m²,
 - na terenach **od 9MW-U do 16MW-U**: 1500 m²,
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
 - minimalną wielkość działki:
 - na terenach **od 1MW-U do 8MW-U**: 3000 m²,
 - na terenach **od 9MW-U do 16MW-U**: 1500 m²,
 - minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 90°,
 - minimalną szerokość frontu działki:
 - na terenach **od 1MW-U do 8MW-U**: 25 m,
 - na terenach **od 9MW-U do 16MW-U**: 18m,
 - b) ograniczenia wielkości działek nie dotyczą wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielenia dojazdów i terenów komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 29.

Dla terenów zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ML do 6ML** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) na działce budowlanej może być zlokalizowany tylko jeden budynek letniskowy lub rekreacji indywidualnej, oraz jeden budynek garażowy i gospodarczy,
 - b) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
 - c) nakazuje się stosowanie pokryć dachowych w kolorach: brąz, czerwień, lub grafit,
 - d) w zakresie kolorystyki elewacji budynków:
 - kolor ocynku nie więcej niż 20% pokrycia ściany,
 - nakazuje się utrzymanie jednakowej kolorystyki dla poszczególnych elementów elewacji budynku, takich jak: cokół, pilastry, stolarka okienna,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,2,
 - f) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,08,
 - g) maksymalna intensywność zabudowy – 0,3,
 - h) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%,
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
 - j) maksymalna wysokość zabudowy:
 - na terenach **od 4ML do 6ML** – 8 m,
 - na terenach **od 1ML do 3ML** – 6 m,
 - k) maksymalna ilość kondygnacji podziemnych – 1,
 - l) dachy płaskie lub dwuspadziste o pochyleniu od 25° do 45°,
 - m) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m²,
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:

- minimalną wielkość działki: 1000 m²,
- minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 90°,
- minimalną szerokość frontu działki: 20 m,
- b) ograniczenia wielkości działek nie dotyczą wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielenia dojazdów i terenów komunikacji drogowej wewnętrznej,
- 5) na terenach **od 1ML do 6ML** w obrębie obszaru potencjalnie zagrożonego ruchami masowymi ziemi obowiązują zapisy §17 ust.2.

§ 30.

Dla terenów usług oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1U do 6U** ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren usług,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- 3) przeznaczenie wykluczane:
 - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren usług turystyki,
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy w tym przebudowy i remont,
 - c) na terenach **1U, 6U** zakaz lokalizowania usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m²,
 - d) nakazuje się stosowanie pokryć dachowych w kolorach: brąz, czerwień, lub grafit,
 - e) w zakresie kolorystyki elewacji budynków:
 - kolor ocynku nie więcej niż 20% pokrycia ściany,
 - nakazuje się utrzymanie jednakowej kolorystyki dla poszczególnych elementów elewacji budynku, takich jak: cokół, pilastry, stolarka okienna,
 - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8,
 - g) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,
 - h) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0,
 - i) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%
 - j) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%
 - k) maksymalna wysokość zabudowy:
 - na terenach **1U, 2U, 6U** – 12 m,
 - na terenach **od 3U do 5U** – 16 m,
 - przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych – 6 m,
 - l) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych na terenach:
 - dla budynków usługowych i mieszkalnych: 3, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych – 1,
 - m) maksymalna ilość kondygnacji podziemnych – 1,
 - n) dachy płaskie, spadziste oraz krzywiznowe o pochyleniu od 25° do 45°,
 - o) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej
 - na terenach **1U, 2U** – 1000 m²,
 - na terenach **od 3U do 6U** – 2000 m²,
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
 - minimalną wielkość działki:
 - na terenach **1U, 2U** – 1000 m²,

- na terenach **od 3U do 6U** – 2000 m²,
- minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 90°,
- minimalną szerokość frontu działki - 20 m,
- b) ograniczenia wielkości działek nie dotyczą wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielania dojazdów i terenów komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 31.

Dla terenów usług oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 7U do 14U** ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren usług,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) na terenach **7U, 8U** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 3) przeznaczenie wykluczane:
 - c) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - d) teren usług turystyki,
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy w tym przebudowy i remont,
 - c) na terenie **7U** zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej w odległości mniejszej niż 30m od linii rozgraniczającej terenu **1KDR**,
 - d) na terenie **9U** zakaz lokalizowania usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m²,
 - e) nakazuje się stosowanie pokryć dachowych w kolorach: brąz, czerwień, lub grafit,
 - f) w zakresie kolorystyki elewacji budynków:
 - kolor ocynku nie więcej niż 20% pokrycia ściany,
 - nakazuje się utrzymanie jednakowej kolorystyki dla poszczególnych elementów elewacji budynku, takich jak: cokół, pilastry, stolarka okienna,
 - g) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:
 - na terenie **7U, 14U** – 1,2,
 - na terenach **od 8U do 13U** – 0,8,
 - h) maksymalna intensywność zabudowy:
 - na terenie **7U, 14U** – 1,5,
 - na terenach **od 8U do 13U** – 1,0,
 - i) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,
 - j) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%,
 - k) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%,
 - l) maksymalna wysokość zabudowy:
 - na terenach **8U, 9U, 13U, 14U** – 12 m,
 - na terenach **7U, od 10U do 12U** – 16 m,
 - m) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
 - na terenie **13U, 14U** – 2,
 - na terenach **od 8U do 12U** – 3,
 - na terenie **7U** – 4,
 - n) maksymalna ilość kondygnacji podziemnych – 1,
 - o) dachy płaskie, spadziste oraz krzywiznowe o pochyleniu od 25° do 45°,
 - p) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:

- na terenach **10U** – 1000 m²,
 - na terenach **8U, 11U, 12U, 14U** – 2000 m²,
 - na terenach **7U, 9U, 13U** – 3000 m²,
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
- minimalną wielkość działki:
 - na terenach **10U** – 1000 m²,
 - na terenach **8U, 11U, 12U, 14U** – 2000 m²,
 - na terenach **7U, 9U, 13U** – 3000 m²,
 - minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 90°,
 - minimalną szerokość frontu działki na terenach:
 - na terenie **10U** - 20 m,
 - na terenach **8U, 11U, 12U, 14U** - 30 m,
 - na terenach **7U, 9U, 13U** - 40 m,
- b) ograniczenia wielkości działek nie dotyczą wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielania dojazdów i terenów komunikacji drogowej wewnętrznej,
- 6) na terenach **11U, 12U** w zakresie ochrony ekspozycji obiektów zabytkowych i budynków o wartościach historycznych nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z §13.

§ 32.

Dla terenu usług lub stacji paliw płynnych oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U-INS** ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren usług lub stacji paliw płynnych,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- 3) przeznaczenie wykluczane – teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy w tym przebudowy i remont,
 - c) zakaz lokalizowania obiektów składowych i magazynowych,
 - d) nakazuje się stosowanie pokryć dachowych w kolorach: brąz, czerwień, lub grafit,
 - e) w zakresie kolorystyki elewacji budynków:
 - kolor ocynku nie więcej niż 20% pokrycia ściany,
 - nakazuje się utrzymanie jednakowej kolorystyki dla poszczególnych elementów elewacji budynku, takich jak: cokół, pilastry, stolarka okienna,
 - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2,
 - g) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,
 - h) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,5,
 - i) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%,
 - j) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%,
 - k) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - l) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2,
 - m) maksymalna ilość kondygnacji podziemnych – 1,
 - n) dachy płaskie oraz spadziste o pochyleniu od 25° do 45°,
 - o) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m²,
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
 - minimalną wielkość działki – 1000 m²,

- minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 90°,
- minimalną szerokość frontu działki na terenach - 30 m,
- b) ograniczenia wielkości działek nie dotyczą wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielania dojazdów i dróg wewnętrznych.

§ 33.

Dla terenów usług turystyki oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1UT do 6UT** ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren usług turystyki,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) na terenach **1UT, 2UT** - tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,
 - c) na terenach **4UT i 6UT** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług: gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki,
 - d) na terenie **5UT** – teren parkingu,
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 7,
 - b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 7, dla której:
 - ustala się realizację miejsc do parkowania, oraz:
 - ustala się realizację jako funkcji ochronnej-schronowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony ludności i obrony cywilnej,
 - c) zakazuje się usług hotelarskich w budynkach mieszkaniowych,
 - d) dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy w tym przebudowy i remont,
 - e) nakazuje się stosowanie pokryć dachowych w kolorach: brąz, czerwień, lub grafit,
 - f) w zakresie kolorystyki elewacji budynków:
 - kolor ocynku nie więcej niż 20% pokrycia ściany,
 - nakazuje się utrzymanie jednakowej kolorystyki dla poszczególnych elementów elewacji budynku, takich jak: cokół, pilastry, stolarka okienna, balustrady,
 - g) na terenie **4UT** dopuszcza się możliwość wykonania odwiertów do wód geotermalnych w celu wykorzystania ich do celów balneologicznych, zgodnie z przepisami prawo geologiczne i górnicze,
 - h) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:
 - na terenach **od 1UT do 3UT, 5UT** - 0,8,
 - na terenach **4UT i 6UT** – 1,0,
 - i) minimalna nadziemna intensywność zabudowy:
 - na terenach **1UT, 5UT** – 0,02,
 - na terenach **od 2UT do 4UT, 6UT** – 0,1,
 - j) maksymalna intensywność zabudowy:
 - na terenach **od 1UT do 3UT, 5UT** - 1,0,
 - na terenach **4UT i 6UT** – 1,2,
 - k) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,
 - l) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - na terenach **od 4UT do 6UT**– 30%,
 - na terenie **2UT** – 40%,
 - na terenach **1UT, 3UT** – 50%,
 - m) maksymalna wysokość zabudowy:

- na terenie **3UT, 5UT** – 6 m,
- na terenach **1UT, 2UT, 4UT, 6UT** – 12 m,
- n) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
 - na terenie **3UT** – 1,
 - na terenach **1UT, 2UT, od 4UT do 6UT** – 3,
- o) maksymalna ilość kondygnacji podziemnych – 1, z zastrzeżeniem lit. b),
- p) dachy płaskie, spadziste oraz krzywiznowe o pochyleniu od 25° do 45°,
- q) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - na terenach **od 4UT do 6UT** - 1500 m²,
 - na terenach **od 1UT do 3UT** - 3000 m²,
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
 - minimalną wielkość działki:
 - na terenach **od 4UT do 6UT** – 1500 m²,
 - na terenach **od 1UT do 3UT** – 3000 m²,
 - minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 90°,
 - minimalną szerokość frontu działki:
 - na terenach **od 4UT do 6UT** – 18 m,
 - na terenach **od 1UT do 3UT** – 40 m,
 - b) ograniczenia wielkości działek nie dotyczą wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielania dojazdów i terenów komunikacji drogowej wewnętrznej,
- 5) na terenie **1UT**, w obrębie strefy ograniczeń zabudowy od granicy lasu obowiązują zapisy §17 ust. 1,
- 6) na terenach **1UT, 2UT** w obrębie obszaru potencjalnie zagrożonego ruchami masowymi ziemi obowiązują zapisy §17 ust. 2,
- 7) na terenie **1UT** w granicach wyznaczonej na rysunku planu granicy otuliny rezerwatu obowiązują zapisy §8 ust. 2,
- 8) na terenie **1UT** w zakresie ochrony ekspozycji obiektów zabytkowych i budynków o wartościach historycznych nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z §13
- 9) na terenie **1UT** ustala się w miejscu na którym wskazano na rysunku planu symbol osi kompozycyjnej:
 - a) nakaz uwzględnienia w projekcie zagospodarowania terenu tej osi kompozycyjnej,
 - b) zakaz lokalizowania obiektów przesłaniających, a w szczególności: reklam i słupów ogłoszeniowych, drzew, zieleni wyższej niż 1m w odległości 6m od osi kompozycyjnej,
 - c) nakaz realizacji zagospodarowania w sposób podkreślający osiowe założenie, poprzez symetryczne lokalizowanie obiektów budowlanych, nawierzchni utwardzonych i zieleni.

§ 34.

Dla terenów usług nauki oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1UN do 3UN** ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren usług nauki,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy w tym przebudowy i remont,
 - c) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych,

- d) dopuszcza się budowę obiektów do celów badawczych w tym szklarni (z wyłączeniem spełnienia zasad dotyczących pokryć dachowych oraz kolorystyki elewacji budynków)
- e) nakazuje się stosowanie pokryć dachowych w kolorach: brąz, czerwień, lub grafit,
- f) w zakresie kolorystyki elewacji budynków:
 - kolor ocynku nie więcej niż 20% pokrycia ściany,
 - nakazuje się utrzymanie jednakowej kolorystyki dla poszczególnych elementów elewacji budynku, takich jak: cokół, pilastry, stolarka okienna,
- g) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:
 - na terenach **1UN, 2UN** – 0,6,
 - na terenie **3UN** – 1,2,
- h) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
- i) maksymalna intensywność zabudowy:
 - na terenach **1UN, 2UN** – 0,8,
 - na terenie **3UN** – 1,5,
- j) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - na terenach **1UN, 2UN** – 30%,
 - na terenie **3UN** – 60%,
- k) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - na terenach **1UN, 2UN** – 50%,
 - na terenie **3UN** – 30%,
- l) maksymalna wysokość zabudowy:
 - na terenach **1UN, 2UN** – 12 m,
 - na terenie **3UN** – 15m,
- m) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
 - na terenach **1UN, 2UN** – 3,
 - na terenie **3UN** – 4,
- n) maksymalna ilość kondygnacji podziemnych – 1,
- o) dachy płaskie oraz dwu lub wielospadziste o pochyleniu od 25° do 45°,
- p) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - na terenach **1UN, 2UN** – 5000 m²,
 - na terenie **3UN** – 2000 m²,
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
 - minimalną wielkość działki:
 - na terenach **1UN, 2UN** – 5000 m²,
 - na terenie **3UN** – 2000 m²,
 - minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 90°,
 - minimalną szerokość frontu działki - 20 m,
 - b) ograniczenia wielkości działek nie dotyczą wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielenia dojazdów i terenów komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 35.

Dla terenów usług edukacji oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1UE do 3UE** ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren usług edukacji,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) na terenie **3UE** – teren usług zdrowia,

- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych,
 - c) nakazuje się stosowanie pokryć dachowych w kolorach: brąz, czerwień, lub grafit,
 - d) w zakresie kolorystyki elewacji budynków:
 - kolor ocynku nie więcej niż 20% pokrycia ściany,
 - nakazuje się utrzymanie jednakowej kolorystyki dla poszczególnych elementów elewacji budynku, takich jak: cokół, pilastry, stolarka okienna,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8,
 - f) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,
 - g) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
 - h) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
 - j) maksymalna wysokość zabudowy:
 - na terenach **1UE, 2UE** – 14 m,
 - na terenie **3UE** – 11 m,
 - k) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
 - na terenach **1UE, 2UE** – 3,
 - na terenie **3UE** – 2,
 - l) maksymalna ilość kondygnacji podziemnych – 1,
 - m) dachy płaskie, spadziste oraz krzywiznowe o pochyleniu od 25° do 45°,
 - n) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 4000 m²,
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
 - minimalną wielkość działki – 4000 m²,
 - minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 90°,
 - minimalną szerokość frontu działki - 30 m,
 - b) ograniczenia wielkości działek nie dotyczą wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielania dojazdów i terenów komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 36.

Dla terenu usług edukacji lub sportu i rekreacji oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UE-US** ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren usług edukacji lub sportu i rekreacji,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren usług handlu, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, usług biurowych i administracji, teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
 - b) nakazuje się stosowanie pokryć dachowych w kolorach: brąz, czerwień, lub grafit,
 - c) w zakresie kolorystyki elewacji budynków:
 - kolor ocynku nie więcej niż 20% pokrycia ściany,
 - nakazuje się utrzymanie jednakowej kolorystyki dla poszczególnych elementów elewacji budynku, takich jak: cokół, pilastry, stolarka okienna,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8,
 - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
 - f) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,

- h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - j) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2,
 - k) maksymalna ilość kondygnacji podziemnych – 1,
 - l) dachy płaskie, spadziste oraz krzywiznowe o pochyleniu od 25° do 45°,
 - m) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 4000 m²,
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
 - minimalną wielkość działki – 4000 m²,
 - minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 90°,
 - minimalną szerokość frontu działki - 30 m,
 - b) ograniczenia wielkości działek nie dotyczą wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielenia dojazdów i terenów komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 37.

Dla terenów usług sportu i rekreacji oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1US do 4US** ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren usług sportu i rekreacji,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się budynki gospodarcze i garażowe,
 - c) nakazuje się stosowanie pokryć dachowych w kolorach: brąz, czerwień, lub grafit,
 - d) w zakresie kolorystyki elewacji budynków:
 - kolor ocynku nie więcej niż 20% pokrycia ściany,
 - nakazuje się utrzymanie jednakowej kolorystyki dla poszczególnych elementów elewacji budynku, takich jak: cokół, pilastry, stolarka okienna,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6,
 - f) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,0,
 - g) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,
 - h) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
 - j) maksymalna wysokość zabudowy na terenach – 12 m,
 - k) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2,
 - l) maksymalna ilość kondygnacji podziemnych – 1,
 - m) dachy płaskie, spadziste oraz krzywiznowe o pochyleniu od 25° do 45°,
 - n) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 3000 m²,
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
 - minimalną wielkość działki – 3000 m²,
 - minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 90°,
 - minimalną szerokość frontu działki - 30 m,
 - b) ograniczenia wielkości działek nie dotyczą wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielenia dojazdów i terenów komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 38.

Dla terenów komunikacji drogowej publicznej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDR, 1KDZ, od 1KDL do 9KDL, od 1KDD do 35KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) dla terenów **1KDR** – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,
 - b) dla terenu **1KDZ** – teren drogi zbiorczej,
 - c) dla terenów **od 1KDL do 9KDL** – teren drogi lokalnej,
 - d) dla terenów **od 1KDD do 35KDD** – teren drogi dojazdowej,
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego funkcjonalnie z przeznaczeniem terenów za wyjątkiem: urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego, transportu publicznego, oraz ruchu pieszych, ścieżek rowerowych, zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania urządzonych w poziomie terenu,
 - b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) na terenach **1KDR, 1KDL, 9KDL, 32KDD** w obrębie lokalizacji pomników przyrody obowiązują zapisy §8 ust. 3,
- 4) na terenach **23KDD, 36KDD** w obrębie obszaru potencjalnie zagrożonego ruchami masowymi ziemi obowiązują zapisy §17 ust.2.

§ 39.

Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych na rysunku planu symbolem **od 1KR do 55KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego funkcjonalnie z przeznaczeniem terenów za wyjątkiem: urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego, oraz ruchu pieszych, ścieżek rowerowych, zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania urządzonych w poziomie terenu,
 - b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) na terenach **46KR, 47KR, 55KR** w obrębie obszaru potencjalnie zagrożonego ruchami masowymi ziemi obowiązują zapisy §17 ust.2,

§ 40.

Dla terenów komunikacji pieszo-rowerowej oznaczonych na rysunku planu symbolem **od 1KP do 6KP** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren komunikacji pieszo-rowerowej,
- 2) zakaz wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego funkcjonalnie z przeznaczeniem terenów za wyjątkiem: urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu pieszych, ścieżek rowerowych, zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej,
- 3) na terenach **5KP, 6KP** w obrębie obszaru potencjalnie zagrożonego ruchami masowymi ziemi obowiązują zapisy §17 ust.2,
- 4) na terenie **3KP** w zakresie ochrony ekspozycji obiektów zabytkowych i budynków o wartościach historycznych nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z §13.

§ 41.

Dla terenów komunikacji wodnej – śródlądowej oznaczonych na rysunku planu symbolem **od 1KWS do 4KWS** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren komunikacji wodnej – śródlądowej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren usług sportu i rekreacji, teren komunikacji pieszo-rowerowej, teren zieleni,
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nakazuje się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa wodnego, oraz żeglugi śródlądowej,
 - b) zakazuje się realizacji budynków,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
 - d) zakaz sytuowania obiektów budowlanych, w odległości mniejszej niż 20 m od linii brzegowej rzeki Narew, z wyłączeniem obiektów wymienionych w lit. e,
 - e) dopuszcza się lokalizację:
 - urządzeń wodnych, w tym stałych urządzeń służących do połowu ryb, murów oporowych, nabrzeży, mól, pomostów, przystani, stałych urządzeń służących do dokonywania przewozów międzybrzegowych, itp.,
 - obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rybackiej,
 - publicznych obiektów sportowych tj. boisk sportowych, siłowni plenerowych.

§ 42.

Dla terenu garażu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KOG** ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren garażu,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
 - b) nakazuje się stosowanie pokryć dachowych w kolorach: brąz, czerwień, lub grafit,
 - c) w zakresie kolorystyki elewacji budynków:
 - kolor ocynku nie więcej niż 20% pokrycia ściany,
 - nakazuje się utrzymanie jednakowej kolorystyki dla poszczególnych elementów elewacji budynku, takich jak: cokół, pilastry, stolarka okienna,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8
 - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,
 - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy na terenach – 6 m,
 - i) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 1,
 - j) dachy płaskie oraz spadziste o pochyleniu od 25° do 45°,
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
 - minimalną wielkość działki – 1000 m²,
 - minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 90°,
 - minimalną szerokość frontu działki - 30 m,
 - b) ograniczenia wielkości działek nie dotyczą wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielenia dojazdów i terenów komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 43.

Dla terenów parkingów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1KOP do 3KOP** ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren parkingu,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren komunikacji drogowej wewnętrznej, teren zieleni urządzonej,
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się lokalizacji budynków,
 - b) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m²,
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
 - minimalną wielkość działki – 1000 m²,
 - minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 90°,
 - minimalną szerokość frontu działki - 30 m,
 - b) ograniczenia wielkości działek nie dotyczą wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielenia dojazdów i terenów komunikacji drogowej wewnętrznej,

§ 44.

Dla terenów infrastruktury technicznej oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1I do 4I** ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren infrastruktury technicznej,
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy w tym przebudowy i remont,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,7,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,0,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy na terenach – 10 m,
 - g) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2,
 - h) dachy płaskie oraz spadziste o pochyleniu od 25° do 45°,
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
 - minimalną wielkość działki – 300 m²,
 - minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 90°,
 - minimalną szerokość frontu działki - 6 m,
 - b) ograniczenia wielkości działek nie dotyczą wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielenia dojazdów i dróg wewnętrznych.

§ 45.

Dla terenu rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RN** ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń i dróg dojazdowych do gruntów rolnych realizowanych na gruntach rolnych.

§ 46.

Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1WS do 3WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren wód powierzchniowych śródlądowych,
- 2) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym prawo wodne,

- 3) dopuszcza się budowę i przebudowę urządzeń wodnych.

§ 47.

Dla terenów lasów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1L do 3L** ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren lasu,
- 2) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów.

§ 48.

Dla terenów zieleni urządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1ZP do 14ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zieleni urządzonej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające na terenach **1ZP, 2ZP** - teren usług handlu, turystyki, gastronomii lub sportu i rekreacji,
- 3) ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) dla terenów **1ZP, 2ZP**:
 - budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
 - dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów związanych z przeznaczeniem terenu,
 - dopuszcza się urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe, ścieżki piesze i rowerowe,
 - nakazuje się stosowanie pokryć dachowych w kolorach: brąz, czerwień, lub grafit,
 - w zakresie kolorystyki elewacji budynków:
 - kolor ocynku nie więcej niż 20% pokrycia ściany,
 - nakazuje się utrzymanie jednakowej kolorystyki dla poszczególnych elementów elewacji budynku, takich jak: cokół, pilastry, stolarka okienna,
 - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5,
 - minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,0,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
 - maksymalna wysokość zabudowy na terenach – 10 m,
 - maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2,
 - dachy płaskie oraz spadziste o pochyleniu od 25° do 45°,
 - minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 3000 m²,
 - b) dla terenów **od 3ZP do 14ZP**:
 - zakazuje się lokalizacji budynków,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%,
 - dopuszcza się urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe, ścieżki piesze i rowerowe,
 - na terenach **3ZP, 14ZP** w obrębie lokalizacji pomników przyrody obowiązują zapisy §8 ust. 3,
 - minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 3000 m²,
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
 - minimalną wielkość działki – 3000 m²,
 - minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 90°,
 - minimalną szerokość frontu działki - 30 m,
 - b) ograniczenia wielkości działek nie dotyczą wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielania dojazdów i terenów komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 49.

Dla terenów ogrodów działkowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZD**, **2ZD** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren ogrodów działkowych,
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zgodnie z przepisami odrębnymi o rodzinnych ogrodach działkowych,
 - b) na terenie ogólnym rodzinnych ogrodów działkowych, w ramach infrastruktury ogrodowej, budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
 - c) dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy zgodnie z przeznaczeniem terenu,
 - d) nakazuje się stosowanie pokryć dachowych w kolorach: brąz, czerwień, lub grafit,
 - e) w zakresie kolorystyki elewacji budynków:
 - kolor ocynku nie więcej niż 20% pokrycia ściany,
 - nakazuje się utrzymanie jednakowej kolorystyki dla poszczególnych elementów elewacji budynku, takich jak: cokół, pilastry, stolarka okienna,
 - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,2,
 - g) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,0,
 - h) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20%, z zastrzeżeniem lit. a),
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
 - j) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 5 m dla dachów stromych,
 - 4 m dla dachów płaskich,
 - k) dachy płaskie oraz strome o pochyleniu od 15° do 45°,
- 3) na terenie **1ZD** w obrębie strefy ograniczeń zabudowy od granicy lasu obowiązują zapisy §17 ust. 1.

Dział III.
Przepisy końcowe

§ 50.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Serock.

§ 51.

Na obszarze planu tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja F obręb Jadwisin uchwalonego 25 stycznia 2012 roku uchwałą Nr 169/XVIII/2012 Rady Miejskiej w Serocku,
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja F1 obręb Jadwisin uchwalonego 3 czerwca 2013 roku uchwałą Nr 342/XXXVII/2013 Rady Miejskiej w Serocku,
- 3) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock - sekcja F2, obejmującego działkę 111/12 w obrębie Jadwisin, gmina Serock, uchwalonego 23 kwietnia 2018 roku uchwałą Nr 468/XLIII/2018 Rady Miejskiej w Serocku,
- 4) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja F1 obręb Jadwisin, uchwalonej 3 marca 2021 roku uchwałą Nr 363/XXXIII/2021 Rady Miejskiej w Serocku,
- 5) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja F3, uchwalonego 28 września 2022 roku uchwałą Nr 609/LVII/2022 Rady Miejskiej w Serocku.

§ 52.

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

Przewodniczący Rady

.....