Projekt

Uchwała Nr ……./…../2026

Rady Gminy Somianka

z dnia ……. 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego *„Popowo - Parcele - część południowa”*

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, z późn. zm.), art. 67 ust. 3 pkt 1 i pkt 4 ustawy z 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), w związku z uchwałą Nr XXXI/205/21 Rady Gminy Somianka z 28 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Popowo-Parcele - część południowa” stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Somianka uchwalonego uchwałą Nr XXIII/157/20 Rady Gminy Somianka z 26 czerwca 2020 r. Rada Gminy Somianka uchwala, co następuje:

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Popowo – Parcele – część południowa”, zwany dalej planem.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składa się z ustaleń będących treścią niniejszej uchwały oraz z:
   1) rysunku planu w skali 1: 2000, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały;
   2) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały;
   3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącym załącznik Nr 3 do uchwały;
   4) danych przestrzennych, stanowiących załącznik Nr 4 do uchwały.

§ 2

Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.

§ 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 kulturowego,
   4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
6) 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,
7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów,
13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
14) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym,
15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Stan faktyczny na obszarze planu nie uzasadnia określenia pozostałych zagadnień wymienionych w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **linii rozgraniczającej –** należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię, która rozgranicza tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
2) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczonego na rysunku planu linami rozgraniczającymi oraz oznaczonego symbolem literowym lub literowym i cyfrowym,
3) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności ustalone dla danego terenu,
4) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie - taką funkcję, która dominuje na danym terenie,
5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie - taką funkcję, która współistnieje z przeznaczeniem podstawowym na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych na poszczególnych terenach,
6) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, na której musi zostać posadowiona naziemna część budynku, na zasadach określonych w dalszej części uchwały,
7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy –** należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie można sytuować nadziemnej części budynku, za wyjątkiem:
   a) części podziemnych budynków, które nie przekraczają linii rozgraniczającej teren;

b) wykraczających poza obrys budynków, nie więcej niż 1,5m, takich części budynków jak: balkony, werandy, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy;
c) przebudowy i nadbudowy istniejących budynków zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy przy zachowaniu ustaleń uchwały;

8) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych, teren pokryty ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów oraz innych powierzchni zapewniających naturalną wegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m^2,
9) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni biologicznie czynnych znajdujących się na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej,
10) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć różnicę pomiędzy wysokością:
a) najwyżej położonego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce, z wyłączeniem komina, nadbudówki mieszczącej maszynownię dźwigu lub innego pomieszczenia technicznego oraz wyjścia z klatki schodowej, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku,
b) najwyżej i najniżej położonego nad poziomem terenu punktu budowli;
11) **nadziemnej intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej,
12) **powierzchni kondygnacji** - należy przez to rozumieć powierzchnię rzutu poziomego kondygnacji, mierzoną po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych tej kondygnacji, z wyłączeniem powierzchni balkonów, logii i tarasów,
13) **kondygnacji nadziemnej** - należy przez to rozumieć kondygnację, która nie jest zagłębiona poniżej poziomu przylegającego do niej terenu o więcej niż połowę jej wysokości w świetle,
14) **udziale powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni rzutu poziomego budynków, mierzonej po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych tych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej,
15) **zabudowie usługowej nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć budynki usługowe i lokale usługowe, w których prowadzona działalność nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz działalność, której ewentualna uciążliwość zamyka się na terenie działki budowlanej lub lokalu, w którym jest wytwarzana,
16) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 0º do 12º,

§ 5

1. Następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu są oznaczeniami obowiązującymi:
1) granice obszaru objętego planem,
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
3) obowiązujące linie zabudowy,
4) nieprzekraczalne linie zabudowy,

5) przeznaczenie terenów,
6) granice pasa technologicznego linii energetycznej średniego napięcia,
7) zwymiarowanie odległości w metrach.

2. Następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu są oznaczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych:
   1) granice obszaru NATURA 2000,
   2) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK), pokrywająca się z fragmentem granicy obszaru objętego planem miejscowym,
   3) granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią,
   4) strefa ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie od stopu wału przeciwpowodziowego,
   5) usytuowanie pomnika przyrody,
   6) stanowiska archeologiczne,
   7) granice obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków.
3. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu – inne niż wymienione w ust. 1 i ust. 2 mają charakter informacyjny.

§ 6

Ustala się następujące formy przeznaczenia terenów:
1) MN – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
2) MN/ML – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej,
3) ML – zabudowy rekreacji indywidualnej,
4) UP – zabudowy usług publicznych z zakresu jednostki penitencjarnej,
5) UT – zabudowy usług turystycznych,
6) R – tereny rolnicze,
7) ZL – tereny lasów,
8) ZLz – tereny rolne z dopuszczeniem dolesień,
9) ZN – tereny zieleni naturalnej,
10) ZP – tereny zieleni publicznej,
11) WS – tereny wód powierzchniowych,
12) WS1 – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
13) KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej,
14) KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
15) KDW – tereny dróg wewnętrznych,
16) CPJ – tereny ciągów pieszo – jezdnych,
17) CP – tereny ciągów pieszych.

§ 7

1. Na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji:
   1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
   2) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących dróg, urządzeń infrastruktury technicznej oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko dopuszczonych ustaleniami uchwały.
2. W zakresie ochrony środowiska oraz zachowania zdrowia i bezpieczeństwa ludzi wszelkie uciążliwości wytwarzane przez inwestorów muszą zamykać się na terenie działki budowlanej, na której są wytwarzane.
3. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, w tym również stanowiących zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

4. Ustala się obowiązek stosowania rozwiązań mających na celu minimalizację uciążliwości spowodowanych prowadzeniem działalności gospodarczej w celu ochrony powietrza atmosferycznego, gleb, wód gruntowych oraz klimatu akustycznego.
5. Plan ustala realizację inwestycji celu publicznego w granicach terenów oznaczonych symbolami: UP, 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL.
6. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego w granicach innych terenów, z wyłączeniem terenów lasów, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.

§ 8

1. W granicach planu wskazuje się w odniesieniu do dopuszczalnego poziomu hałasu następujące rodzaje terenów, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska:
    1) UP – jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
    2) MN, MN/ML i ML – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    3) UT – jak na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.
2. Pozostałe tereny, niewymienione w ust. 1, nie należą do grupy terenów, dla których, na podstawie przepisów odrębnych, należy określić dopuszczalny poziom hałasu w środowisku.

§ 9

1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
    1) usytuowanie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
    2) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i modernizacji oraz zmiany sposobu użytkowania z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych dla terenów oraz z zastrzeżeniem określonym w pkt. 3 oraz ustaleń § 10 odnoszących się do obiektów wpisanych do rejestru zabytków,
    3) dla istniejących budynków lub części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się ich przebudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia szczegółowe dla terenów.
2. Dopuszcza się sytuowanie budynków i wiat bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki lub w odległości 1,5m granicy działki sąsiedniej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10

1. W granicach obszaru objętego planem, w granicach terenu oznaczonego symbolem 1UT, zlokalizowany jest zespół pałacowo – parkowy obejmujący:
    1) neogotycki pałac z oficyną oraz murowaną stajnią z XVIII w.,
    2) park z 1 poł. XIX w.
2. Zespół pałacowo – parkowy, o którym mowa w ust. 1 wpisany jest do rejestru zabytków pod numerem rejestrowym A-391 z 18 listopada 1959 r. i z 18 grudnia 1978 r. w granicach określonych na rysunku planu.
3. Plan ustala ochronę pałacu poprzez jego adaptację, z równoczesnym zakazem jego nadbudowy, rozbudowy oraz rozbiórki.
4. Wyznaczona na rysunku planu obowiązująca linia zabudowy dotyczy ewentualnej odbudowy.
5. Ustala się ochronę przedpola pałacu, poprzez odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.
6. W granicach zespołu pałacowo – parkowego, o którym mowa w ust. 1, obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 11

1. W granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są stanowiska archeologiczne:
   1) *AZP 50-67/47* na terenie oznaczonym symbolem ZN,
   2) *AZP 50-67/48* na terenie oznaczonym symbolem R,
   3) *AZP 50-67/49* na terenie oznaczonym symbolem ZN,
   4) *AZP 50-67/50* na terenach oznaczonych symbolami: 19ML, 20ML, 7MN/ML i KDW.
2. W granicach stanowisk archeologicznych obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 12

1. W zakresie terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, z zakresu ochrony przyrody, określa się na rysunku planu granicę:
   1) Obszaru Natura 2000, Specjalne Obszary Ochrony (SOO) Ostoja Nadbużańska PLH 140011.
   2) Obszaru Natura 2000, Obszar Specjalnej Ochrony (OSO) Dolina Dolnego Bugu PLB 140001.
2. W granicach Obszarów Natura 2000, o których mowa w ust. 1, obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody, w tym w szczególności ochronę dwóch płatów siedlisk chronionych:
   – 91F0 – łęgowe lasy dębowo-wiązowo-jesionowe Ficario-Ulmetum minoris w ramach terenów oznaczonych symbolem 4ML i sąsiadujących terenów ZN;
   – 91E0 – łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae, w ramach terenu oznaczonego symbolem R sąsiadującym z terenami: 2KDW, 12KDW i 21ML.
3. W zakresie terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, z zakresu ochrony przyrody, określa się na rysunku planu usytuowanie pomnika przyrody, dębu szypułkowego o obwodzie 510 cm, pod nazwą „Dąb Sławek”.
4. W zakresie pomnika przyrody, o którym mowa w ust. 3, obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody oraz uchwała Rady Gminy Somianka w sprawie ustanowienia pomnika przyrody.
5. W zakresie terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, z zakresu prawa wodnego, określa się na rysunku planu granicę obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.
6. W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w ust. 5, obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.
7. W zakresie terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, z zakresu prawa wodnego, określa się na rysunku planu strefę 50m od stopy wału przeciwpowodziowego.
8. W granicach strefy, o której mowa w ust. 7, obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego, związane z wykonywaniem obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów.
9. W zakresie terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, z zakresu prawa budowlanego, określa się na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy uwzględniającą przepisy odrębne z zakresu warunków technicznych w sąsiedztwie lasów i terenów lasów oznaczonych symbolem ZL, z uwzględnieniem istniejących budynków.
10. Nakaz uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia całego obszaru objętego planem w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 222 Dolina

środkowej Wisły (Warszawa – Puławy), zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały i przepisami odrębnymi.

§ 13

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy określa się na rysunku planu:

1) granice pasa technologicznego istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV o szerokości 12,0m, tj. po 6m w obie strony od osi linii, dla którego ustala się:
   a) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi,
   b) zakaz nasadzeń drzew i krzewów o wysokości powyżej 3,0m oraz hałd i nasypów;
2) granice obszarów Natura 2000 dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2;
3) lokalizację pomnika przyrody, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 4;
4) strefę ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie w związku z występowaniem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 6;
5) strefę ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie od wału przeciwpowodziowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 8;
6) strefę ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie od terenów lasów oraz gruntów leśnych, dla których obowiązują ustalenia w zakresie nieprzekraczalnych linii zabudowy uwzględniających przepisy odrębne z zakresu warunków technicznych;
7) granice stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2;
8) granice obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

§ 14

1. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę ustala się nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
   a) 2 stanowiska postojowe na każdy budynek mieszkalny jednorodzinny oraz dodatkowe 2 stanowiska w przypadku lokalizacji na działce budowlanej funkcji usługowej z wyłączeniem biur, dla których obowiązują ustalenia zawarte w lit. d,
   b) 1 stanowisko postojowe na każdy budynek rekreacji indywidualnej,
   c) 2 stanowiska postojowe, w tym 1 dla pojazdów osób niepełnosprawnych, na każdych 15 zatrudnionych dla terenu oznaczonego symbolem literowym UP,
   d) 3 stanowiska postojowe, w tym 1 dla pojazdów osób niepełnosprawnych na każde 200,0 m^2 powierzchni użytkowej biur,
   e) 5 stanowisk postojowych, w tym 1 dla pojazdów osób niepełnosprawnych na każde 15 łóżek dla terenów oznaczonych symbolem literowym UT.
2. Miejsca parkingowe należy lokalizować w granicach nieruchomości, na której realizowana jest inwestycja.
3. W przypadku miejsc postojowych, o których mowa w ust. 1 lit. c, d oraz e, obowiązuje ich zapewnienie w minimalnej liczbie wynikającej z proporcji liczby miejsc określonych w tych ustaleniach z obowiązkiem ich zaokrąglenia w górę do pełnej liczby.

§ 15

1. W granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

2. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   1) minimalna powierzchnia działek, minimalne szerokości frontów działek oraz kąt położenia działek w stosunku do przyległego pasa drogowego zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, oznaczonych symbolami: MN, MN/ML, ML, UP i UT,
   2) parametry, o których mowa w pkt 1 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 16

1. Obsługę komunikacyjną obszaru zapewniają:
   1) droga publiczna klasy zbiorczej – 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ i 4KDZ, której fragmenty położone są w granicach obszaru objętego planem miejscowym,
   2) drogi publiczne klasy lokalnej – 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL i 5KDL,
   3) drogi wewnętrzne – 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW, 30KDW, 31KDW, 32KDW, 33KDW, 34KDW, 35KDW, 36KDW, 37KDW, 38KDW, 39KDW, 40KDW, 41KDW, 42KDW i 43KDW,
   4) ciągi pieszo – jezdne – 1CPJ, 2CPJ, 3CPJ, 4CPJ, 5CPJ, 6CPJ, 7CPJ, 8CPJ, 9CPJ, 10CPJ, 11CPJ, 12CPJ, 13CPJ, 14CPJ, 15CPJ, 16CPJ, 17CPJ i 18CPJ,
   5) ciągi piesze – 1CP, 2CP, 3CP, 4CP, 5CP, 6CP i 7CP;
2. Ustala się sieć dróg publicznych służących do powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym, którymi są tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL i 5KDL.
3. Dla drogi publicznej klasy zbiorczej, o której mowa w ust. 1 pkt 1 ustala się:
   1) poszerzenie istniejącej drogi poprzez wyznaczenie przebiegu południowej linii rozgraniczającej na odcinkach przylegających do terenów oznaczonych symbolami: ZL, UP, 1MN/ML, 4MN/ML i 6MN/ML,
   2) budowę i przebudowę pasa drogowego do szerokości w liniach rozgraniczających w granicach przebiegu określonego na rysunku planu,
   3) dopuszczalny sposób zagospodarowania i zabudowy:
      a) bezpośrednia obsługa komunikacyjna dla wszystkich relacji skrętnych,
      b) chodniki,
      c) ścieżki rowerowe,
      d) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości do 15,0m, przystanków komunikacji zbiorowej, zieleni urządzonej oraz obiektów małej architektury,
4. Dla dróg publicznych klasy lokalnej, o których mowa w ust. 1 pkt 2 ustala się:
   1) przebieg linii rozgraniczającej zgodnie z rysunkiem planu,
   2) budowę i przebudowę pasa drogowego do szerokości w liniach rozgraniczających w granicach przebiegu określonego na rysunku planu,
   3) dopuszczalny sposób zagospodarowania i zabudowy:
      a) bezpośrednia obsługa komunikacyjna dla wszystkich relacji skrętnych,
      b) nawierzchnia jednoprzestrzenna;
      c) chodniki,
      d) ścieżki rowerowe,
      e) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości do 15,0m, zieleni urządzonej oraz obiektów małej architektury,
5. Dla dróg wewnętrznych, o których mowa w ust. 1 pkt 3 ustala się:

1) przebieg linii rozgraniczającej oraz ich szerokość zgodnie z rysunkiem planu, przy czym dla terenów oznaczonych symbolem:
   a) 1KDW, 26KDW i 30KDW – nie mniej niż 5,0 m,
   b) 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 11KDW, 12KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW, 34KDW, 36KDW, 37KDW, 41KDW i 42KDW – nie mniej niż 6,0 m,
   c) 2KDW, 10KDW, 14KDW, 31KDW, 32KDW, 33KDW, 35KDW i 43KDW – nie mniej niż 7,0 m,
   d) 3KDW, 13KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW i 19KDW - nie mniej niż 8,0 m,
   e) 15KDW – nie mniej niż 10,0 m,
   f) 38KDW – zmienna od 5,0 - 10,0 m,
   g) 39KDW – nie mniej niż 13,0 m,
   h) 40KDW – nie mniej niż 10,0 m;
2) budowę i przebudowę pasa drogowego do szerokości w liniach rozgraniczających w granicach przebiegu określonego na rysunku planu,
3) dopuszczalny sposób zagospodarowania i zabudowy:
   a) bezpośrednia obsługa komunikacyjna dla wszystkich relacji skrętnych,
   b) nawierzchnia jednoprzestrzenna;
   c) chodniki,
   d) ścieżki rowerowe,
   e) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości do 15,0m, zieleni urządzonej oraz obiektów małej architektury,

6. Dla ciągów pieszo - jezdnych, o których mowa w ust. 1 pkt 4 ustala się:
   1) przebieg linii rozgraniczającej oraz ich szerokość zgodnie z rysunkiem planu, przy czym dla terenów oznaczonych symbolem:
      a) 1CPJ, 2CPJ, 3CPJ, 4CPJ, 6CPJ, 7CPJ, 9CPJ, 10CPJ, 11CPJ, 12CPJ, 13CPJ, 14CPJ, 15CPJ, 16CPJ i 17CPJ - nie mniej niż 5,0 m,
      b) 5CPJ - nie mniej niż 4,5 m,
      c) 8CPJ - nie mniej niż 4,0 m,
      d) 18CPJ - nie mniej niż 3,0 m;
   2) budowę i przebudowę pasa drogowego do szerokości w liniach rozgraniczających w granicach przebiegu określonego na rysunku planu,
   3) dopuszczalny sposób zagospodarowania i zabudowy:
      a) bezpośrednia obsługa komunikacyjna dla wszystkich relacji skrętnych,
      b) nawierzchnia jednoprzestrzenna;
      c) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości do 12,0m, zieleni urządzonej, obiektów małej architektury oraz ścieżek rowerowych,
7. Dla ciągów pieszych, o których mowa w ust. 1 pkt 5 ustala się:
   1) przebieg linii rozgraniczającej oraz ich szerokość zgodnie z rysunkiem planu, przy czym dla terenów oznaczonych symbolem:
      a) 1CP - 3,0 m,
      b) 2CP - 4,8 m,
      c) 3CP, 4CP i 5CP - 5,0 m,
      d) 6CP i 7CP - 6,0 m;
   2) budowę i przebudowę do szerokości w liniach rozgraniczających w granicach przebiegu określonego na rysunku planu,
   3) dopuszczalny sposób zagospodarowania i zabudowy:
      a) dojścia,
      b) nawierzchnia jednoprzestrzenna;
      c) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości do 10,0m, zieleni urządzonej i obiektów małej architektury.

§ 17

W zakresie zasilania w energię elektryczną, przy uwzględnieniu ustaleń zawartych w § 12, ustala się:

1) utrzymywanie istniejących obiektów i urządzeń elektroenergetycznych z możliwością ich przebudowy i prowadzenia działań remontowych w sposób nie kolidujący z przepisami odrębnymi, w tym z ustawą z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz z zakresu prawa wodnego;
2) budowę nowych linii średniego napięcia napowietrznych i kablowych z zastosowaniem następujących zasad lokalizacji:
   a) w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dróg wewnętrznych i ciągów pieszo – jezdnych,
   b) w pasach terenu pomiędzy linią rozgraniczającą a nieprzekraczalną linią zabudowy, w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę kubaturową;
   c) w granicach terenów oznaczonych symbolami: ZN, ZP, WS, WS1 przy spełnieniu wymagań wynikających z przepisów odrębnych;
3) budowę nowych linii niskiego napięcia napowietrznych i kablowych, z zastosowaniem następujących zasad lokalizacji:
   a) w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo – jezdnych i ciągów pieszych,
   b) w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę kubaturową oraz terenów oznaczonych symbolem literowym ZP,
   c) w granicach terenów oznaczonych symbolami: ZN, WS, WS1 przy spełnieniu wymagań wynikających z przepisów odrębnych;
4) budowę nowych stacji transformatorowych oraz oświetlenia ulicznego z zastosowaniem następujących zasad lokalizacji:
   a) w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo – jezdnych i ciągów pieszych,
   b) w pasach terenu pomiędzy linią rozgraniczającą a nieprzekraczalną linią zabudowy, w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę kubaturową,
   c) w granicach terenów oznaczonych symbolem literowym ZP;
5) w granicach terenów oznaczonych symbolami literowymi: MN, MN/ML, ML, UT i UP dopuszcza się stosowanie indywidualnych systemów pozyskiwania energii z urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy nieprzekraczającej 100 kV z zakazem lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni.

§ 18

W zakresie zaopatrzenia w wodę, przy uwzględnieniu ustaleń zawartych w § 12, ustala się:

1) utrzymywanie istniejących obiektów i urządzeń wodociągowych z możliwością ich przebudowy i prowadzenia działań remontowych w sposób nie kolidujący z przepisami odrębnymi;
2) budowę i rozbudowę gminnej sieci wodociągowej z zastosowaniem następujących zasad lokalizacji:
   a) w terenach dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo – jezdnych i ciągów pieszych,
   b) w pasach terenu pomiędzy linią rozgraniczającą a nieprzekraczalną linią zabudowy, w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę kubaturową,
   c) w granicach terenów oznaczonych symbolem literowym ZP,
   d) w granicach terenów oznaczonych symbolami: ZN i WS przy spełnieniu wymagań wynikających z przepisów odrębnych;
3) minimalny parametr sieci wodociągowej: Ø 90,
4) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody.

§ 19

W zakresie odprowadzania ścieków, przy uwzględnieniu ustaleń zawartych w § 12, ustala się:

1) utrzymywanie istniejących obiektów i urządzeń kanalizacyjnych z możliwością ich przebudowy i prowadzenia działań remontowych w sposób nie kolidujący z przepisami odrębnymi,
2) budowę i rozbudowę gminnej sieci kanalizacji sanitarnej z zastosowaniem następujących zasad lokalizacji:
   a) w terenach dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo – jezdnych i ciągów pieszych,
   b) w pasach terenu pomiędzy linią rozgraniczającą a nieprzekraczalną linią zabudowy, w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę kubaturową,
   c) w granicach terenów oznaczonych symbolem literowym ZP,
   d) w granicach terenów oznaczonych symbolami: ZN i WS przy spełnieniu wymagań wynikających z przepisów odrębnych;
5) minimalny parametr sieci kanalizacji sanitarnej: Ø 75,
6) odprowadzanie ścieków bytowo – gospodarczych do gminnej oczyszczalni ścieków, poza granicami obszaru objętego planem miejscowym, poprzez sieć kanalizacji gminnej, w układzie grawitacyjnym, ciśnieniowym lub w układzie mieszanym,
7) zakaz wprowadzania do wód powierzchniowych lub do gruntu nieoczyszczonych ścieków,
8) dopuszcza się rozwiązania lokalne, w tym odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków, a następnie ich wywóz z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

§ 20

W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych, przy uwzględnieniu ustaleń zawartych w § 12, ustala się:

1) odprowadzanie wód opadowych powierzchniowo, w granicach działki budowlanej z zastrzeżeniem pkt 2,
2) w przypadku terenów zanieczyszczonych powierzchniowo nakaz uprzedniego ich podczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi,
3) dopuszczalność gromadzenia nadmiaru wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych, retencyjno – infiltrujących i studniach chłonnych w granicach działki budowlanej.

§ 21

W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła, w tym z energii ze źródeł odnawialnych, o których mowa w § 17 pkt 5, z zastosowaniem przepisów odrębnych.

§ 22

W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się indywidualne źródła zasilania.

§ 23

W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

1) zakaz tworzenia składowisk odpadów na obszarze objętym planem,

2) obowiązek gromadzenia odpadów komunalnych w miejscu ich powstawania a następnie wywóz zgodnie z regulacją lokalną,
3) gromadzenie i usuwanie odpadów na terenach związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą oraz działalnością usługową zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w dostosowaniu do rodzaju prowadzonej działalności.

§ 24

1. W zakresie telekomunikacji ustala się obsługę z sieci istniejącej.
2. Dopuszcza się lokalizację stacji bazowych telefonii komórkowej i innych z zakresu łączności publicznej w granicach terenów oznaczonych symbolami literowymi: UT, UP, R, ZP i ZN, przy czym maksymalna wysokość obiektów telekomunikacyjnych nie może przekroczyć 15,0m, przy uwzględnieniu ustaleń § 12.
3. W granicach terenów oznaczonych symbolami literowymi: MN, MN/ML, ML dopuszcza się realizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.

ROZDZIAŁ II
Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów
§ 25

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami: 1MN, 1aMN, 2MN, 3MN i 4MN ustala się:

1) w zakresie przeznaczenia terenów:
   a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – w formie zabudowy wolnostojącej;
   b) przeznaczenie dopuszczalne:
      – drogi wewnętrzne, dojścia i dojazdy,
      – obiekty infrastruktury technicznej,
      – zabudowa gospodarcza wolnostojąca oraz zabudowa garażowa wolnostojąca lub wbudowana w budynek mieszkalny,
      – zabudowa usługowa nieuciążliwa w formie lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych o powierzchni nieprzekraczalnej 30% powierzchni całkowitej budynku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego, bądź jako wolnostojący budynek pod warunkiem realizacji budynku jednorodzinnego,
      – obiekty małej architektury;
2) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
   a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 70% powierzchni działki budowlanej,
   b) maksymalny udział powierzchni zabudowy 25% powierzchni działki budowlanej,
   c) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
      – minimalny: 0,04,
      – maksymalny: 0,8;
3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
   a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkalnej 12,0 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
   b) maksymalna wysokość zabudowy usługowej 11,0m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
   c) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej: 7,0m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,

d) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia do 50º, z dopuszczeniem dachów jednospadowych i dachów płaskich,
e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
4) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania i zabudowy w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami: 2MN, 3MN i 4MN, obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2;
5) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
a) minimalna szerokość frontu działki: 20,0m,
b) minimalna powierzchnia działki: 1000m2,
c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 60º do 120º;
6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000m²,
7) dopuszcza się obiekty infrastruktury technicznej o wysokości do 12,0m,
8) minimalna szerokość dróg wewnętrznych: 5,0m,
9) ustala się adaptację istniejącej zabudowy z prawem do zachowania przebudowy oraz działań remontowych.

§ 26

Dla terenów zabudowy rekreacji indywidualnej oznaczonych symbolami: 1ML, 2ML, 3ML, 4ML, 5ML, 6ML, 7ML, 8ML, 9ML, 10ML, 11ML, 12ML, 13ML, 14ML, 15ML, 16ML, 17ML, 18ML, 19ML, 20ML, 21ML, 22ML, 23ML, 24ML, 25ML, 26ML, 27ML, 28ML, 29ML, 30ML, 31ML, 32ML, 33ML, 34ML, 35ML, 36ML, 37ML, 38ML, 39ML, 40ML, 41ML, 42ML, 43ML, 44ML, 45ML, 46ML, 47ML, 48ML, 49ML, 50ML, 51ML, 52ML, 53ML, 54ML, 55ML, 56ML, 57ML i 58ML ustala się:
1) w zakresie przeznaczenia terenów:
a) przeznaczenie podstawowe: tereny rekreacji indywidulanej realizowanej w formie zabudowy wolnostojącej,
b) przeznaczenie dopuszczalne:
– drogi wewnętrzne,
– obiekty infrastruktury technicznej,
– zabudowa gospodarcza i garażowa,
– obiekty małej architektury,
2) zasady zagospodarowania:
a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 75% powierzchni działki budowlanej,
b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej,
c) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
– minimalny: 0,01,
– maksymalny: 0,5;
3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
a) maksymalna wysokość zabudowy rekreacji indywidualnej 12,0 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
b) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej: 7,0 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
c) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia do 50º, z dopuszczeniem dachów jednospadowych i dachów płaskich,
d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
4) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania i zabudowy:
a) w odniesieniu do wszystkich terenów, obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2;

b) dla terenów położonych w wyznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie od stopu wału przeciwpowodziowego, obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 8;

5) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
   a) minimalna powierzchnia działek: 1000 m²,
   b) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m,
   c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 50º do 130º;
6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m²;
7) dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej o wysokości do 12,0 m,
8) minimalna szerokość dróg wewnętrznych: 5,0 m,
9) ustala się adaptację istniejącej zabudowy z prawem do zachowania przebudowy oraz działań remontowych.

§ 27

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej oznaczonych symbolami: 1MN/ML, 2MN/ML, 3MN/ML, 4MN/ML, 5MN/ML, 6MN/ML, 7MN/ML i 8MN/ML ustala się:

1) w zakresie przeznaczenia terenów:
   a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – w formie zabudowy wolnostojącej oraz zabudowa rekreacji indywidualnej;
   b) przeznaczenie dopuszczalne:
      – drogi wewnętrzne,
      – obiekty infrastruktury technicznej,
      – zabudowa gospodarcza wolnostojąca oraz zabudowa garażowa wolnostojąca lub wbudowana w budynek mieszkalny,
      – zabudowa usługowa nieuciążliwa w formie lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych o powierzchni nieprzekraczalnej 30% powierzchni całkowitej budynku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego, bądź jako wolnostojący budynek pod warunkiem realizacji budynku jednorodzinnego,
      – obiekty małej architektury;
2) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
   a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 70% powierzchni działki budowlanej,
   b) maksymalny udział powierzchni zabudowy 25% powierzchni działki budowlanej,
   c) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
      – minimalny: 0,04,
      – maksymalny: 0,8;
3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
   a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkalnej 12,0 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
   b) maksymalna wysokość zabudowy usługowej 11,0m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
   c) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej: 7,0m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
   d) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia do 50º, z dopuszczeniem dachów jednospadowych i dachów płaskich,
   e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
4) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania i zabudowy:

a) w granicach jednej działki budowlanej, w przypadku realizacji:
   – budynku jednorodzinnego zakazuje się realizacji budynku rekreacji indywidulanej;
   – budynku rekreacji indywidualnej zakazuje się realizacji budynku jednorodzinnego;
b) zakazuje się budowy budynku rekreacji indywidualnej na działce budowalnej, na której znajduje się budynek jednorodzinny;

10) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania i zabudowy:
   a) w odniesieniu do wszystkich terenów, obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2;
   b) dla terenów położonych w wyznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie od stopu wału przeciwpowodziowego, obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 8;
11) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
   a) dla działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą:
      - minimalna szerokość frontu działki: 20,0m,
      - minimalna powierzchnia działki: 1000m^2,
      - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 60º do 120º
   b) dla działek pod zabudowę rekreacji indywidualnej:
      - minimalna szerokość frontu działki: 20,0m,
      - minimalna powierzchnia działki: 1000m^2,
      - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 50º do 130º
12) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych pod zabudowę:
   a) mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą: 1000m^2,
   b) rekreacji indywidualnej: 1000m^2;
13) dopuszcza się obiekty infrastruktury technicznej o wysokości do 12,0m,
14) minimalna szerokość dróg wewnętrznych: 5,0m,
15) ustala się adaptację istniejącej zabudowy z prawem do zachowania przebudowy oraz działań remontowych.

§ 28

Dla terenów zabudowy usług publicznych z zakresu jednostki penitencjarnej oznaczonej symbolem **UP** ustala się:

1) w zakresie przeznaczenia terenów:
   a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa tworząca jednostkę penitencjarną – zakład karny,
   b) przeznaczenie dopuszczalne:
      – drogi wewnętrzne,
      – parkingi,
      – obiekty infrastruktury technicznej,
      – zabudowa gospodarcza oraz zabudowa garażowa,
      – terenowe urządzenia sportowo - rekreacyjne;
      – obiekty małej architektury;
2) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
   a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10% powierzchni działki budowlanej,
   b) maksymalny udział powierzchni zabudowy 75% powierzchni działki budowlanej,
   c) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
      – minimalny: 0,06,
      – maksymalny: 0,9;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
   a) maksymalna wysokość zabudowy 15,0 m z zastrzeżeniem lit. b,
   b) maksymalna wysokość urządzeń budowlanych: 25 m,
   c) dachy jednospadowe i dachy płaskie z dopuszczeniem dachów dwuspadowych i wielospadowych o kącie nachylenia do 50º,
   d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
4) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania i zabudowy:
   a) dopuszczalna realizacja obiektów i urządzeń związanych z technicznym zabezpieczeniem ochronnym i bezpieczeństwa zakładu karnego,
   b) w odniesieniu do terenu, obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2;
5) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
   a) minimalna szerokość frontu działki: 20,0m,
   b) minimalna powierzchnia działki: 1000m^2,
   c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 60º do 120º,
6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych pod zabudowę: 1000m^2;
7) dopuszcza się obiekty infrastruktury technicznej o wysokości do 12,0m,
8) minimalna szerokość dróg wewnętrznych: 5,0m,
9) ustala się adaptację istniejącej zabudowy z prawem do zachowania przebudowy oraz działań remontowych.

§ 29

Dla terenów zabudowy usług turystycznych oznaczonych symbolami: 1UT, 2UT i 3UT ustala się:

1) w zakresie przeznaczenia terenów:
   a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług turystycznych i usług hotelarskich w tym hoteli, moteli, ośrodków konferencyjnych, ośrodków szkoleniowych, domów wycieczkowych, schronisk młodzieżowych, kempingów i pól biwakowych;
   b) przeznaczenie dopuszczalne, związane funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym:
      – obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 400 m^2,
      – obiekty gastronomiczne,
      – stajnie,
      – drogi wewnętrzne,
      – parkingi,
      – obiekty infrastruktury technicznej,
      – zabudowa gospodarcza oraz garażowa,
      – terenowe urządzenia sportowo - rekreacyjne;
      – obiekty małej architektury;
      – zbiorniki i oczka wodne,
      – zieleń urządzona;
2) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
   a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20% powierzchni działki budowlanej,
   b) maksymalny udział powierzchni zabudowy 70% powierzchni działki budowlanej,
   c) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
      – minimalny: 0,03,
      – maksymalny: 0,9;
3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy 15,0 m z zastrzeżeniem lit. b,
b) maksymalna wysokość urządzeń budowlanych: 25 m,
c) dachy jednospadowe i dachy płaskie z dopuszczeniem dachów dwuspadowych i wielospadowych o kącie nachylenia do 50º,
d) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i budynków rekreacji indywidualnej,
e) obowiązujące linie zabudowy w granicach terenu oznaczonego symbolem 1UT zgodnie z rysunkiem planu;

4) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania i zabudowy:
a) w granicach terenu oznaczonego symbolem 1UT obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie wynikające z ustaleń zawartych w § 10, § 12 ust. 2 i ust. 4,
b) w granicach terenu oznaczonego symbolem 2UT obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie wynikające z ustaleń zawartych w § 12 ust. 2 i § 12 ust. 8,
c) w granicach terenu oznaczonego symbolem 3UT obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie wynikające z ustaleń zawartych w § 12 ust. 2 i § 12 ust. 8,
d) dopuszczalna realizacja obiektów i urządzeń związanych z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym;

5) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
a) minimalna szerokość frontu działki: 20,0m,
b) minimalna powierzchnia działki: 1000m^2,
c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 60º do 120º,

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych pod zabudowę: 1000m^2;
7) dopuszcza się obiekty infrastruktury technicznej o wysokości do 12,0m,
8) minimalna szerokość dróg wewnętrznych: 5,0m,
9) ustala się adaptację istniejącej zabudowy z prawem do zachowania przebudowy oraz działań remontowych.

§ 30

Dla terenów rolniczych oznaczonych symbolem R, ustala się:

1) w zakresie przeznaczenia terenów:
a) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze bez prawa zabudowy kubaturowej, z zastrzeżeniem lit. b tiret pierwsze;
b) przeznaczenie dopuszczalne;
– obiekty infrastruktury technicznej,
– zbiorniki wodne służące gospodarce rolnej,
– drogi wewnętrzne służące jako dojazdy do gruntów rolnych,
– budowle rolnicze,

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenów ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 90% działki budowlanej,
3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się maksymalną wysokość budowli rolniczych wynoszącą 15,0m,
4) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie wynikające z ustaleń zawartych w § 12 ust. 2.

§ 31

Dla terenów lasów oznaczonych symbolem ZL ustala się:

1) przeznaczenie: lasy,

2) zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów służących gospodarce leśnej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu lasów,
3) zakaz realizacji budynków,
4) dla obiektów służących gospodarce leśnej, z zastrzeżeniem pkt 3, określa się maksymalną wysokość wynoszącą 12 m i minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 95% powierzchni działki budowlanej.

§ 32

Dla terenu rolnego z dopuszczeniem dolesień oznaczonego symbolem ZLz ustala się:
1) przeznaczenie: rolne z dopuszczeniem wprowadzenia dolesień,
2) zakaz zabudowy kubaturowej;
3) dopuszczalna realizacja niekubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogu:
   – maksymalnej wysokości 12,0m,
   – minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 90% powierzchni działki budowlanej.

§ 33

Dla terenu wód powierzchniowych oznaczonego symbolem WS ustala się:
1) w zakresie przeznaczenia: tereny wód powierzchniowych, w tym rowów,
2) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:
   a) zakaz realizacji budynków;
   b) zakaz realizacji obiektów budowlanych innych niż w lit. a, za wyjątkiem związanych z podstawowym przeznaczeniem terenów, w tym związanych z realizacją urządzeń wodnych, stosownie do przepisów ustawy z zakresu prawa wodnego oraz z zastrzeżeniem lit. c, d oraz e;
   c) dopuszcza się realizację obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z wymogami określonymi m.in. w: § 16, § 17, § 18, § 19, § 20, § 23 i § 24 przy uwzględnieniu wymogów określonych w § 12 i § 13,
   d) dopuszcza się przebudowę rowów, w tym ich przykrycie,
   e) dopuszcza się lokalizowanie przepustów w celu zapewnienia przejazdu do przyległych terenów,
   f) dopuszcza się wykorzystanie rowów, jako odbiorników wód opadowych;
3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 90% powierzchni działki budowlanej.

§ 34

Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych symbolem WS1 ustala się:
1) w zakresie przeznaczenia terenów:
   a) przeznaczenie podstawowe:
      – tereny wód śródlądowych rzeki Bug i zieleni naturalnej,
      – droga wodna;
   b) przeznaczenie dopuszczalne:
      – zieleń naturalna,
      – budowle przeciwpowodziowe, w tym wały przeciwpowodziowe, wraz z obiektami związanymi z nimi technicznie i funkcjonalnie,
      – urządzenia wodne w rozumieniu przepisów z zakresu prawa wodnego,
      – kąpieliska,

– obiekty urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z wymogami określonymi m.in. w: § 16, § 17, § 18, § 19, § 20, § 23 i § 24 przy uwzględnieniu wymogów określonych w § 12 i § 13,

2) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:
   a) zakaz realizacji budynków;
   b) część terenu położona w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 6,
   c) teren położony w granicach obszaru Natura 2000, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 2;
3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 90% powierzchni działki budowlanej.

§ 35

Dla terenów zieleni publicznej oznaczonej symbolem ZP ustala się:

1) w zakresie przeznaczenia podstawowego terenów:
   – zieleń publiczna,
   – zieleń urządzona;
2) przeznaczenie dopuszczalne, związane funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym:
   – terenowe urządzenia sportowo – rekreacyjne,
   – parki, place i skwery,
   – urządzone place zabaw,
   – parkingi,
   – obiekty infrastruktury technicznej z wyłączeniem budynków,
   – obiekty małej architektury;
   – zbiorniki i oczka wodne;
3) w zakresie zasad zagospodarowania terenów ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 40% powierzchni działki budowlanej;
4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
   a) zakaz realizacji budynków,
   b) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem lit. a: 12,0 m;
5) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania i zabudowy:
   a) w granicach wszystkich terenów obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie wynikające z ustaleń zawartych w § 12 ust. 2,
   b) dla terenów położonych w wyznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie od stopu wału przeciwpowodziowego, obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 8,
   c) dopuszczalna realizacja obiektów i urządzeń związanych z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym.

§ 36

Dla terenów zieleni naturalnej oznaczonej symbolem ZN ustala się:

1) w zakresie przeznaczenia podstawowego: tereny zieleń naturalnej;
2) przeznaczenie dopuszczalne, związane funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym:
   – terenowe urządzenia sportowo – rekreacyjne,
   – parki i skwery,
   – urządzone place zabaw,
   – parkingi,
   – obiekty infrastruktury technicznej z wyłączeniem budynków,

– obiekty małej architektury;
– zbiorniki i oczka wodne;

3) w zakresie zasad zagospodarowania terenów ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 40% powierzchni działki budowlanej;
4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
   a) zakaz realizacji budynków,
   b) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem lit. a: 12,0 m;
5) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania i zabudowy:
   a) w granicach wszystkich terenów obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie wynikające z ustaleń zawartych w § 12 ust. 2,
   b) dla terenów położonych w wyznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie od stopu wału przeciwpowodziowego, obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 8,
   c) dopuszczalna realizacja obiektów i urządzeń związanych z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym.

ROZDZIAŁ III
Rozmieszczenie inwestycji celu publicznego

§ 37

1. Wskazuje się tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, tj. tereny :
   1) dróg publicznych, oznaczonych symbolami: 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ i 4KDZ,
   2) wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych symbolem WS1,
   3) zabudowy usług publicznych z zakresu jednostki penitencjarnej, oznaczonych symbolem UP.
2. Wskazuje się tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:
   1) tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL i 5KDL,
   2) tereny zieleni publicznej oznaczonej symbolami: ZP.

ROZDZIAŁ IV
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 38

Dopuszcza się zagospodarowanie i użytkowanie terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami uchwały.

ROZDZIAŁ V
Ustalenia końcowe

§ 39

Ustala się stawką procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
   a) UP, UT, MN, MN/ML i ML – w wysokości 10%
   b) dla pozostałych terenów – w wysokości 0,1%.

ROZDZIAŁ VI
Przepisy końcowe

§ 40

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

Przewodniczący Rady Gminy