

## 4900

### UCHWAŁA Nr 314/XLIII/10 RADY MIEJSKIEJ W ŻUROMINIE

z dnia 9 lipca 2010 r.

#### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żuromin.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591, z późn. zm. Dz.U. z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203; z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337; z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218; z 2008r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010r. Nr 28, poz. 142 i 146), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. N 80, poz. 717 z późn. zm. Dz.U. z 2004r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; z 2006r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635; z 2007r. Nr 127, poz. 880; z 2008r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413 oraz z 2010r. Nr 24, poz. 124 i Nr 75, poz. 474), zgodnie z uchwałą nr 159/XVIII/2004 Rady Miejskiej w Żurominie z dnia 26 kwietnia 2004r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żuromin, uchwała się, co następuje:

#### Dział I

#### Przepisy ogólne

#### Rozdział 1

#### Zakres obowiązywania planu

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Żuromin zwany dalej planem, obejmujący obszar określony granicą na rysunku planu.

§ 2.1 Stwierdza się zgodność planu z ustaleniami „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Żuromin” uchwalonego przez Radę Miejską w Żurominie uchwałą nr 173/XXVI/08 Rady Miejskiej w Żurominie z dnia 30 grudnia 2008r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Żuromin.

2. Granica planu określona została na rysunku planu.

3. Rysunek planu w skali 1:2000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i jest jej integralną częścią.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały i jest jej integralną częścią.

5. 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 i jest jej integralną częścią.

6. Ustalenia planu obowiązują na obszarze wyznaczonym granicą planu.

#### § 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 oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
- 7) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem,
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy,
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 10) sposoby i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,

11) stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu.

2. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ponieważ nie dotyczą obszaru planu.

§ 4.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) linie rozgraniczające terenów dróg docelowo nie mających połączenia w ruchu kołowym,
- 4) obowiązujące linie zabudowy,
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej,
- 7) granica strefy archeologicznej,
- 8) ciągi zieleni o charakterze izolacyjnym i krajobrazowym,
- 9) zespoły zieleni i urządzeń rekreacyjno-sportowych towarzyszących zabudowie,
- 10) granica obszaru przestrzeni publicznej,
- 11) ścieżki rowerowe,
- 12) usługi w parterach,
- 13) strefy ochronne linii elektroenergetycznej 110kV,
- 14) lokalizacja stacji transformatorowych,
- 15) proponowane podziały na działki,
- 16) symbole terenów funkcjonalnych.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami o charakterze informacyjnym i oznaczeniami wskazującymi stan prawny wynikający z przepisów odrębnych:

- 1) granica administracyjna miasta,
- 2) obiekty znajdujące się w ewidencji zabytków,
- 3) obiekty wpisane do rejestru zabytków,
- 4) strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody,
- 5) strefa ochrony sanitarnej cmentarza.

3. Liniowe oznaczenia graficzne takie jak: granica planu, granica miasta oraz oznaczenia wyznaczające granice stref, biegnące na rysunku planu wzdłuż linii podziałów geodezyjnych lub linii rozgraniczających należy traktować jako oznaczenia biegnące po tych liniach.

§ 5. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) adaptacji zabudowy - należy przez to rozumieć możliwość zachowania istniejącej zabudowy w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością jej przebudowy, rozbudowa lub nadbudowa tej zabudowy jest możliwa wyłącznie przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu dotyczącymi terenu, na którym położona jest ta zabudowa,
- 2) gromadzeniu odpadów – rozumie się przez to czasowe przetrzymywanie odpadów do czasu usunięcia ich przez odpowiednie jednostki,
- 3) składowaniu odpadów – rozumie się przez to lokalizację miejsc lub obiektów nie związanych z gromadzeniem odpadów a służących ich docelowemu przetrzymywaniu,
- 4) 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 przebudowy i nadbudowy budynków istniejących, poza tą linię mogą wykraczać: balkony, schody zewnętrzne, gzymsy, daszki nad wejściem pod warunkiem, że łączna ich powierzchnia w rzucie nie będzie większa niż 4m<sup>2</sup>,
- 5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać płaszczyzny elewacji noworealizowanych budynków oraz wzdłuż której trzeba sytuować jedną z elewacji obiektu, obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy:
  - a) budynków gospodarczych i garaży realizowanych w odległości większej niż 25 m od tej linii w głąb terenu na którym jest wyznaczona ta linia,
  - b) przebudowy i nadbudowy budynków istniejących,
  - c) takich elementów budynków jak: balkony, schody zewnętrzne, gzymsy, daszki nad wejściem pod warunkiem, że łączna ich powierzchnia w rzucie nie będzie większa niż 8m<sup>2</sup>,

- 6) poddaszu użytkowym – należy przez to rozumieć kondygnację z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi znajdującą się bezpośrednio pod konstrukcją dachu budynku,
- 7) budynek w zabudowie bliźniaczej – budynek, w którym jedna ze ścian zewnętrznych przylega do drugiego budynku o podobnych gabarytach, a pozostałe trzy elewacje usytuowane są swobodnie,
- 8) budynek w zabudowie szeregowej – budynek, w którym dwie ściany zewnętrzne przylegają do sąsiednich budynków, a dwie stanowią przednią i tylną elewację, w przypadku skrajnego budynku w zabudowie szeregowej jedna ściana zewnętrzna przylega do sąsiedniego budynku, a pozostałe stanowią elewacje,
- 9) miejsca postojowe – rozumie się przez to miejsca parkingowe urządzone w poziomie terenu lub stanowiska w garażach, które należy realizować wyłącznie na terenie do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 10) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem zgodnie z rysunkiem planu,
- 11) uciążliwości – należy przez to rozumieć działanie uznawane za uciążliwe lub ponad normalne wg obowiązujących norm i przepisów odrębnych,
- 12) urządzeniu pomocniczym – należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, a także oznakowanie służące organizacji ruchu drogowego, ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenia służące informacji o terenie oraz lokalizacji ogólnodostępnych aparatów telefonicznych,
- 13) usługach – należy przez to rozumieć wszelką działalność, która odpłatnie lub nieodpłatnie służy do zaspokajania potrzeb ludności,
- 14) produkcja roślinna – należy przez to rozumieć wszelką produkcję lub uprawę produktów roślinnych rolnictwa zgodnie z PKWiU oraz przepisami odrębnymi,
- 15) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, które nie kwalifikują się, zgodnie z przepisami odrębnymi, do przedsięwzięć, które mogą potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- 16) usługach uciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, które mogą zostać zakwalifikowane, zgodnie z przepisami odrębnymi, do przedsięwzięć, które mogą potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- 17) wskaźniku intensywności zabudowy, w skrócie w.i.z. – należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na danej działce inwestycyjnej do powierzchni całkowitej tej działki,
- 18) działce inwestycyjnej – należy przez to rozumieć całość lub część działki budowlanej objętej wnioskiem o pozwolenie na budowę,
- 19) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt rodzimy, który pozostaje niezabudowany powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowiący nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, nieutwardzony, pokryty trwałą roślinnością lub użytkowany rolniczo.

## Dział II

### Ustalenia ogólne

#### Rozdział 1

#### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 6.1. Wyznacza się następujące tereny funkcjonalne oznaczone odpowiednimi symbolami oraz ustala się następujące ich przeznaczenie:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: MN1, MN2, MN3,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone symbolem MNU1, MNU2,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielnorodzinnej, oznaczone symbolami: MW1, MW2,
- 4) tereny usług nieuciążliwych z towarzyszącą zabudową mieszkaniową jednorodziną, oznaczone symbolem UMN1, UMN2,
- 5) tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolami: U1, U2, U3, U4, U5, U6, U7, U8,
- 6) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone symbolem P1, P2, P3,
- 7) tereny zaplecza komunikacji samochodowej, oznaczone symbolami: KS1, KS2, KS3, KS4,
- 8) tereny produkcji roślinnej, oznaczone symbolem RU1, RU2,

- 9) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem RM,
- 10) tereny rolne, oznaczone symbolem R,
- 11) tereny ogrodów działkowych, oznaczone symbolem ZD,
- 12) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: ZP1, ZP2,
- 13) tereny cmentarzy, oznaczone symbolami: ZC1, ZC2,
- 14) tereny leśne, oznaczone symbolem ZL,
- 15) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone symbolami: W, K, E, G, C,
- 16) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: KD-G, KD-Z, KD-L, KD-D,
- 17) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW,
- 18) tereny ciągów pieszo-rowerowych, oznaczone symbolem CP.

2. Cechy szczegółowe terenów wyróżnionych numerem w ramach tego samego przeznaczenia określone są w ustaleniach szczegółowych planu.

3. Na wszystkich terenach funkcjonalnych dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy.

§ 7. Wyznacza się jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych następujące tereny:

- 1) tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolami: U3, U4, U5, U7,
- 2) teren zaplecza komunikacji samochodowej oznaczony symbolem KS4,
- 3) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KD-G, KD-Z, KD-L, KD-D,
- 4) tereny ciągów pieszo-rowerowych, oznaczone symbolem CP.

§ 8. Ustala się następujące zasady sytuowania i rozmieszczania reklam:

- 1) reklamy w formie wolnostojących urządzeń trwale związanych z gruntem:
  - a) nie mogą być umieszczane w odległości mniejszej niż 3m od krawędzi jezdni,
  - b) lokalizowane w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych należy uzgadniać z zarządcą drogi i nie mogą mieć więcej niż 5m wysokości,
  - c) lokalizowane na terenach funkcjonalnych nie mogą mieć więcej niż dopuszczalna wysokość zabudowy,

- 2) reklamy w formie stałych tablic i stałych urządzeń reklamowych mogą być umieszczane na elewacjach budynków jeśli ich powierzchnia ma nie więcej niż 0.5m<sup>2</sup> lub miejsce na reklamę zostało wyznaczone w projekcie budowlanym budynku,
- 3) dopuszcza się lokalizację reklam i znaków informacyjno-plastycznych w powiązaniu z elementami małej architektury.

§ 9.1. Wyznacza się obszar przestrzeni publicznej, którego teren określa się na rysunku granicą obszaru przestrzeni publicznej.

2. W obszarze przestrzeni publicznej należy:

- 1) zachować jako ogólnie dostępne tereny zieleni urządzonej, tereny parkingów urządzonych w poziomie terenu oraz tereny dróg,
- 2) tworzyć miejsca sprzyjające gromadzeniu się osób, poprzez zagospodarowanie terenu z wykorzystaniem elementów małej architektury oraz różnorodnych form nawierzchni, kompozycji roślinnych i oświetlenia podkreślającego cechy miejsca.

## Rozdział 2

### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 10.1. Wskazuje się obiekt objęty ochroną oznaczony na rysunku planu, budynek kościoła parafialnego pod wezwaniem Św. Antoniego wpisany do rejestru zabytków decyzją nr 55/76-291/61 WA. Bez zezwolenia właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nie wolno:

- 1) prowadzić prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku,
- 2) wykonywać robót budowlanych w otoczeniu zabytku,
- 3) prowadzić badań konserwatorskich zabytku,
- 4) prowadzić badań architektonicznych zabytku,
- 5) prowadzić badań archeologicznych w otoczeniu zabytku,
- 6) przemieszczać zabytku,
- 7) dokonywać podziału zabytku,
- 8) zmieniać przeznaczenia zabytku lub sposobu korzystania z tego zabytku,
- 9) umieszczać na zabytku tablic, reklam oraz napisów z wyjątkiem znaków informujących o tym, iż zabytek ten podlega ochronie,
- 10) podejmować innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku.



2. Obejmuje się ochroną następujące budynki oznaczone na rysunku planu znajdujące się w ewidencji zabytków:

- 1) budynki przy ulicy Kościuszki nr 7, 30, 36/38, 40, 44/46, 48, 70,
- 2) budynki przy ulicy Lidzbarskiej nr 1A i 1B,
- 3) budynek przy ulicy Małachowskiego nr 11,
- 4) budynki przy ulicy Mławskiej nr 21, 22, 25, 35,
- 5) budynki przy placu Józefa Piłsudskiego nr 8, 14, 16,
- 6) budynek przy ulicy Warszawskiej nr 29,
- 7) budynki przy placu Biskupa Wetmańskiego nr 8, 21, 25, 49, 53, 55, 63,
- 8) budynek przy ulicy Wiadrowskiej nr 4,
- 9) budynki przy placu Wolności nr 6, 21, 24, 31/32, 36,
- 10) budynki przy ulicy Zamojskiego nr 2, 6, 13, 15, 45, 56,
- 11) budynki przy ulicy Zielony Rynek nr 2, 3, 4, 5, 6.

3. Bez pozwolenia właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków znajdujących się w ewidencji zabytków nie wolno przerabiać, przebudowywać, odnawiać, rekonstruować, konserwować, zabudowywać, odbudowywać, zdobić, uzupełniać, rozkopywać ani dokonywać żadnych innych zmian.

4. Wszystkie inwestycje związane z obiektami, które znajdują się w ewidencji zabytków oraz lokalizowanie na tych obiektach tablic i urządzeń reklamowych powinny mieć pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

5. W przypadku rozbiórki lub znacznych przekształceń budynków znajdujących się w ewidencji zabytków, wymaga się wykonania karty ewidencyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Należy zachować lokalizację, w ich obecnym miejscu sytuowania, wszystkich zabytków małej architektury takich jak: kapliczki przydrożne, krzyże, pomniki, miejsca pamięci.

§ 11.1. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej – ochrony historycznego rozplanowania i zabytkowych elementów przestrzennych – określoną granicami na rysunku planu.

2. W strefie ochrony konserwatorskiej:

- 1) należy zachować historyczne rozplanowanie ulic i placów,

- 2) nowa zabudowa powinna nawiązywać do charakteru i skali zabudowy historycznej,

- 3) inwestycje wymagające zgłoszenia lub pozwolenia na budowę powinny się realizować po uprzednim zaopiniowaniu przez właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 12.1. Wyznacza się strefę archeologiczną określoną granicami na rysunku planu.

2. W obrębie strefy archeologicznej nakazuje się:

- 1) uzgadnianie i opiniowanie wszelkich działań budowlanych przez służbę konserwatorską oraz każdorazowo występowanie o szczegółowe wytyczne konserwatorskie i opinie przed podjęciem jakichkolwiek robót ziemnych,
- 2) konieczność przeprowadzenia badań ratunkowych na koszt inwestora, wyprzedzających proces przygotowania inwestycji, w przypadku podjęcia decyzji o realizacji inwestycji na terenie objętym granicami strefy. Właściciele, użytkownicy terenu lub inwestorzy zobowiązani są do zawiadomienia służby ochrony zabytków o podjęciu działań inwestycyjnych związanych z pracami ziemnymi z wyprzedzeniem minimum miesięcznym w celu umożliwienia wykonania archeologicznych badań ratunkowych oraz zsynchronizowania robót inwestycyjnych z nadzorem archeologiczno-konserwatorskim.

3. Rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji w obrębie strefy archeologicznej uzależnia się od uzyskania stosownego zezwolenia od służby ochrony zabytków.

### Rozdział 3

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

§ 13.1. W celu zmniejszenia uciążliwości terenów komunikacji, podwyższenia standardów krajobrazowych wskazuje się na rysunku planu lokalizację ciągów zieleni o charakterze zieleni izolacyjnej i krajobrazowej.

2. W miejscach, w których wskazano lokalizację ciągów zieleni o charakterze izolacyjnym i krajobrazowym, ustala się następujące nakazy i zakazy:

- 1) nakazuje się zachowanie istniejącego drzewostanu przy dopuszczeniu, po ocenie stanu drzewostanu, wycinki jednostek chorych lub samosiejek i uzupełnieniu ich poprzez wprowadzenie nasadzeń podnoszących walory użytkowe i przestrzenne skupisk zieleni,
- 2) zagospodarowanie terenu przy tych zespołach zieleni musi umożliwiać migrację drobnych zwierząt,

3) nakazuje się uwzględnianie tych zespołów zieleni w projektach zagospodarowania nowych inwestycji poprzez uzupełnienia istniejących zespołów oraz tworzenie nowych.

§ 14.1. W celu podwyższenia standardów przestrzennych wskazuje się na rysunku planu lokalizację zespołów zieleni i urządzeń rekreacyjno-sportowych towarzyszących zabudowie.

2. W miejscach, w których wskazano lokalizację zespołów zieleni i urządzeń rekreacyjno - sportowych towarzyszących zabudowie ustala się następujące nakazy i zakazy:

- 1) nakazuje się zachowanie istniejącego drzewostanu przy dopuszczeniu, po ocenie stanu drzewostanu, wycinki jednostek chorych lub samosiejek i uzupełnieniu ich poprzez wprowadzenie nasadzeń podnoszących walory użytkowe i przestrzenne skupisk zieleni,
- 2) zakazuje się realizacji nawierzchni związanych z obsługą komunikacji samochodowej,
- 3) zakazuje się realizacji jakichkolwiek budynków,

3. W celu ochrony środowiska, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz zachowania zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, ustala się następujące nakazy i zakazy:

- 1) szkodliwe oddziaływanie na środowisko wytwarzane przez inwestora winno zamykać się na terenie działki inwestycyjnej na jakiej jest wytwarzane i do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) nie dopuszcza się na obszarze objętym granicą planu prowadzenia ferm zwierząt futerkowych,
- 3) lokalizacje wszystkich obiektów o wysokości 50m nad poziom terenu i wyższych, na obszarze objętym granicą planu, wymagają uzgodnienia z Głównym Inspektorem Lotnictwa Cywilnego.

§ 15.1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska przed hałasem i wibracjami:

- 1) należy dążyć do ograniczenia uciążliwości akustycznych pochodzących ze źródeł hałasu o natężeniu ponadnormatywnym, głównie na obszarach zamieszkałych, poprzez zabezpieczenia techniczne lub zmianę technologii i urządzeń,
- 2) hałas i wibracje przekraczające dopuszczalne poziomy nie mogą sięgać poza obręb działki, na której są wytwarzane.

2. W zagospodarowaniu terenów należy stosować normy dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zawarte w przepisach odrębnych. Dla terenów objętych planem ustala się dopuszczalne poziomy hałasu według następującej klasy-

fikacji rodzaju terenu zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) tereny oznaczone symbolami: MN1, MN2, MN3, MW1, MW2 jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową,
- 2) teren oznaczony symbolem U5 jako tereny przeznaczone pod szpitale i domy opieki społecznej,
- 3) teren oznaczony symbolem U4 jako tereny przeznaczone pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- 4) tereny oznaczone symbolem U7 jako tereny przeznaczone na cele rekreacyjno - wypoczynkowe,
- 5) tereny oznaczone symbolami: MNU1, MNU2, UMN1, UMN2, RU1, RU2, RM jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe.

#### Rozdział 4

#### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

§ 16. Jako podstawową sieć komunikacji drogowej ustala się następujące tereny, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone zgodnie z rysunkiem planu następującymi symbolami: KD-G, KD-Z, KD-L, KD-D.

§ 17. Jako sieć dróg służących do powiązań z zewnętrznym, ponad lokalnym, układem komunikacyjnym ustala się tereny dróg publicznych, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: KD-G i KD-Z.

§ 18.1. Jako uzupełniającą sieć komunikacji ustala się tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolem KDW, ciągi pieszo – rowerowe oznaczone symbolem CP, ścieżki rowerowe oznaczone liniowo na rysunku planu przebiegiem ścieżek rowerowych oraz drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-rowerowe i ścieżki rowerowe realizowane na terenach funkcjonalnych.

2. Dopuszcza się realizację, poza wyznaczonymi na rysunku planu, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-rowerowych oraz ścieżek rowerowych na poszczególnych terenach funkcjonalnych zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

§ 19.1. Zakazuje się budowy zjazdów z terenów dróg oznaczonych symbolami KD-G, z zastrzeżeniem § 125 pkt 4.

2. Zakazuje się włączeń dróg wewnętrznych do dróg oznaczonych symbolami KD-G.

3. Dopuszcza się zachowanie, remonty, modernizacje i przebudowy, istniejących w dniu uchwalenia planu, zjazdów i włączeń dróg wewnętrznych, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. W przypadku realizacji dróg serwisowych w liniach rozgraniczających drogi KDG istniejące zjazdy i włączenia dróg wewnętrznych powinny zostać włączone do tych dróg serwisowych.

§ 20. Ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- 1) dla niżej wymienionych funkcji należy zapewnić miejsca postojowe w największej liczbie całkowitej, nie mniejszej niż 1, wynikającej z jednego z następujących wskaźników:
  - a) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - b) 2 miejsca postojowe na każdym 10 zatrudnionych,
  - c) 1 miejsce postojowe na 10m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w przypadku usług handlu,
  - d) 2 miejsca postojowe na 10 miejsc konsumpcji w obiektach gastronomii,
  - e) minimalnie 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
- 2) dopuszcza się odstępstwa od przyjętych wskaźników dla inwestycji dotyczących istniejących budynków nie zmieniających ilości ich lokali mieszkalnych i powierzchni usług, a w przypadku handlu powierzchni sprzedaży,
- 3) dopuszcza się obniżenie wskaźników o 50% przy wyznaczaniu miejsc postojowych na działkach wydzielanych dla zabudowy istniejącej.

#### Rozdział 5

#### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej**

§ 21.1. Sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone przez tereny przeznaczone na cele publiczne w szczególności przez tereny dróg publicznych oraz tereny ciągów pieszo-rowerowych.

2. Realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach dróg publicznych, wymaga uzgodnienia z zarządcami tych dróg.

3. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej poza terenami przeznaczonymi na cele publiczne.

4. Dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej na terenach dróg wewnętrznych.

5. Dopuszcza się wydzielanie działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem.

6. Zabudowa dotycząca obiektów obsługi technicznej realizowanych na obszarze opracowania poza terenami oznaczonymi symbolami: W, K, E, G, C powinna być realizowana jako elementy wbudowane, razem z obiektami budowlanymi odpowiadającymi przeznaczeniu tych terenów.

7. Dopuszcza się na obszarze planu realizację stacji bazowych telefonii komórkowej, spełniających wymagania przepisów odrębnych, pod warunkiem, że nie wymagają one instalacji na nowo realizowanych wolno stojących masztach lub nowo realizowanych konstrukcjach wieżowych.

§ 22. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) nakaz docelowego zaopatrzenia w wodę sieciami magistralnymi ze stacji uzdatniania wody, które zlokalizowane są przy ulicy Wyzwolenia i Warszawskiej w Żurominie,
- 2) nakaz posiadania przez wszystkie budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi przyłącza wodociągowego umożliwiającego pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania.

§ 23. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowo-komunalnych i wód opadowych ustala się:

- 1) nakaz docelowego odprowadzania ścieków sanitarnych siecią kanalizacji do oczyszczalni ścieków w Żurominie zlokalizowanej przy ulicy Okrężnej,
- 2) dopuszczenie na terenach: P1, P2, P3, RU1, RU2 i R lokalnych i indywidualnych systemów utylizacji ścieków,
- 3) docelowy nakaz posiadania przez wszystkie budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi przyłączy kanalizacyjnych umożliwiających odprowadzenie ścieków sanitarnych. Dopuszcza się do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej budowę szczelnych atestowanych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych atestowanych oczyszczalni ścieków, jednak nakazuje się ich likwidację po wybudowaniu sieci,
- 4) nakaz wyposażenia zrzutów wód opadowych z nawierzchni utwardzonych, podjazdów i parkingów o powierzchni powyżej 100m<sup>2</sup>, w urządzenia podczyszczające na wylotach, przy czym przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę należy uzgodnić rozwiązania dotyczące oczyszczania i odprowadzania ścieków deszczowych z tych nawierzchni z odpowiednimi służbami ochrony środowiska Urzędu Gminy i Miasta w Żurominie,

- 5) nakaz odprowadzenia wód opadowych z nawierzchni utwardzonych dróg do kanalizacji deszczowej lub istniejących rowów po uprzednim ich podczyszczeniu,
- 6) nakaz ewentualnego odprowadzania wód opadowych z nawierzchni utwardzonych dróg do studni chłonnych po uprzednim ich podczyszczeniu i pod warunkiem uzyskania zgody wydziału ds. ochrony środowiska Urzędu Gminy i Miasta w Żurominie.

§ 24. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) nakaz posiadania przez wszystkie budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi źródeł dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją. Jako źródło energii cieplnej należy stosować gaz, energię elektryczną, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, odnawialne źródła energii lub inne ekologiczne źródła energii,
- 2) dopuszczenie stosowania innych nośników energetycznych pod warunkiem że, będą stosowane w urządzeniach mających odpowiednie atesty lub świadectwa ekologiczne i zapewniających standardy emisji dopuszczone w przepisach odrębnych.

§ 25. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) nakaz rozbudowy sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w zgodzie z przepisami dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe oraz na warunkach określonych przez operatora sieci,
- 2) nakaz sytuowania gazociągów średniego ciśnienia w odległości nie mniejszej niż 0,5m od ogrodzeń,
- 3) nakaz lokalizowania szafek gazowych w linii ogrodzenia.

§ 26. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) nakaz posiadania w budynkach przyłącza elektroenergetycznego umożliwiającego pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji,
- 2) sieć elektroenergetyczna szczególnie średniego i niskiego napięcia powinna być realizowana jako podziemna,
- 3) 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,

- 4) jako rozwiązanie preferowane prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach; dopuszcza się jednak w uzasadnionych przypadkach prowadzenie elektroenergetycznych napowietrznych linii SN i nN na wspólnych słupach,
  - 5) 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 będzie się odbywać w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego,
  - 6) powiązania sieci elektroenergetycznej z istniejącą infrastrukturą energetyczną należy realizować na podstawie projektów technicznych realizowanych w oparciu o warunki przyłączenia wydane przez Przedsiębiorstwo Energetyczne na wniosek Podmiotu Przyłączanego,
  - 7) nakaz uwzględnienia w planach zagospodarowania poszczególnych nieruchomości oraz działek rezerwacji miejsc dla lokalizacji ewentualnych linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej niezbędnych dla zaopatrzenia w energię elektryczną realizowanych na tych terenach budynków i budowli,
  - 8) lokalizację nowych stacji transformatorowych w miejscach wyznaczonych na rysunku planu, w uzasadnionych technicznie lub ekonomicznie sytuacjach dopuszcza się:
    - a) rezygnację z lokalizacji wskazanych na rysunku planu,
    - b) inne lokalizacje stacji.
- § 27. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:
- 1) nakaz usuwania odpadów w ramach zorganizowanego i o powszechnej dostępności komunalnego systemu zbierania i usuwania odpadów stałych,
  - 2) nakaz zabezpieczenia możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki zgodnie z przepisami odrębnymi,

- 3) nakaz wyznaczenia na każdej działce budowlanej miejsca do gromadzenia odpadów,
- 4) możliwość realizacji zbiorczych miejsc na pojemniki umożliwiające selektywną zbiórkę odpadów obsługujących kilka działek budowlanych,
- 5) nakaz wyznaczenia, na terenach MW1 i MW2 dla wydzielonych lokali usługowych, miejsca do selektywnej zbiórki odpadów niezależnie od miejsc zbiórki odpadów dla funkcji mieszkaniowych.

#### Rozdział 6

### Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 28. Nakazuje się podziały działek zgodne z ustaleniami szczegółowymi planu oraz przepisami odrębnymi.

§ 29. Działki lub zespoły działek, których kształt, wielkość, struktura własnościowa, dostęp do dróg publicznych i infrastruktury, ukształtowanie i pokrycie, utrudnia ich wykorzystanie oraz zagospodarowanie zgodne z ustaleniami planu mogą być scalone i podzielone lub połączone i ponownie podzielone, przy czym podziały muszą być zgodne z ustaleniami szczegółowymi planu.

§ 30. Zakazuje się podziałów działek w wyniku których może powstać działka, której dostęp do drogi publicznej stanowi wyłącznie droga oznaczona symbolem KD-G.

§ 31. Wszelkie podziały działek, które stykają się bezpośrednio z terenem drogi oznaczonej symbolem KD-G, należy przeprowadzać po uzyskaniu opinii zarządcy drogi wojewódzkiej.

#### Dział III

### Ustalenia szczegółowe

#### Rozdział 1

### Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy jednorodzinnej oznaczonych symbolami MN1, MN2, MN3

§ 32.1. Tereny oznaczone symbolami MN1, MN2, MN3 przeznaczają się na realizację i utrzymanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami MN1, MN2, MN3 realizację usług nieuciążliwych wbudowanych w budynki mieszkalne oraz funkcji towarzyszącej takiej jak: garaże, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

§ 33. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ze względu na zasady zagospodarowania ustala się następujący podział:

- 1) tereny oznaczone symbolami MN1 przeznaczone są na realizację i utrzymanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynkach wolnostojących,
- 2) tereny oznaczone symbolami MN2 przeznaczone są na realizację i utrzymanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej, szeregowej lub bliźniaczej,
- 3) tereny oznaczone symbolami MN3 przeznaczone są na realizację i utrzymanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej.

§ 34. Na terenach oznaczonych symbolami MN1, MN2, MN3 obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizowania usług uciążliwych,
- 2) lokalizowania obiektów lub instalacji mogących powodować stałe lub czasowe uciążliwości spowodowane wytwarzaniem hałasu i zanieczyszczeniem powietrza, gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
- 3) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania w formie terenów zieleni lub jako terenów rolnych do czasu wykorzystania terenu zgodnie z planem,
- 4) lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej lub produkcyjnej, a w szczególności zabrania się dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne za wyjątkiem gazu rozprowadzanego podziemną siecią gazową bezpośrednio do odbiorców,
- 5) budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 6) składowania jakichkolwiek odpadów.

§ 35. Na terenach oznaczonych symbolami MN1, MN2, MN3 w celu wydzielenia działki budowlanej nakazuje się spełnienie następujących warunków zagospodarowania terenu:

- 1) zapewnić dostęp do drogi publicznej,
- 2) zapewnić możliwość wykonania prawidłowych dojazdów i dojazdów do budynków,
- 3) zapewnić możliwość wykonania miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w § 20,
- 4) zapewnić możliwość wydzielenia miejsc do właściwego gromadzenia odpadów,

- 5) zapewnić możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej,
- 6) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
  - a) 500m<sup>2</sup> - na terenach MN1,
  - b) 300m<sup>2</sup> - na terenach MN2,
  - c) 800m<sup>2</sup> - na terenach MN3,
- 7) minimalny kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
- 8) minimalna szerokość frontu działki budowlanej:
  - a) 15m - na terenach MN1,
  - b) 7m - na terenach MN2,
  - c) 18m - na terenach MN3,
- 9) dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek oraz inny kąt położenia granic działek i inną szerokość frontu działek niż określone w pkt 6), 7) i 8) dla działek istniejących przed wejściem w życie planu lub wydzielanych dla istniejących budynków lub wydzielanych zgodnie z wyznaczonymi na rysunku proponowanymi podziałami na działki lub wydzielanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie pod warunkiem zachowania pozostałych wymogów planu,
- 10) dopuszcza się dla działek nie przylegających bezpośrednio do drogi publicznej stosowanie innego kąta położenia granic działek i innej szerokości frontu działek niż ustalone w pkt 7) i 8),
- 11) dopuszcza się inne podziały działek niż wyznaczone na rysunku planu jako proponowane podziały na działki, pod warunkiem zgodności z powyższymi ustaleniami szczegółowymi planu.

§ 36. Na terenach oznaczonych symbolami MN1, MN2, MN3 ustala się następujące szczególne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) funkcja usługowa może być realizowana tylko jako wbudowana w budynek mieszkalny pod warunkiem, że nie będzie stanowić więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku,
- 2) budynki należy lokalizować na obszarze wyznaczonym liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu, zgodnie z rodzajem danej linii,
- 3) jeden budynek mieszkalny nie może mieć więcej niż 2 lokale mieszkalne,

- 4) na terenach MN1 na działkach o szerokości mniejszej niż 20m dopuszcza się sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości nie mniejszej niż 1,5m od granicy z działką sąsiednią,
- 5) na terenach MN2 dopuszcza się wolnostojące budynki mieszkaniowe,
- 6) połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek o nachyleniu od 25° do 45°,
- 7) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi.

§ 37. Na terenach oznaczonych symbolami MN1, MN2, MN3 ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalny w.i.z:
  - a) 0,9 - dla terenów MN1,
  - b) 1,2 - dla terenów MN2,
  - c) 0,5 - dla terenów MN3,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy od terenu do najwyższej położonego elementu dachu:
  - a) 11 m dla terenów MN1, MN2,
  - b) 9 m dla terenów MN3,
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku gospodarczego lub garażowego - 40m<sup>2</sup>,
- 4) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy:
  - a) 3 dla terenów MN1, MN2 w tym ostatnia jako poddasze użytkowe,
  - b) 2 dla terenów MN3,
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej:
  - a) 50% - dla terenów MN1,
  - b) 40% - dla terenów MN2,
  - c) 60% - dla terenów MN3,
- 6) maksymalna wysokość ogrodzenia – 160cm.

§ 38. Dla terenów MN1, MN2, MN3 ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 15%.

## Rozdział 2

### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczonych symbolami MNU1, MNU2**

§ 39.1. Tereny oznaczone symbolami MNU1, MNU2 przeznacza się na realizację i utrzymanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.

2. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami MNU1, MNU2 realizację usług nieuciążliwych wbudowanych w budynki mieszkalne lub zlokalizowanych w obiektach wolnostojących oraz funkcji towarzyszącej takiej jak: garaże, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura. Na terenie MNU2 przy ulicy Mławskiej dopuszcza się lokalizację usług związanych z dystrybucją samochodowego paliwa gazowego.

§ 40. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, ze względu na zasady zagospodarowania ustala się następujący podział:

- 1) tereny oznaczone symbolami terenów MNU1 przeznaczone są na realizację i utrzymanie śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
- 2) tereny oznaczone symbolami terenów MNU2 przeznaczone są na realizację i utrzymanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.

§ 41. Na terenach oznaczonych symbolami MNU1 i MNU2 obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizowania usług uciążliwych z wyjątkiem terenu MNU2 przy ulicy Mławskiej gdzie dopuszcza się dystrybucję samochodowego paliwa gazowego,
- 2) lokalizowania obiektów mogących powodować stałe lub czasowe uciążliwości spowodowane wytwarzaniem hałasu i zanieczyszczeniem: powietrza, gleb, wód gruntowych oraz wód powierzchniowych,
- 3) lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400m<sup>2</sup>,
- 4) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania w formie terenów zieleni lub jako terenów rolnych do czasu wykorzystania terenu zgodnie z planem,
- 5) lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej lub produkcyjnej, a w szczególności zabrania się dystrybucji takich towarów jak: gaz – za wyjątkiem terenu MNU2 zlokalizowanego przy ulicy

Mławskiej –, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne za wyjątkiem gazu rozprzodzanego podziemną siecią gazową bezpośrednio do odbiorców,

- 6) budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 7) składowania jakichkolwiek odpadów.

§ 42. Na terenach oznaczonych symbolami MNU1 i MNU2 w celu wydzielenia działki budowlanej nakazuje się spełnienie następujących warunków zagospodarowania terenu:

- 1) zapewnić dostęp do drogi publicznej,
- 2) zapewnić możliwość wykonania prawidłowych dojazdów i dojazdów do budynków,
- 3) zapewnić możliwość wykonania miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w § 20,
- 4) zapewnić możliwość wydzielenia miejsc do właściwego gromadzenia odpadów,
- 5) zapewnić możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej,
- 6) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1200m<sup>2</sup>,
- 7) minimalny kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
- 8) minimalna szerokość frontu działki budowlanej 20m,
- 9) dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek oraz inny kąt położenia granic działek i inną szerokość frontu działek niż określone w pkt 6), 7) i 8) dla działek istniejących przed wejściem w życie planu lub wydzielanych dla istniejących budynków lub wydzielanych zgodnie z wyznaczonymi na rysunku proponowanymi podziałami na działki lub wydzielanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie pod warunkiem zachowania pozostałych wymogów planu,
- 10) dopuszcza się dla działek nie przylegających bezpośrednio do drogi publicznej stosowanie innego kąta położenia granic działek i innej szerokości frontu działek niż ustalone w pkt 7) i 8),
- 11) dopuszcza się inne podziały działek niż wyznaczone na rysunku planu jako proponowane podziały na działki, pod warunkiem zgodności z powyższymi ustaleniami szczegółowymi planu.

§ 43. Na terenach oznaczonych symbolami MNU1 i MNU2 ustala się następujące szczególne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) funkcja usługowa może być realizowana wyłącznie jako towarzysząca zabudowie mieszkaniowej w formie usług wbudowanych w budynki mieszkalny lub w obiektach wolnostojących, nie dopuszcza się funkcji usługowej bez istnienia lub wcześniejszej realizacji funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) w budynkach na terenach MNU1 w miejscach wskazanych na rysunku planu jako usługi w parterach nakazuje się:
  - a) realizację co najmniej 50% powierzchni użytkowej parteru jako usług przy czym nakaz ten nie dotyczy inwestycji związanych z obiektami zabytkowymi,
  - b) realizację elewacji parteru od strony ulicy z większą ilością przeszkleń wyróżniającą się od innych kondygnacji,
  - c) zapewnienie dostępności dla osób niepełnosprawnych, zaleca się lokalizację wejść do lokali usługowych od strony ulicy w poziomie chodnika,
- 3) budynki należy lokalizować na obszarze wyznaczonym liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu, zgodnie z rodzajem danej linii,
- 4) jeden budynek mieszkalny nie może mieć więcej niż 2 lokale mieszkalne,
- 5) nie dopuszcza się realizowania zabudowy bezpośrednio przy granicy działki,
- 6) połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek o nachyleniu od 25° do 45°,
- 7) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi.

§ 44. Na terenach oznaczonych symbolami MNU1, MNU2 ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalny w.i.z:
  - a) 0,5 dla terenów MNU2,
  - b) 0,7 dla terenów MNU1,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy od terenu do najwyższej położonego elementu dachu:
  - a) 11m dla terenów MNU1,
  - b) 9m dla terenów MNU2,

- 3) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy:
  - a) 3 dla terenów MNU1, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe,
  - b) 2 dla terenów MNU2,
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej:
  - a) 50% na terenach MNU2
  - b) 30% na terenach MNU1,
- 5) maksymalna wysokość ogrodzenia – 160cm.

§ 45. Dla terenów MNU1, MNU2 ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%.

### Rozdział 3

#### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy wielorodzinnej oznaczonych symbolami MW1, MW2**

§ 46.1. Tereny oznaczone symbolami MW1, MW2 przeznacza się na realizację i utrzymanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami MW1, MW2 realizację usług nieuciążliwych w wydzielonych częściach budynku oraz infrastruktury towarzyszącej takiej jak: garaże, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

§ 47. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, ze względu na zasady zagospodarowania ustala się następujący podział:

- 1) tereny oznaczone symbolami MW1 przeznaczone są na realizację i utrzymanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wysokiej,
- 2) tereny oznaczone symbolami MW2 przeznaczone są na realizację i utrzymanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej.

§ 48. Na terenach oznaczonych symbolami MW1, MW2 obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizowania zabudowy jednorodzinnej,
- 2) lokalizowania usług uciążliwych,
- 3) lokalizowania budynków gospodarczych, za wyjątkiem terenu MW2 przy ulicy Wyzwolenia,
- 4) lokalizowania obiektów mogących powodować stałe lub czasowe uciążliwości spowodowane wytwarzaniem hałasu i zanieczyszczeniem powietrza, gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych,



- 5) lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400m<sup>2</sup>,
- 6) tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania w formie terenów zieleni lub jako terenów rolnych do czasu wykorzystania terenu zgodnie z planem,
- 7) lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej lub produkcyjnej, a w szczególności zabrania się dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne za wyjątkiem gazu rozprowadzanego podziemną siecią gazową bezpośrednio do odbiorców,
- 8) budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 9) składowania jakichkolwiek odpadów.

§ 49. Na terenach oznaczonych symbolami MW1, MW2 w celu wydzielenia działki budowlanej nakazuje się spełnienie następujących warunków zagospodarowania terenu:

- 1) zapewnić bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej,
- 2) zapewnić możliwość wykonania prawidłowych dojazdów i dojazdów do budynków,
- 3) zapewnić możliwość wykonania miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w § 20,
- 4) zapewnić możliwość wydzielenia miejsc do właściwego gromadzenia odpadów,
- 5) zapewnić możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej,
- 6) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
  - a) 1700m<sup>2</sup> - na terenach MW1,
  - b) 1200m<sup>2</sup> - na terenach MW2,
- 7) minimalny kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
- 8) minimalna szerokość frontu działki budowlanej 20m,
- 9) dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek oraz inny kąt położenia granic działek i inną szerokość frontu działek niż określone w pkt 6), 7) i 8) dla działek istniejących przed wejściem w życie planu lub wydzielanych dla istniejących budynków lub wydzielanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie pod warunkiem zachowania pozostałych wymogów planu,

- 10) dopuszcza się dla działek nie przylegających bezpośrednio do drogi publicznej stosowanie innego kąta położenia granic działek i innej szerokości frontu działek niż ustalone w pkt 7) i 8).

§ 50. Na terenach oznaczonych symbolami MW1, MW2 ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) funkcja usługowa może być realizowana wyłącznie w parterze i jako wbudowana w budynek mieszkalny pod warunkiem, że nie będzie stanowić więcej niż 30% powierzchni użytkowej całego budynku,
- 2) budynki należy lokalizować na obszarze wyznaczonym liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu, zgodnie z rodzajem danej linii,
- 3) połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek o nachyleniu od 25° do 45°,
- 4) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi,
- 5) w budynkach na terenie MW1 w miejscach wskazanych na rysunku planu jako usługi w parterach nakazuje się:
  - a) realizację co najmniej 50% powierzchni użytkowej parteru jako usług przy czym nakaz ten nie dotyczy inwestycji związanych z obiektami zabytkowymi,
  - b) realizację elewacji parteru od strony ulicy z większą ilością przeszkleń wyróżniającą się od innych kondygnacji,
  - c) lokalizację wejść do lokali usługowych od strony ulicy w poziomie chodnika.

§ 51. Na terenach oznaczonych symbolami MW1, MW2 ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalny w.i.z:
  - a) 2 dla terenów MW1,
  - b) 1,3 dla terenów MW2,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy od terenu do najwyższej położonego elementu dachu:
  - a) 15m - dla terenów oznaczonych symbolem MW1,
  - b) 12m - dla terenów oznaczonych symbolem MW2,

- 3) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy:
  - a) 4 - dla terenów oznaczonych symbolem MW1,
  - b) 3 - dla terenów oznaczonych symbolem MW2,
- 4) minimalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy – 3,
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej – 30%,
- 6) maksymalna wysokość ogrodzenia – 160cm.

§ 52. Dla terenów MW1, MW2 ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%.

**Rozdział 4**  
**Przeznaczenie, zagospodarowanie**  
**i zabudowa terenu usług nieuciążliwych**  
**z towarzyszącą zabudową mieszkaniową**  
**jednorodziną**

§ 53.1. Tereny oznaczone symbolami UMN1 i UMN2 przeznacza się na realizację i utrzymanie usług nieuciążliwych z towarzyszącą zabudową mieszkaniową jednorodziną.

2. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami UMN1, UMN2 realizację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej oraz funkcji towarzyszącej takiej jak: garaże, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

§ 54. Na terenach zabudowy usługowej z towarzyszącą zabudową mieszkaniową jednorodziną, ze względu na zasady zagospodarowania ustala się następujący podział:

- 1) tereny oznaczone symbolem UMN1 przeznaczone są na realizację i utrzymanie śródmiejskiej zabudowy usługowej nieuciążliwej z towarzyszącą zabudową mieszkaniową jednorodziną,
- 2) tereny oznaczone symbolem UMN2 przeznaczone są na realizację i utrzymanie zabudowy usługowej nieuciążliwej z towarzyszącą zabudową mieszkaniową jednorodziną.

§ 55. Na terenach oznaczonych symbolami UMN1, UMN2 obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizowania usług uciążliwych, z wyjątkiem terenu UMN2 przy ulicy Olszewskiej gdzie dopuszcza się usługi związane z wytwórstwem artykułów cukierniczych,

- 2) lokalizowania obiektów mogących powodować stałe lub czasowe uciążliwości spowodowane wytwarzaniem hałasu i zanieczyszczaniem powietrza, gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
- 3) lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400m<sup>2</sup>,
- 4) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania w formie terenów zieleni lub jako terenów rolnych do czasu wykorzystania terenu zgodnie z planem,
- 5) lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej lub produkcyjnej, za wyjątkiem terenu UMN2 przy ul. Olszewskiej, a w szczególności zabrania się dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne za wyjątkiem gazu rozprowadzanego podziemną siecią gazową bezpośrednio do odbiorców,
- 6) budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 7) składowania jakichkolwiek odpadów.

§ 56. Na terenach oznaczonych symbolami UMN1, UMN2 w celu wydzielenia działki budowlanej nakazuje się spełnienie następujących warunków zagospodarowania terenu:

- 1) zapewnić dostęp do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej,
- 2) zapewnić możliwość wykonania prawidłowych dojazdów i dojazdów do budynków,
- 3) zapewnić możliwość wykonania miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w § 20,
- 4) zapewnić możliwość wydzielenia miejsc do właściwego gromadzenia odpadów,
- 5) zapewnić możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej,
- 6) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż: 700m<sup>2</sup>,
- 7) minimalny kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
- 8) minimalna szerokość frontu działki budowlanej 20m,
- 9) dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek oraz inny kąt położenia granic działek i inną szerokość frontu działek niż określone w pkt 6), 7) i 8) dla działek istniejących przed wejściem w życie planu lub wydzielanych dla

istniejących budynków lub wydzielanych zgodnie z wyznaczonymi na rysunku proponowanymi podziałami na działki lub wydzielanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie pod warunkiem zachowania pozostałych wymogów planu,

- 10) dopuszcza się dla działek nie przylegających bezpośrednio do drogi publicznej stosowanie innego kąta położenia granic działek i innej szerokości frontu działek niż ustalone w pkt 7) i 8),
- 11) dopuszcza się inne podziały działek niż wyznaczone na rysunku planu jako proponowane podziały na działki, pod warunkiem zgodności z powyższymi ustaleniami szczegółowymi planu.

§ 57. Na terenach oznaczonych symbolami UMN1 i UMN2 ustala się następujące szczególne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) funkcja mieszkaniowa może być realizowana wyłącznie jako towarzysząca funkcji usługowej w formie mieszkań wbudowanych w budynek usługowy lub obiektach wolnostojących,
- 2) w budynkach na terenach UMN1 w miejscach wskazanych na rysunku planu jako usługi w parterach nakazuje się:
  - a) realizację co najmniej 50% powierzchni użytkowej parteru jako usług przy czym nakaz ten nie dotyczy inwestycji związanych z obiektami zabytkowymi,
  - b) realizację elewacji parteru od strony ulicy z większą ilością przeszkleń wyróżniającą się od innych kondygnacji,
  - c) zapewnienie dostępności dla osób niepełnosprawnych, zaleca się lokalizację wejść do lokali usługowych od strony ulicy w poziomie chodnika,
- 3) budynki należy lokalizować na obszarze wyznaczonym liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu, zgodnie z rodzajem danej linii,
- 4) połączenie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek o nachyleniu od 25° do 45°,
- 5) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi,
- 6) na terenie UMN2 przy ulicy Olszewskiej dopuszcza się usługi związane z wytwórstwem artykułów cukierniczych.

§ 58. Na terenach oznaczonych symbolami UMN1, UMN2 ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalny w.i.z:
  - a) 1,2 dla terenów UMN1,
  - b) 0,9 dla terenów UMN2,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy od terenu do najwyższej położonego elementu dachu:
  - a) 15m - dla terenów oznaczonych symbolem UMN1,
  - b) 12m - dla terenów oznaczonych symbolem UMN2,
- 3) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy:
  - a) 3 - dla terenów UMN1,
  - b) 3 - dla terenów UMN2 w tym ostatnia jako poddasze użytkowe,
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej:
  - a) 20% dla terenu UMN1,
  - b) 40% dla terenu UMN2,
- 5) maksymalna wysokość ogrodzenia – 160cm.

§ 59. Dla terenów UMN1, UMN2 ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%.

## Rozdział 5

### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów usług oznaczonych symbolami: U1, U2, U3, U4, U5, U6, U7, U8.**

§ 60.1. Tereny oznaczone symbolami U1, U2, U3, U4, U5, U6, U7, U8 przeznacza się na realizację i utrzymanie usług nieuciążliwych.

2. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami U1, U2, U3, U4, U5, U6, U7, U8 realizację funkcji towarzyszącej takiej jak: garaże, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, mieszkania, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura. Na terenie U2 przy ulicy Zamojskiego oraz na terenie U2 położonym na rogu ulicy Lidzbarskiej z ulicą Działkową dopuszcza się lokalizację usług związanych z dystrybucją paliw.

§ 61. Na terenach zabudowy usługowej, ze względu na zasady zagospodarowania ustala się następujący podział:

- 1) tereny oznaczone symbolami U1 przeznaczone są na realizację i utrzymanie usług nieuciążliwych,
- 2) tereny oznaczone symbolami U2 przeznaczone są na realizację i utrzymanie usług nieuciążliwych, składów i drobnej wytwórczości,
- 3) tereny oznaczone symbolami U3 przeznaczone są na realizację i utrzymanie usług administracji publicznej i bezpieczeństwa,
- 4) tereny oznaczone symbolami U4 przeznaczone są na realizację i utrzymanie usług publicznych z zakresu oświaty,
- 5) tereny oznaczone symbolami U5 przeznaczone są na realizację i utrzymanie usług publicznych z zakresu ochrony zdrowia,
- 6) tereny oznaczone symbolami U6 przeznaczone są na realizację i utrzymanie usług kultu religijnego,
- 7) tereny oznaczone symbolami U7 przeznaczone są na realizację i utrzymanie usług sportu i rekreacji,
- 8) tereny oznaczone symbolami U8 przeznaczone są na realizację i utrzymanie drobnych usług nieuciążliwych.

§ 62. Na terenach oznaczonych symbolami U1, U2, U3, U4, U5, U6, U7, U8 wprowadza się zakaz:

- 1) lokalizowania usług uciążliwych, z wyjątkiem terenów U2 gdzie dopuszcza się realizację usług związanych z obróbką drewna i materiałów drewnopochodnych, usług związanych z obsługą środków transportu i maszyn rolniczych oraz na terenie U2 przy ulicy Zamojskiego i na rogu ulicy Lidzbarskiej z ulicą Działkową gdzie dopuszcza się usługi związane z dystrybucją paliw,
- 2) lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 1000m<sup>2</sup>,
- 3) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania w formie terenów zieleni lub jako terenów rolnych do czasu wykorzystania terenu zgodnie z planem,
- 4) dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne, z wyjątkiem terenu U2 przy ulicy Zamojskiego i na rogu ulicy Lidzbarskiej z ulicą Działkową, oraz inne substancje niebezpieczne za wyjątkiem gazu rozprowadzanego podziemną siecią gazową bezpośrednio do odbiorców,
- 5) lokalizacji wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej,

- 6) budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 7) składowania jakichkolwiek odpadów.

§ 63. Na terenach oznaczonych symbolami U1, U2, U3, U4, U5, U6, U7, U8 w celu wydzielenia działki budowlanej nakazuje się spełnienie następujących warunków zagospodarowania terenu:

- 1) zapewnić dostęp do drogi publicznej,
- 2) zapewnić możliwość wykonania prawidłowych dojazdów i dojazdów do budynków,
- 3) zapewnić możliwość wykonania miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w § 20,
- 4) zapewnić możliwość wydzielenia miejsc do właściwego gromadzenia odpadów,
- 5) zapewnić możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej,
- 6) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
  - a) 100m<sup>2</sup> - na terenach oznaczonych symbolami U8,
  - b) 1000m<sup>2</sup> - na terenach oznaczonych symbolami U1, U3, U5,
  - c) 1500m<sup>2</sup> - na terenach oznaczonych symbolami U2, U4, U6,
  - d) 3000m<sup>2</sup> - na terenach oznaczonych symbolami U7,
- 7) minimalny kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
- 8) minimalna szerokość frontu działki budowlanej:
  - a) 6m na terenach U8,
  - b) 20m na terenach U1, U3, U6,
  - c) 30m na terenach U2, U4, U5, U7,
- 9) dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek oraz inny kąt położenia granic działek i inną szerokość frontu działek niż określone w pkt 6), 7) i 8) dla działek istniejących przed wejściem w życie planu lub wydzielanych dla istniejących budynków lub wydzielanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie pod warunkiem zachowania pozostałych wymogów planu,
- 10) dopuszcza się dla działek nie przylegających bezpośrednio do drogi publicznej stosowanie innego kąta położenia granic działek i innej szerokości frontu działek niż ustalone w pkt 7) i 8).

§ 64. Na terenach oznaczonych symbolami U1, U2, U3, U4, U5, U6, U7, U8, ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami U1, U3, U4, U5, U7 mieszkania mogą być realizowane wyłącznie jako wbudowane w zabudowę usługową i nie mogą stanowić więcej niż 25% powierzchni użytkowej budynku,
- 2) na jednej działce powierzchnia użytkowa funkcji mieszkaniowej nie może przekraczać 200m<sup>2</sup>,
- 3) dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolem U6 realizację funkcji mieszkalnych jeśli jest ona związana z funkcjonowaniem obiektów podstawowego przeznaczenia terenu,
- 4) budynki należy lokalizować na obszarze wyznaczonym liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu, zgodnie z rodzajem danej linii,
- 5) na terenach U8 dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio na granicy działki,
- 6) w budynkach na terenach U1 i U3 w miejscach wskazanych na rysunku planu jako usługi w parterach nakazuje się:
  - a) realizację co najmniej 50% powierzchni użytkowej parteru jako usług przy czym nakaz ten nie dotyczy inwestycji związanych z obiektami zabytkowymi
  - b) realizację elewacji parteru od strony ulicy z większą ilością przeszkleń wyróżniającą się od innych kondygnacji,
  - c) zapewnienie dostępności dla osób niepełnosprawnych, zaleca się lokalizację wejść do lokali usługowych od strony ulicy w poziomie chodnika,
- 7) połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek od 25° do 45° za wyjątkiem terenów U2 i U7,
- 8) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi.

§ 65. Na terenach oznaczonych symbolami U1, U2, U3, U4, U5, U6, U7, U8, ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalny w.i.z.:
  - a) 1,5 - na terenach oznaczonych symbolami U1, U2, U3, U4, U5, U6, U8,
  - b) 0,6 - na terenach oznaczonych symbolem U7,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy od terenu do najwyższej położonego elementu dachu:

- a) 8m na terenach U8,
  - b) 15m na terenach U1, U2, U3, U4,
  - c) 18m na terenach U5,
  - d) 20m na terenach U6 i U7 przy czym dopuszcza się dominanty wysokościowe bez ograniczenia wysokości,
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej:
    - a) 50% - na terenach U7,
    - b) 35% - na terenach U1, U2, U3, U4, U5, U6,
    - c) 0% na U8,
  - 4) maksymalna wysokość ogrodzenia – 160 cm

§ 66. Ustala się następujące stawki procentowe służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

- 1) dla terenów: U1, U2, U8 w wysokości 30%.
- 2) dla terenów U3, U4, U5, U6, U7 ze względu na przewidywany brak wzrostu wartości nie ustala się stawki procentowej.

#### Rozdział 6

#### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczonych symbolami: P1, P2, P3**

§ 67.1. Tereny oznaczone symbolami P1, P2, P3 przeznaczają się na realizację i utrzymanie obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

2. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami P1, P2, P3 realizację funkcji towarzyszącej takiej jak: garaże, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, budynki administracyjne, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

§ 68. Na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, ze względu na zasady zagospodarowania ustala się następujący podział:

- 1) tereny oznaczone symbolami P1 przeznaczone są na realizację i utrzymanie dużych obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- 2) tereny oznaczone symbolami P2 przeznaczone są na realizację i utrzymanie obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- 3) tereny oznaczone symbolami P3 przeznaczone są na realizację i utrzymanie obiektów produkcji zwierzęcej.

§ 69. Na terenach oznaczonych symbolami P1, P2, P3 wprowadza się zakaz:

- 1) realizacji obiektów służących produkcji zwierzęcej za wyjątkiem terenów P3,
- 2) lokalizacji funkcji mieszkaniowej,

- 3) lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000m<sup>2</sup>,
- 4) tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania w formie terenów zieleni lub jako terenów rolnych do czasu wykorzystania terenu zgodnie z planem,
- 5) dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne za wyjątkiem gazu rozprowadzanego podziemną siecią gazową bezpośrednio do odbiorców,
- 6) składowania jakichkolwiek odpadów.

§ 70. Na terenach oznaczonych symbolami P1, P2, P3 w celu wydzielenia działki budowlanej nakazuje się spełnienie następujących warunków zagospodarowania terenu:

- 1) zapewnić dostęp do drogi publicznej,
- 2) zapewnić możliwość wykonania prawidłowych dojazdów i dojazdów do budynków,
- 3) zapewnić możliwość wykonania miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w § 20,
- 4) zapewnić możliwość wydzielenia miejsc do właściwego gromadzenia odpadów,
- 5) zapewnić możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej,
- 6) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
  - a) 500m<sup>2</sup> na terenach P2,
  - b) 3000m<sup>2</sup> na terenach P1, P3,
- 7) minimalny kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
- 8) minimalna szerokość frontu działki budowlanej 30m,
- 9) dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek oraz inny kąt położenia granic działek i inną szerokość frontu działek niż określone w pkt 6), 7) i 8) dla działek istniejących przed wejściem w życie planu lub wydzielanych dla istniejących budynków lub wydzielanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie pod warunkiem zachowania pozostałych wymogów planu,
- 10) dopuszcza się dla działek nie przylegających bezpośrednio do drogi publicznej stosowanie innego kąta położenia granic działek i innej szerokości frontu działek niż ustalone w pkt 7) i 8).

§ 71. Na terenach oznaczonych symbolami P1, P2, P3 ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) budynki należy lokalizować na obszarze wyznaczonym liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu, zgodnie z rodzajem danej linii,
- 2) dopuszcza się dachy o pochyleniu i formie dostosowanych do funkcji budynku.

§ 72. Na terenach oznaczonych symbolami P1, P2, P3 ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalny w.i.z. - 1,0,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy od terenu do najwyższego położonego elementu dachu 12m,
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej:
  - a) 10% na terenach P1,
  - b) 20% na terenach P2, P3.

§ 73. Dla terenów P1, P2, P3 ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%.

#### Rozdział 7

#### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zaplecza komunikacji samochodowej oznaczonego symbolami: KS1, KS2, KS3, KS4**

§ 74.1. Teren oznaczony KS1, KS2, KS3, KS4 przeznaczony jest na realizację i utrzymanie usług związanych z obsługą komunikacji samochodowej.

2. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami KS1, KS2, KS3, KS4 realizację, funkcji towarzyszącej takiej jak: infrastruktura techniczna, dojeżdżalnia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura. Na terenie KS3 i KS4 dopuszcza się lokalizację usług związanych z dystrybucją paliw.

§ 75. Na terenach zaplecza komunikacji samochodowej, ze względu na zasady zagospodarowania ustala się następujący podział:

- 1) tereny oznaczone symbolami terenów KS1 przeznaczone są na realizację i utrzymanie zaplecza komunikacji samochodowej jako parkingów urządzonych w poziomie terenu,
- 2) tereny oznaczone symbolami KS2 przeznaczone są na realizację i utrzymanie zaplecza komunikacji samochodowej jako garaży,
- 3) tereny oznaczone symbolami KS3 przeznaczone są na realizację i utrzymanie zaplecza komunikacji samochodowej jako stacji paliw,

4) tereny oznaczone symbolami KS4 przeznaczone są na realizację i utrzymanie zaplecza komunikacji samochodowej jako terenów obsługi transportu publicznego.

§ 76. Na terenach oznaczonych symbolami KS1, KS2, KS3, KS4 wprowadza się zakaz:

- 1) lokalizowania usług uciążliwych, z wyjątkiem terenów KS3 i KS4 gdzie dopuszcza się dystrybucję paliw,
- 2) lokalizowania na terenach KS3, KS4 obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400m<sup>2</sup>,
- 3) lokalizacji funkcji mieszkaniowej,
- 4) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania w formie terenów zieleni do czasu wykorzystania terenu zgodnie z planem,
- 5) lokalizacji jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej na terenach oznaczonych symbolem KS1,
- 6) budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 7) składowania jakichkolwiek odpadów.

§ 77. Na terenach oznaczonych symbolami KS1, KS2, KS3, KS4 w celu wydzielenia działki budowlanej nakazuje się spełnienie następujących warunków zagospodarowania terenu:

- 1) zapewnić dostęp do drogi publicznej,
- 2) zapewnić możliwość wykonania prawidłowych dojazdów do budynków,
- 3) zapewnić możliwość wykonania miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w § 20,
- 4) zapewnić możliwość wydzielenia miejsc do właściwego gromadzenia odpadów,
- 5) zapewnić możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej,
- 6) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000m<sup>2</sup>,
- 7) minimalny kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
- 8) minimalna szerokość frontu działki budowlanej 30m,
- 9) dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek oraz inny kąt położenia granic działek i inną szerokość frontu działek niż określone w pkt 6), 7) i 8) dla działek istniejących przed wejściem w życie planu lub wydzielanych dla istniejących budynków lub wydzielanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi w

planie pod warunkiem zachowania pozostałych wymogów planu,

- 10) dopuszcza się dla działek nie przylegających bezpośrednio do drogi publicznej stosowanie innego kąta położenia granic działek i innej szerokości frontu działek niż ustalone w pkt 7) i 8).

§ 78. Na terenie oznaczonym symbolami KS1, KS2, KS3, KS4 ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) na terenach KS3 dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych nie kolidujących z funkcją podstawową,
- 2) budynki należy lokalizować na obszarze wyznaczonym liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu, zgodnie z rodzajem danej linii,
- 3) dopuszcza się dachy o pochyleniu i formie dostosowanych do funkcji budynku.

§ 79. Na terenie oznaczonym symbolami KS1, KS2, KS3, KS4 ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalny w.i.z.:
  - a) 0,4 dla terenu KS3 i KS4,
  - b) 0,6 dla terenu KS2,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy od terenu do najwyższego położonego elementu dachu 12m,
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej 20%,
- 4) maksymalna wysokość ogrodzenia – 160cm.

§ 80. Ustala się następujące stawki procentowe służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

- 1) dla terenów: KS3, KS4 w wysokości 15%.
- 2) dla terenów KS1, KS2 ze względu na przewidywany brak wzrostu wartości nie ustala się stawki procentowej.

## Rozdział 8

### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów produkcji roślinnej oznaczonych symbolami RU1, RU2**

§ 81.1. Tereny oznaczone symbolem RU1 i RU2 przeznaczają się na realizację i utrzymanie produkcji roślinnej.

2. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolem RU1 i RU2 realizację funkcji towarzyszącej takiej jak: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, garaże, miejsca postojowe, infrastruktura

ra techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

§ 82. Na terenach produkcji roślinnej, ze względu na zasady zagospodarowania ustala się następujący podział:

- 1) tereny oznaczone symbolami RU1 przeznaczone są na realizację i utrzymanie produkcji roślinnej zabudowy wysokiej,
- 2) tereny oznaczone symbolami RU2 przeznaczone są na realizację i utrzymanie produkcji roślinnej zabudowy niskiej.

§ 83. Na terenach oznaczonych symbolem RU1 i RU2 wprowadza się zakaz:

- 1) lokalizowania usług uciążliwych przy czym dopuszcza się wszelkie usługi gospodarki rolnej związane z produkcją roślinną,
- 2) realizacji obiektów związanych z hodowlą zwierząt,
- 3) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania terenów w formie terenów zieleni lub jako terenów rolnych do czasu wykorzystania terenu zgodnie z planem,
- 4) dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne za wyjątkiem gazu rozprowadzanego podziemną siecią gazową bezpośrednio do odbiorców,
- 5) budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 6) składowania jakichkolwiek odpadów.

§ 84. Na terenach oznaczonych symbolami RU1 i RU2 w celu wydzielenia działki budowlanej nakazuje się spełnienie następujących warunków zagospodarowania terenu:

- 1) zapewnić dostęp do drogi publicznej,
- 2) zapewnić możliwość wykonania prawidłowych dojazdów i dojazdów do budynków,
- 3) zapewnić możliwość wykonania miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w § 20,
- 4) zapewnić możliwość wydzielenia miejsc do właściwego gromadzenia odpadów,
- 5) zapewnić możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej,
- 6) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1700m<sup>2</sup>,
- 7) minimalny kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
- 8) minimalna szerokość frontu działki budowlanej 30m,

- 9) dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek oraz inny kąt położenia granic działek i inną szerokość frontu działek niż określone w pkt 6), 7) i 8) dla działek istniejących przed wejściem w życie planu lub wydzielanych dla istniejących budynków lub wydzielanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie pod warunkiem zachowania pozostałych wymogów planu,
- 10) dopuszcza się dla działek nie przylegających bezpośrednio do drogi publicznej stosowanie innego kąta położenia granic działek i innej szerokości frontu działek niż ustalone w pkt 7) i 8).

§ 85. Na terenach oznaczonych symbolem RU1 i RU2 ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne mogą być realizowane wyłącznie jako część zespołu zabudowy zagrodowej gospodarstwa związanego z produkcją roślinną,
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń i budowli rolniczych z zachowaniem przepisów odrębnych,
- 3) budynki należy lokalizować na obszarze wyznaczonym liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu, zgodnie z rodzajem danej linii,
- 4) budynki należy lokalizować na obszarze wyznaczonym liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu, zgodnie z rodzajem danej linii,
- 5) dopuszcza się połączenie dachu na obiektach związanych z produkcją dopuszcza o pochyleniu i formie dostosowanych do funkcji budynku,
- 6) połączenie dachu na budynkach mieszkaniowych muszą mieć jednakowy spadek o pochyleniu od 25° do 45°.

§ 86. Na terenach oznaczonych symbolem RU1 i RU2 ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalny w.i.z. – 1,2,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy od terenu do najwyżej położonego elementu dachu:
  - a) dla budynków mieszkaniowych:
    - 12m na terenach RU1,
    - 9m na terenach RU2,
  - b) dla obiektów związanych z gospodarką rolną:
    - 15m na terenach RU1,



- 11m na terenach RU2,
- 3) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy mieszkaniowej:
  - a) 3 na terenach RU1 w tym ostatnia jako poddasze użytkowe,
  - b) 2 na terenach RU2,
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej - 20%,
- 5) maksymalna wysokość ogrodzenia – 160cm.

#### Rozdział 9

### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolem RM**

§ 87.1. Tereny oznaczone symbolem RM przeznaczają się na realizację i utrzymanie zabudowy zagrodowej.

2. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolem RM realizację funkcji towarzyszącej takiej jak: usługi nieuciążliwe, garaże, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

§ 88. Na terenach oznaczonych symbolem RM wprowadza się zakaz:

- 1) lokalizowania usług uciążliwych,
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania terenów w formie terenów zieleni lub jako terenów rolnych do czasu wykorzystania terenu zgodnie z planem,
- 3) dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne za wyjątkiem gazu rozprzodzanego podziemną siecią gazową bezpośrednio do odbiorców,
- 4) budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetonowych,
- 5) składowania jakichkolwiek odpadów.

§ 89. Na terenach oznaczonych symbolem RM w celu wydzielenia działki budowlanej nakazuje się spełnienie następujących warunków zagospodarowania terenu:

- 1) zapewnić dostęp do drogi publicznej,
- 2) zapewnić możliwość wykonania prawidłowych dojazdów i dojazdów do budynków,
- 3) zapewnić możliwość wykonania miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w § 20,
- 4) zapewnić możliwość wydzielenia miejsc do właściwego gromadzenia odpadów,
- 5) zapewnić możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej,

- 6) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 3000m<sup>2</sup>,
- 7) minimalny kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
- 8) minimalna szerokość frontu działki budowlanej 20m,
- 9) dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek oraz inny kąt położenia granic działek i inną szerokość frontu działek niż określone w pkt 6), 7) i 8) dla działek istniejących przed wejściem w życie planu lub wydzielanych dla istniejących budynków lub wydzielanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie pod warunkiem zachowania pozostałych wymogów planu,
- 10) dopuszcza się dla działek nie przylegających bezpośrednio do drogi publicznej stosowanie innego kąta położenia granic działek i innej szerokości frontu działek niż ustalone w pkt 7) i 8).

§ 90. Na terenach oznaczonych symbolem RM ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne mogą być realizowane wyłącznie jako część zespołu zabudowy zagrodowej,
- 2) dopuszcza się adaptację istniejących obiektów,
- 3) dopuszcza się lokalizację drobnej wytwórczości związanej z produkcją rolną nie powodującą żadnej uciążliwości,
- 4) dopuszcza się chów lub hodowlę zwierząt w liczbie nie wyższej niż 5 DJP, nie dopuszcza się chowu i hodowli zwierząt futerkowych,
- 5) budynki należy lokalizować na obszarze wyznaczonym liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu, zgodnie z rodzajem danej linii,
- 6) połączenie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek,
- 7) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi.

§ 91. Na terenach oznaczonych symbolem RM ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalny w.i.z. – 0,6,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy od terenu do najwyższego położonego elementu dachu 12 m,

- 3) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy – 3 w tym ostatnia jako poddasze użytkowe,
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej - 40%,
- 5) maksymalna wysokość ogrodzenia – 160cm.

§ 92. Dla terenu RM ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 15%.

#### Rozdział 10 Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów rolnych oznaczonych symbolem R

§ 93.1. Tereny oznaczone symbolem R przeznacza się na realizację funkcji związanej z działalnością rolną.

2. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolem R realizację funkcji towarzyszącej takiej jak: zabudowa zagrodowa, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy.

§ 94. Na terenach oznaczonych symbolem R wprowadza się zakaz:

- 1) lokalizowania usług uciążliwych,
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 3) dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne za wyjątkiem gazu rozprzodzanego podziemną siecią gazową bezpośrednio do odbiorców,
- 4) lokalizowania obiektów mogących powodować stałe lub czasowe uciążliwości spowodowane wytwarzaniem hałasu i zanieczyszczaniem powietrza, gleb, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
- 5) budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 6) składowania jakichkolwiek odpadów,
- 7) realizacji jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej na działkach mniejszych niż 1 ha.

§ 95. Na terenach oznaczonych symbolem R dopuszcza się wydzielanie nowych działek pod warunkiem, że minimalna powierzchnia wydzielanej działki nie będzie mniejsza niż 0,3 ha.

§ 96. Na terenach oznaczonych symbolem R ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej wymiany, rozbudowy, przebudowy oraz odbudowy także na działkach mniejszych niż określone w § 95,

- 2) dopuszcza się realizację nowej zabudowy zagrodowej tylko na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 1ha,
- 3) dopuszcza się w zabudowie zagrodowej lokalizacje usług agroturystycznych oraz lokalizacje drobnej wytwórczości związanej z produkcją rolą nie powodujących uciążliwości,
- 4) dopuszcza się chów lub hodowlę zwierząt w liczbie nie wyższej niż 5 DJP, nie dopuszcza się chowu i hodowli zwierząt futerkowych,
- 5) nową zabudowę należy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 70m od linii rozgraniczającej drogi wojewódzkiej, 20m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej i 15m od drogi gminnej,
- 6) połacie dachu na budynkach mieszkaniowych muszą mieć jednakowy spadek o pochyleniu od 25° do 45°,
- 7) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi,
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) zabudowa zagrodowa noworealizowana na terenach R może mieć obsługę komunikacyjną wyłącznie z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW, KD-D, KD-L oraz z dróg wewnętrznych dojazdowych do gruntów rolnych i leśnych wydzielonych geodezyjnie,
  - b) w przypadku gdy działka rolna graniczy z różnymi drogami publicznymi lub drogą dojazdową wydzieloną geodezyjnie to dojazd do tej działki oraz do ewentualnej zabudowy powinien być wykonany od strony drogi niższej rangi; wyklucza się możliwość dojazdu od strony drogi KDG.

§ 97. Na terenach oznaczonych symbolem R ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy od terenu do najwyższego położonego elementu dachu 12m,
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy – 2,
- 3) maksymalna wysokość ogrodzenia – 160cm.

§ 98. Dla terenu R nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu ze względu na przewidywany brak wzrostu wartości.

## Rozdział 11

### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu ogrodów działkowych oznaczonego symbolem ZD**

§ 99.1. Teren oznaczony symbolem ZD przeznaczają się na realizację i utrzymanie ogrodów działkowych.

2. Dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem ZD realizację funkcji towarzyszących takiej jak: aleje i drogi ogrodowe, parkingi, place gospodarcze, tereny rekreacyjne i sportowe, ogródki jordanowskie i inne tereny użytku ogólnego, hydrofornie, sanitariaty, zieleń ogrodowa, infrastruktura techniczna.

§ 100. Na terenie oznaczonym symbolem ZD wprowadza się zakaz:

- 1) lokalizowania usług uciążliwych,
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania w formie terenów zieleni lub jako terenów rolnych, nie wymagające zagospodarowania terenu związanego z prowadzeniem jakichkolwiek robót budowlanych,
- 3) lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej, warsztatowej lub produkcyjnej, oraz zabrania się dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne,
- 4) składowania jakichkolwiek odpadów.

§ 101. Na terenie oznaczonym symbolem ZD ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się realizację altan i budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do 20m<sup>2</sup> oraz wysokości do 5 m przy dachach stromych i do 4 m przy dachach płaskich,
- 2) dopuszcza się realizację na każdym terenie ZD jednego budynku administracyjno – gospodarczego związanego z funkcją terenu nie przekraczającego powierzchni zabudowy 70m<sup>2</sup>,
- 3) budynki należy lokalizować na obszarze wyznaczonym liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu, zgodnie z rodzajem danej linii,
- 4) teren powinien być dostępny poprzez wejścia od strony terenów dróg publicznych lub ciągów pieszo-rowerowych,
- 5) przynajmniej 80% terenu należy pozostawić jako teren biologicznie czynny,
- 6) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych o powierzchniach z materiałów przepuszczalnych dla wody,

7) należy zapewnić miejsca parkingowe w minimalnej liczbie, wynikającej ze wskaźnika 1 miejsce parkingowe na 5 działek.

§ 102. Dla terenu ZD nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu ze względu na przewidywany brak wzrostu wartości.

## Rozdział 12

### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolami ZP1, ZP2**

§ 103.1. Tereny oznaczone symbolami ZP1, ZP2 przeznaczają się na realizację i utrzymanie zieleni urządzonej.

2. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami ZP1, ZP2 realizację usług nieuciążliwych z zakresu gastronomii, rekreacji, kultury oraz infrastruktury towarzyszącej takiej jak: miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

§ 104. Na terenach zabudowy zieleni urządzonej, ze względu na zasady zagospodarowania ustala się następujący podział:

- 1) tereny oznaczone symbolami ZP1 przeznaczone są na realizację i utrzymanie zieleni urządzonej bez zabudowy kubaturowej,
- 2) tereny oznaczone symbolami ZP2 przeznaczone są na realizację i utrzymanie zieleni urządzonej z zabudową związaną ze sportem i rekreacją.

§ 105. Na terenach oznaczonych symbolami ZP1, ZP2 wprowadza się zakaz:

- 1) lokalizowania usług uciążliwych,
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania w formie terenów zieleni do czasu wykorzystania terenu zgodnie z planem,
- 3) lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej, warsztatowej lub produkcyjnej,
- 4) dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne za wyjątkiem gazu rozprowadzanego podziemną siecią gazową bezpośrednio do odbiorców,
- 5) składowania jakichkolwiek odpadów.

§ 106. Na terenach oznaczonych symbolami ZP1, ZP2 ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) tereny powinny być dostępne poprzez wejścia od strony terenów dróg publicznych,

- 2) tereny powinny być oświetlone,
- 3) na terenach ZP1 zakazuje się realizacji jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej,
- 4) na terenach ZP2 dopuszcza się dachy o pochyleniu i formie dostosowanych do funkcji budynku,
- 5) realizację zabudowy w obrębie wyznaczonej na rysunku planu strefie ochronnej linii elektroenergetycznej 110kV na terenie ZP2 przy ul. Olaszewskiej dopuszcza się wyłącznie po uzgodnieniu z właścicielem linii elektroenergetycznej.

§ 107. Na terenach oznaczonych symbolami ZP1, ZP2 ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce:
  - a) 80% na terenach ZP1,
  - b) 60% na terenach ZP2,
- 2) na terenie ZP2:
  - a) maksymalny w.i.z. - 0,3,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy od terenu do najwyższej położonego elementu dachu 10m.

§ 108. Dla terenów ZP1, ZP2 nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu ze względu na przewidywany brak wzrostu wartości.

#### Rozdział 13

##### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów cmentarzy oznaczonych symbolami ZC1, ZC2**

§ 109.1. Tereny oznaczone symbolami ZC1, ZC2 przeznacza się na realizację i utrzymanie cmentarzy

2. Dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem ZC1, ZC2 realizację funkcji towarzyszących takie jak: dojścia i dojazdy, ogrodzenia.

§ 110. Na terenach cmentarzy, ze względu na zasady zagospodarowania ustala się następujący podział:

- 1) tereny cmentarzy czynnych oznaczone symbolem ZC1,
- 2) tereny cmentarzy nieczynnych oznaczone symbolem ZC2.

§ 111. Na terenie oznaczonym symbolami ZC1, ZC2 wprowadza się zakaz:

- 1) lokalizowania usług uciążliwych,

- 2) lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej, warsztatowej lub produkcyjnej za wyjątkiem składów i magazynów, wytwórczości i warsztatów związanych z funkcją terenu, oraz zabrania się dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne,

- 3) składowania jakichkolwiek odpadów.

§ 112. Dla terenów oznaczonych symbolami ZC1 i ZC2 ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) teren powinien być dostępny poprzez wejścia od strony terenów dróg publicznych,
- 2) teren powinien być oświetlony.

§ 113. Dla terenów ZC1, ZC2 nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu ze względu na przewidywany brak wzrostu wartości.

#### Rozdział 14

##### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów leśnych oznaczonych symbolem ZL**

§ 114. Tereny oznaczone symbolem ZL przeznacza się na realizację i utrzymanie funkcji leśnej.

§ 115. Na terenach oznaczonych symbolem ZL wprowadza się zakaz:

- 1) lokalizowania jakichkolwiek usług,
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania terenów jako terenów rolnych do czasu wykorzystania terenu zgodnie z planem,
- 3) dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne za wyjątkiem gazu rozprowadzanego podziemną siecią gazową bezpośrednio do odbiorców,
- 4) realizacji jakiegokolwiek zabudowy,
- 5) budowy dróg utwardzonych,
- 6) składowania jakichkolwiek odpadów.

§ 116. Na terenach oznaczonych symbolem ZL ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) teren nie może być ogrodzony,
- 2) teren należy pozostawić w całości jako teren biologicznie czynny,
- 3) zagospodarowanie lasów winno uwzględniać odpowiednie przepisy odrębne dotyczące gruntów leśnych.

§ 117. Dla terenu ZL nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu ze względu na przewidywany brak wzrostu wartości.

#### Rozdział 15

### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów urządzeń infrastruktury technicznej oznaczonych symbolami W, K, E, G, C**

§ 118.1. Tereny oznaczone symbolami W, K, E, G, C przeznaczają się na realizację i utrzymanie infrastruktury technicznej.

2. Na terenach W, K, E, G, C zakazuje się:

- 1) wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanej funkcjonalnie z przeznaczeniem terenów,
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania w formie terenów zieleni lub jako terenów rolnych do czasu wykorzystania terenu zgodnie z planem.

§ 119. Na terenach infrastruktury technicznej, ze względu na zasady zagospodarowania ustala się następujący podział:

- 1) tereny infrastruktury technicznej – wodociągi – oznaczone symbolem W,
- 2) tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja – oznaczone symbolem K,
- 3) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka – oznaczone symbolem E,
- 4) teren infrastruktury technicznej – gazownictwo – oznaczony symbolem G,
- 5) tereny infrastruktury technicznej – ciepłownictwo – kotłownie oznaczone symbolem C.

§ 120. Na terenach oznaczonych symbolami W, K, E, G, C ustala się:

- 1) nakaz posiadania na wszystkich działkach budowlanych i budynkach przyłącza elektroenergetycznego umożliwiającego pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 2) obowiązkowy dostęp wszystkich terenów z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych,
- 3) wszystkie budynki związane z przeznaczeniem terenu nie mogą być wyższe niż – 12m,
- 4) wszystkie obiekty budowlane i zagospodarowanie terenu należy realizować zgodnie z wymogami przepisów odrębnych związanych z ich przeznaczeniem.

§ 121. Ustala się następujące stawki procentowe służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

- 1) dla terenu E w wysokości 30%.
- 2) dla terenów W, K, G, C ze względu na przewidywany brak wzrostu wartości nie ustala się stawki procentowej.

#### Rozdział 16

### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami KD-G, KD-Z, KD-L, KD-D**

§ 122.1. Tereny oznaczone symbolami KD-G, KD-Z, KD-L, KD-D przeznaczają się na realizację dróg publicznych.

2. Na terenach oznaczonych symbolami KD-G, KD-Z, KD-L, KD-D zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń i zabudowy nie związanej z przeznaczeniem terenu za wyjątkiem:

- 1) miejskiej infrastruktury technicznej,
- 2) urządzeń systematycznej regulacji wód oraz urządzeń przeciwpowodziowych,
- 3) reklam spełniających wymagania określone w § 8 z wyłączeniem terenów KD-G.

§ 123.1. Na terenach dróg publicznych, ze względu na zasady zagospodarowania ustala się następujący podział:

- 1) tereny dróg publicznych klasy drogi głównej oznaczone symbolem KD-G,
- 2) tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej oznaczone symbolem KD-Z,
- 3) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej oznaczone symbolem KD-L,
- 4) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczone symbolem KD-D.

2. Na terenach oznaczonych symbolami KD-G, KD-Z, KD-L, KD-D nie wolno dokonywać jakichkolwiek podziałów za wyjątkiem porządkujących stan własnościowy zgodnie z liniami rozgraniczającymi i wynikającymi z przepisów odrębnych.

3. Na terenach oznaczonych symbolami KD-G, KD-Z, KD-L, KD-D które są oznaczone przebiegiem ścieżki rowerowej należy lokalizować ścieżki rowerowe.

§ 124. Na terenach KD-G, KD-Z, KD-L, KD-D zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania w formie terenów zieleni lub jako terenów rolnych, nie wymagające zagospodarowania terenu związanej z prowadzeniem jakichkolwiek robót budowlanych.

§ 125. Dla terenów oznaczonych symbolem KD-G ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających 35 m, dopuszcza się zmiany tej szerokości zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) lokalizacja skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) drogi powinny być wyposażone w chodniki lub ścieżki pieszo-rowerowe,
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejących zjazdów do zabudowy, lokalizacja nowych zjazdów na istniejących odcinkach dróg wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi,
- 5) dopuszcza się zachowanie i przebudowę istniejącego parkingu zlokalizowanego w północnej części terenu drogi na odcinku pomiędzy ulicą Żytnią i ulicą Mazurską

§ 126. Dla terenów oznaczonych symbolem KD-Z ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających 20 m, dopuszcza się zmiany tej szerokości zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) szerokość jezdni nie mniejszą niż 7,0 m, dopuszcza się mniejszą szerokość jezdni na warunkach określonych w przepisach odrębnych lub jeśli ruch będzie jednokierunkowy,
- 3) drogi powinny być wyposażone w chodniki lub ścieżki pieszo-rowerowe,
- 4) dopuszcza się zachowanie zjazdów do istniejącej zabudowy, lokalizacja nowych zjazdów wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi.

§ 127. Dla terenów oznaczonych symbolem KD-L ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających 12m, dopuszcza się zmiany tej szerokości zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) szerokość jezdni nie mniejszą niż 6,5m, dopuszcza się mniejszą szerokość jezdni na warunkach określonych w przepisach odrębnych lub jeśli ruch będzie jednokierunkowy,
- 3) drogi powinny być wyposażone w chodniki lub ścieżki pieszo-rowerowe.

§ 128. Dla terenów oznaczonych symbolami KD-D ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających 10 m, dopuszcza się zmiany tej szerokości zgodnie z rysunkiem planu,

- 2) szerokość jezdni nie mniejszą niż 4,5m, dopuszcza się mniejszą szerokość jezdni na warunkach określonych w przepisach odrębnych lub jeśli ruch będzie jednokierunkowy,

- 3) drogi powinny być wyposażone w chodniki.

§ 129. Dla terenów KD-G, KD-Z, KD-L, KD-D nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu ze względu na przewidywany brak wzrostu wartości.

#### Rozdział 17

### **Zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW, terenów ciągów pieszo-rowerowych oznaczonych symbolem CP, innych dróg wewnętrznych realizowanych na terenach funkcjonalnych oraz ścieżek rowerowych wyznaczonych na rysunku planu**

§ 130.1. Tereny oznaczone symbolem KDW przeznaczają się na realizację i utrzymanie dróg wewnętrznych.

2. Tereny oznaczone symbolem CP przeznaczają się na realizację i utrzymanie ciągów pieszo-rowerowych.

3. Na terenach oznaczonych symbolami KDW i CP zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli, a także zagospodarowania terenu nie związanego funkcjonalnie z przeznaczeniem terenów za wyjątkiem:

- 1) urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego oraz miejsc parkingowych,
- 2) miejskiej infrastruktury technicznej,
- 3) urządzeń systematycznej regulacji wód oraz urządzeń przeciwpowodziowych,
- 4) reklam spełniających wymagania określone w § 8.

§ 131. Dla terenów oznaczonych symbolem KDW ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) nakazuje się szerokość jezdni nie mniejszą niż 4,5m, dopuszcza się mniejszą szerokość jezdni na warunkach określonych w przepisach odrębnych lub jeśli ruch będzie jednokierunkowy,
- 3) nakazuje się oświetlenie terenów położonych przy terenach zabudowy i przeznaczonych pod zabudowę,
- 4) jezdnie muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

5) dopuszcza się drogi bez wyodrębnienia jezdni i chodników.

§ 132. Dla terenów oznaczonych symbolem CP ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) minimalna szerokość pasa dla ruchu pieszych nie może być mniejsza niż 1,5 m,
- 3) nakazuje się oświetlenie terenów,
- 4) jezdnie muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 5) ciągi pieszo-rowerowe realizowane jako cele publiczne muszą zachować ciągłość i pozostać ogólnodostępne.

§ 133. Dla dróg wewnętrznych realizowanych w zależności od potrzeb na terenach funkcjonalnych ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się wydzielanie działek pod drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 5m,
- 2) nakazuje się szerokość jezdni nie mniejszą niż 4,5m,
- 3) jezdnie muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 4) dopuszcza się drogi bez wyodrębnienia jezdni i chodników,
- 5) drogi wewnętrzne realizowane jako cele publiczne muszą być oświetlone, zachować ciągłość i pozostać ogólnodostępne.

§ 134. Dla ścieżek rowerowych realizowanych zgodnie z rysunkiem planu ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) wytyczony na rysunku planu przebieg ścieżek rowerowych jest przebiegiem orientacyjnym i

dopuszcza się realizację ścieżek wzdłuż innej krawędzi drogi, na której wytyczono przebieg ścieżki, niż wskazano na rysunku planu,

- 2) minimalna szerokość ścieżki rowerowej nie może być mniejsza niż:
  - a) 1,5m - dla ścieżek jednokierunkowych,
  - b) 2,0m - dla ścieżek dwukierunkowych,
- 3) minimalna szerokość ścieżki rowerowej jeśli jest realizowana jako ciąg pieszo – rowerowy, tj. ścieżki rowerowej, z której mogą korzystać również piesi, nie powinna być mniejsza niż:
  - a) 2,5m - dla ciągów, na których ruch rowerów jest jednokierunkowy,
  - b) 3,0m - dla ciągów, na których ruch rowerów jest dwukierunkowy,
- 4) nakazuje się oświetlenie ścieżek rowerowych na terenie zabudowanym.

§ 135. Dla terenów KDW i CP nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu ze względu na przewidywany brak wzrostu wartości.

#### Dział IV

#### **Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 136. Wszystkie inwestycje na terenie objętym ustaleniami planu, które zostały rozpoczęte lub zrealizowane przed uchwaleniem niniejszego planu i obecnie są realizowane zgodnie z obowiązującym w momencie ich rozpoczęcia prawem, zostają uznane za przyjęte.

§ 137.1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Żuromin.

2. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i publikacji na stronie internetowej Gminy i Miasta Żuromin.

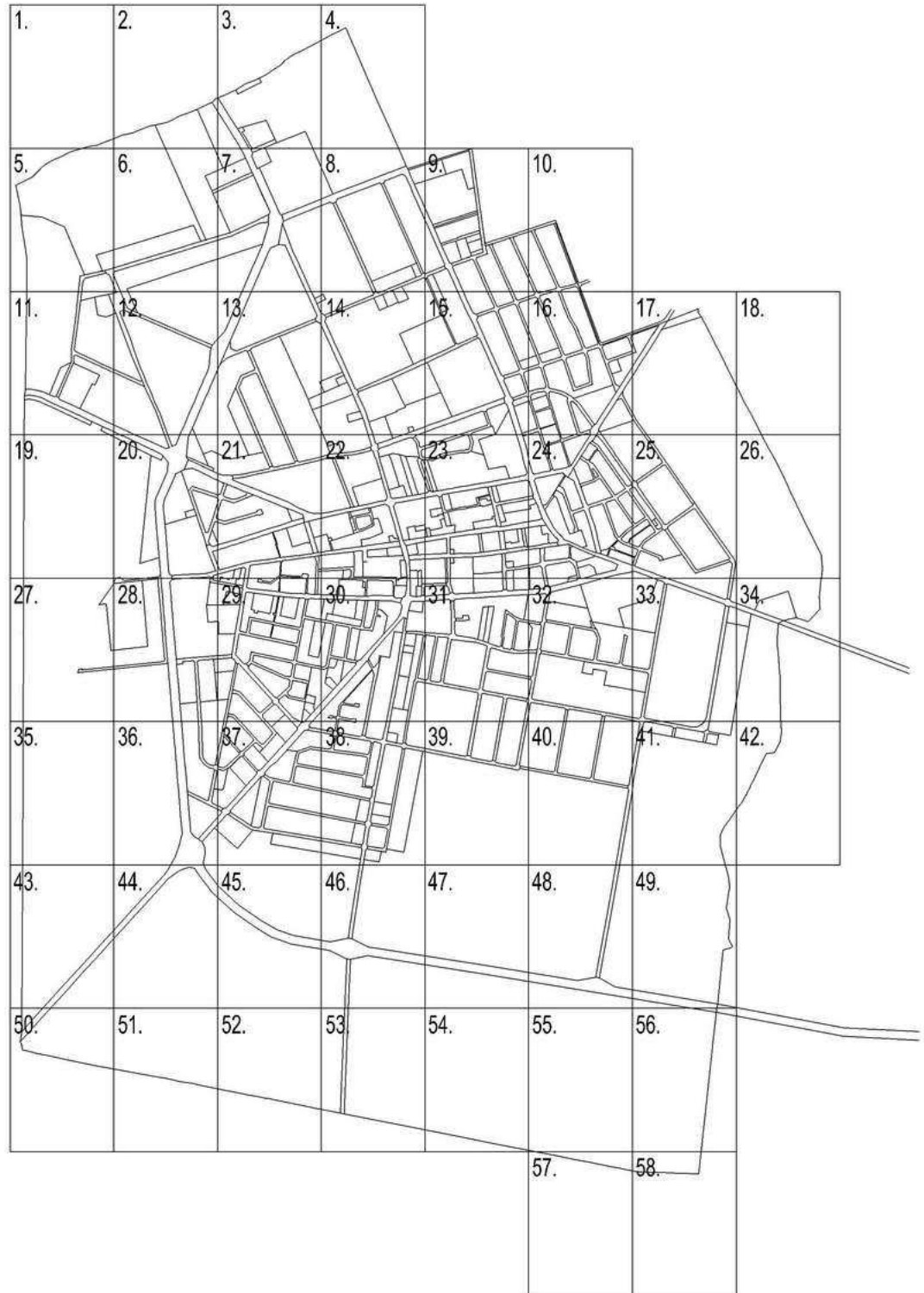
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej:  
*mgr Andrzej Rutowski*

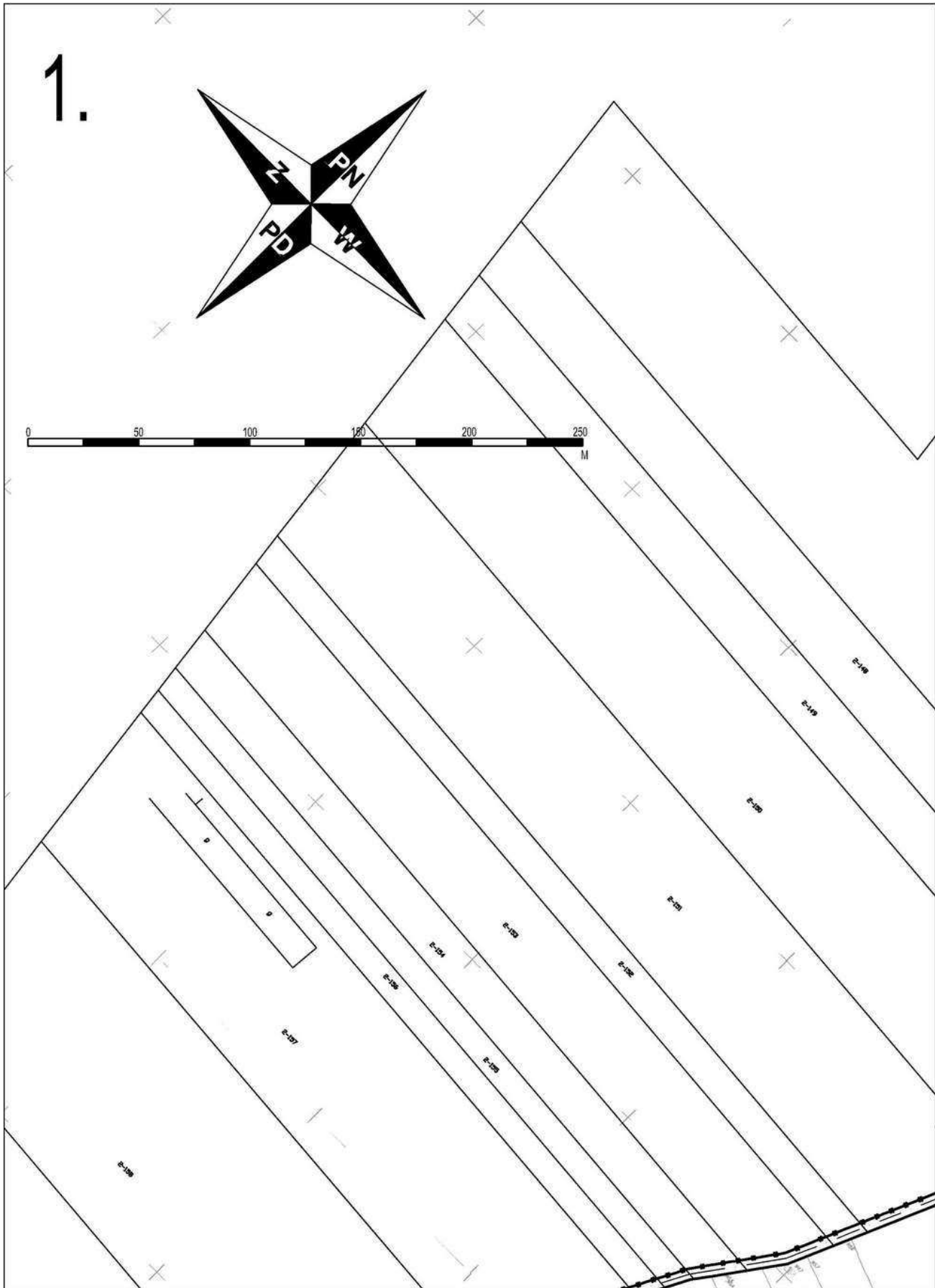


ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR 314/XLIII/10 RADY MIEJSKIEJ W ŻUROMINIE Z DNIA 9 LIPCA 2010 R.  
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŻUROMIN  
RYSUNEK PLANU SKALA 1:2000

SCHEMAT ARKUSZY RYSUNKU PLANU





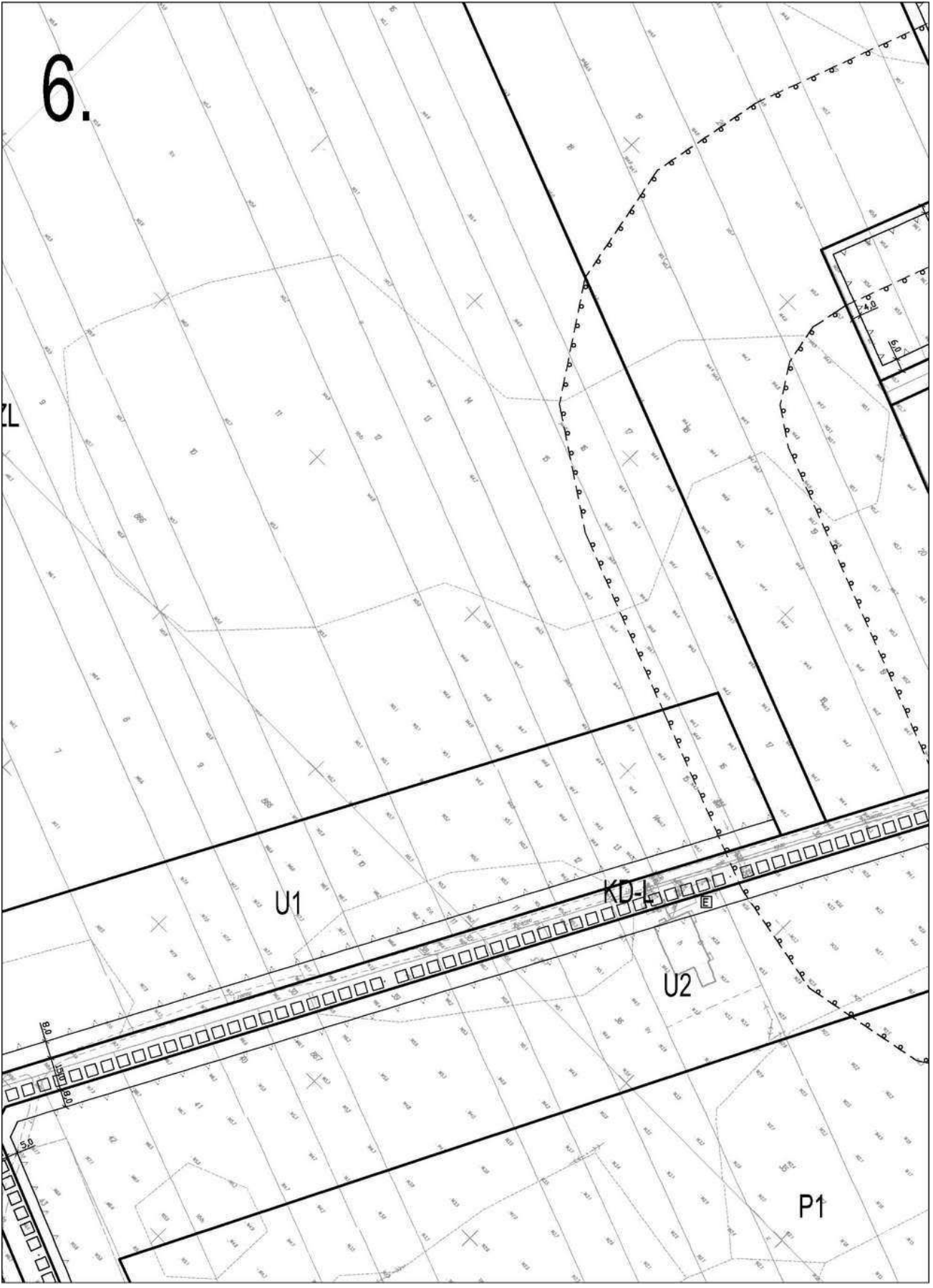


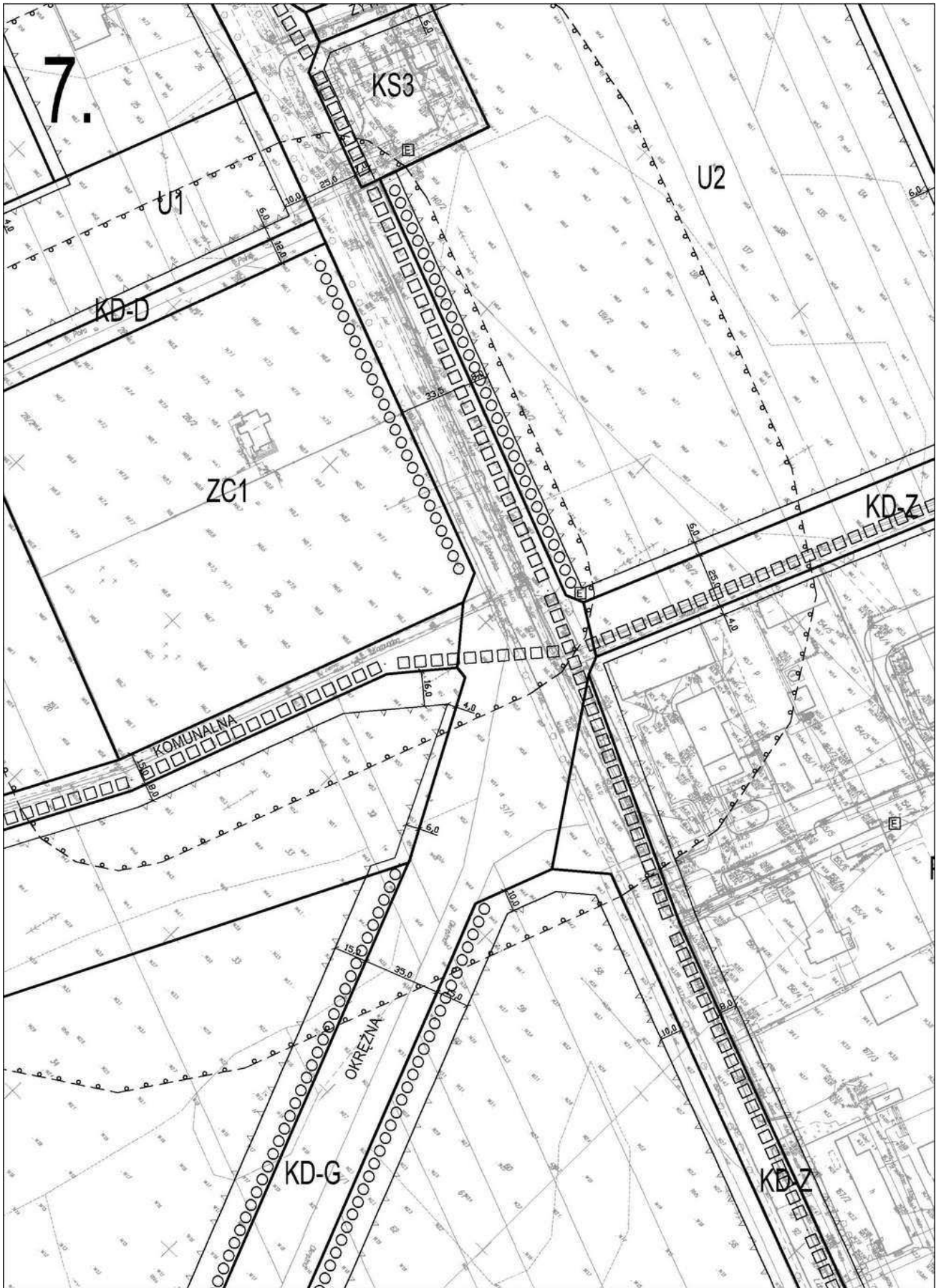














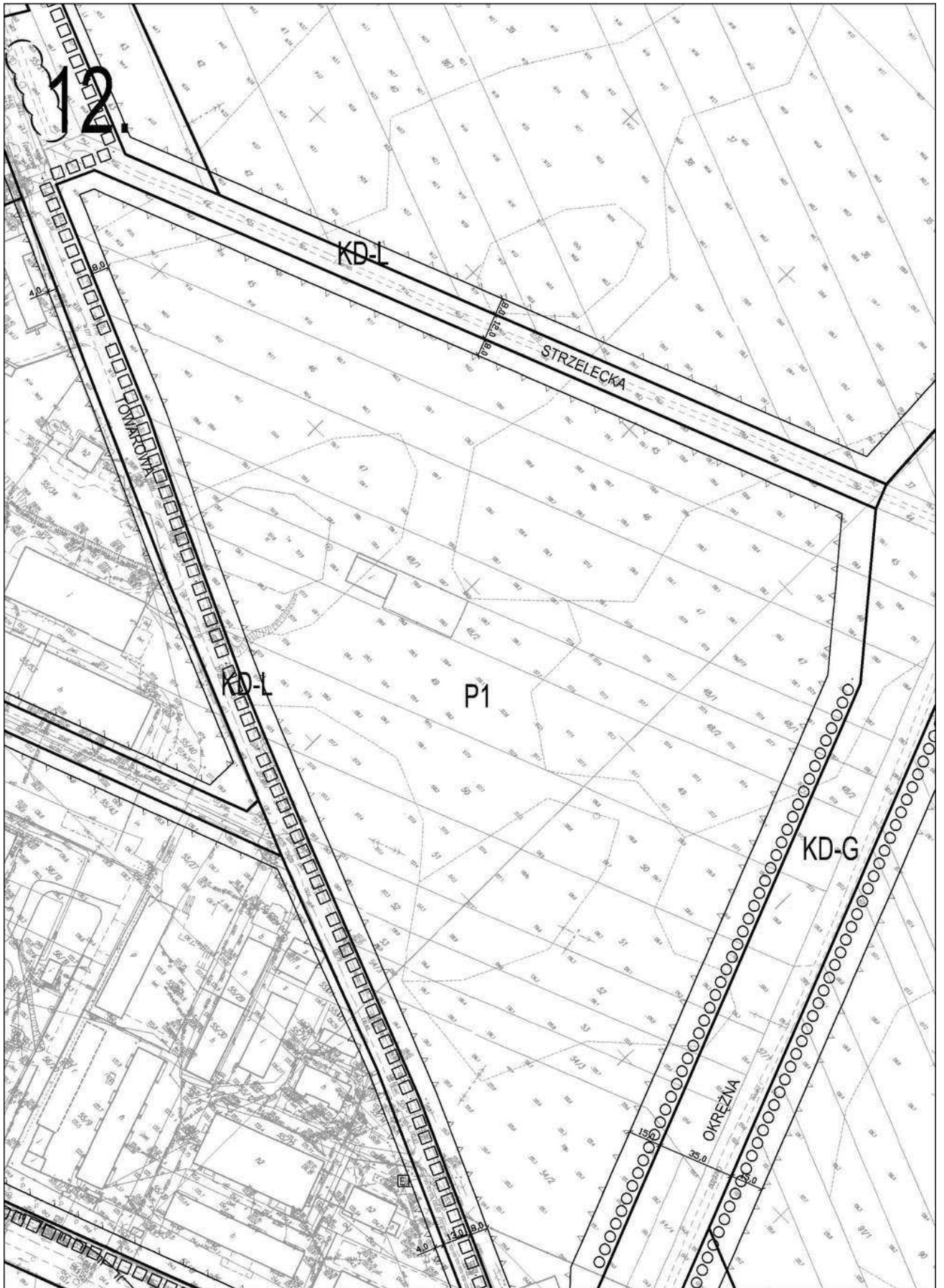






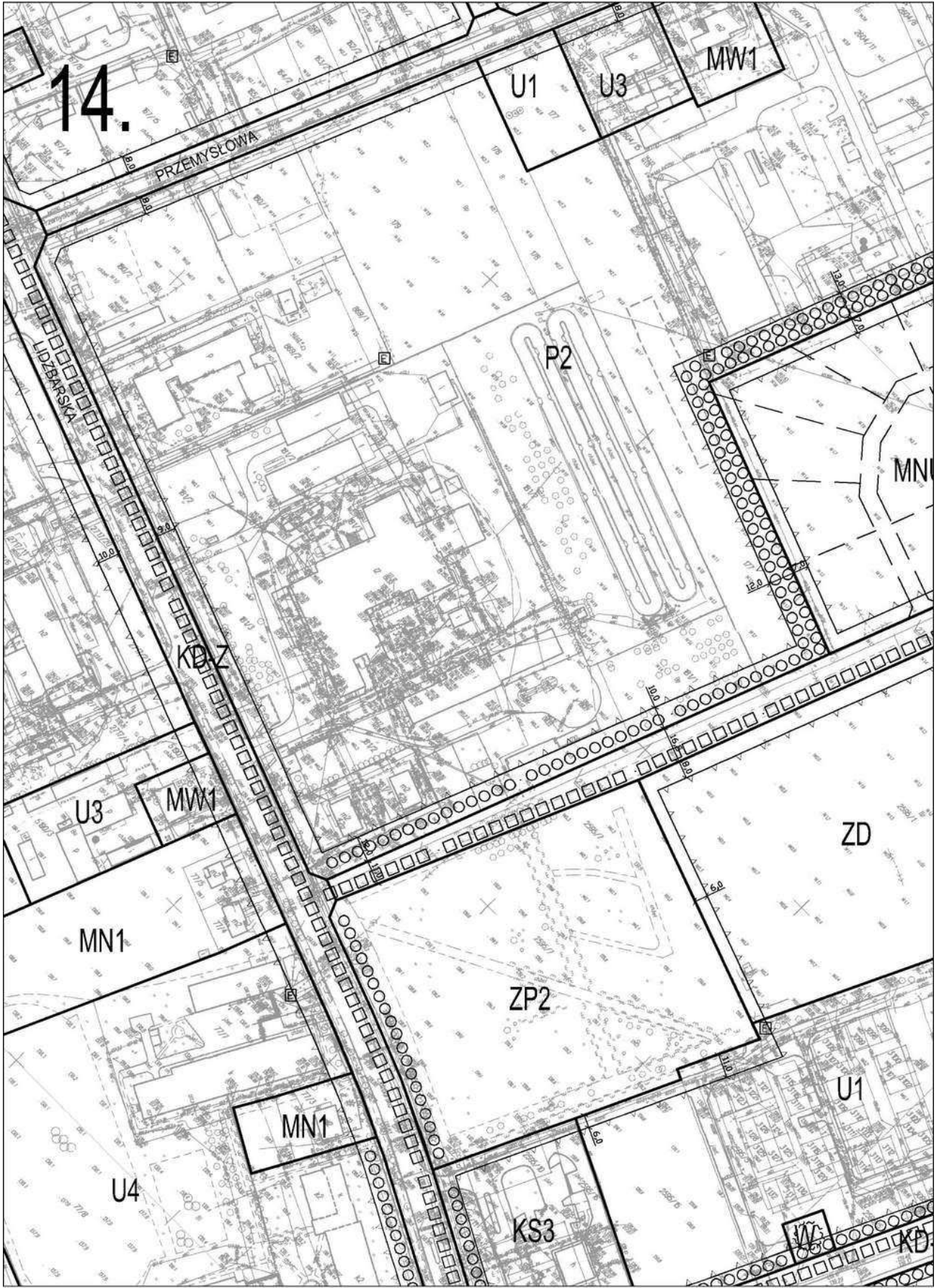


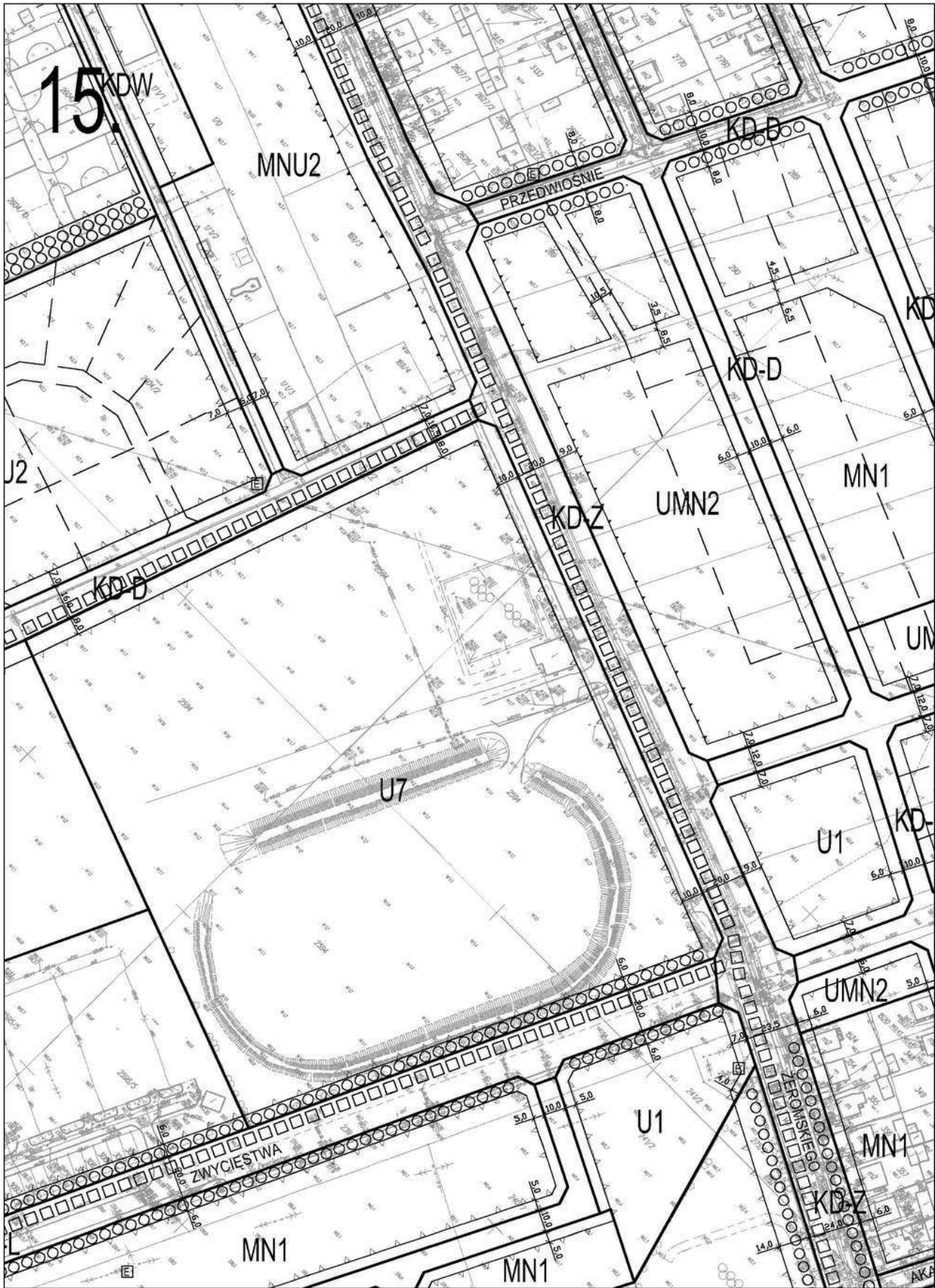




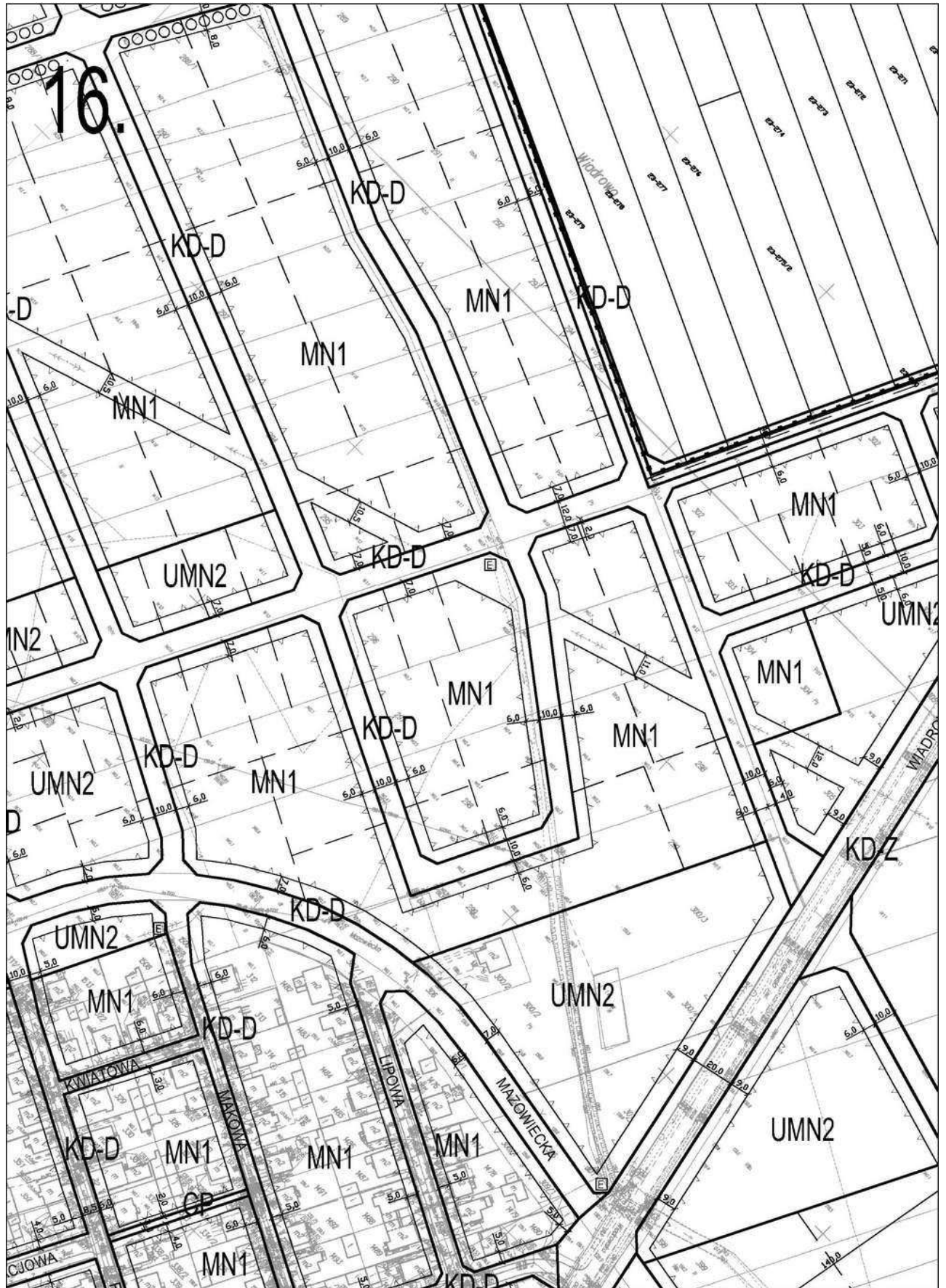






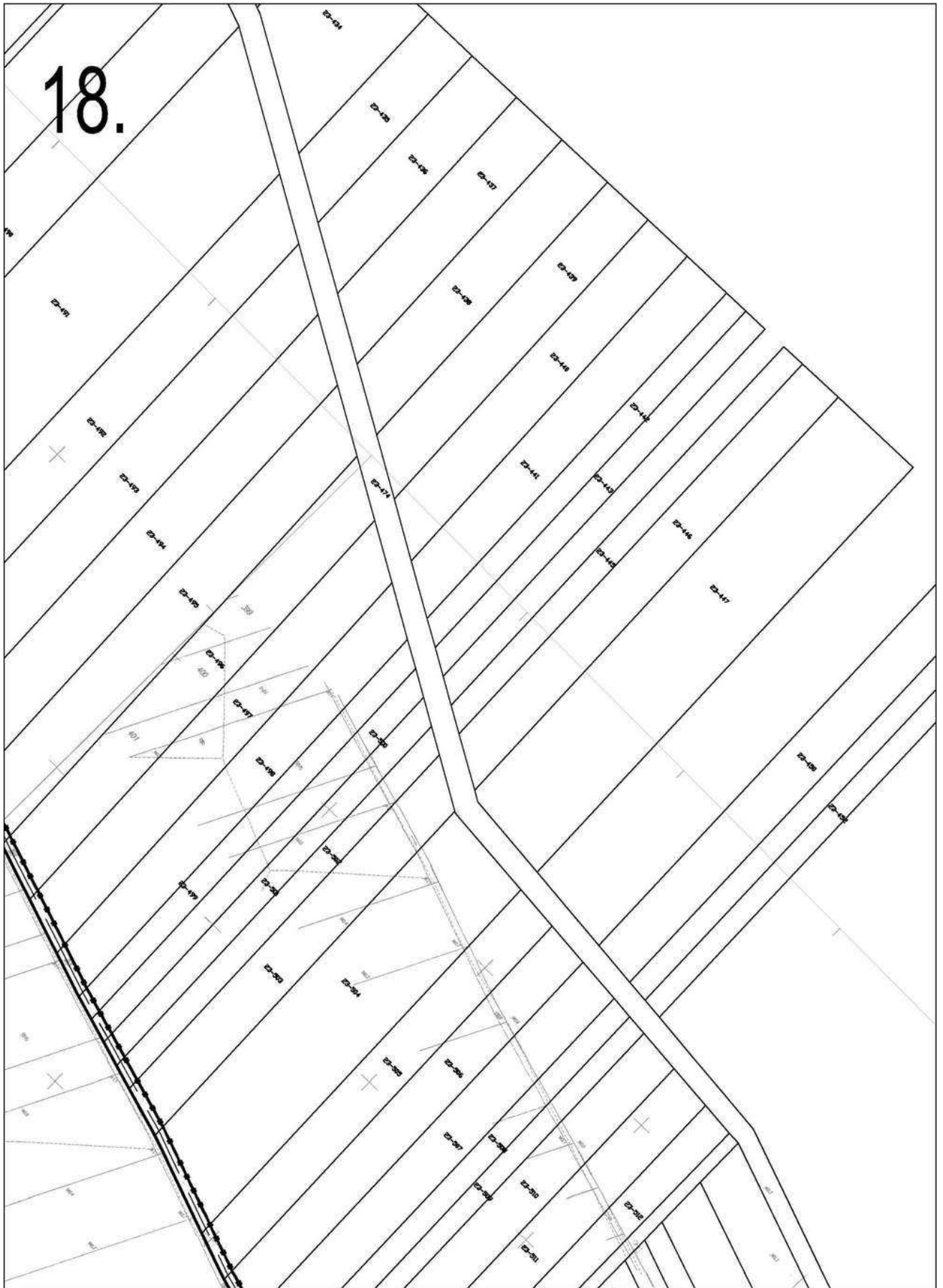


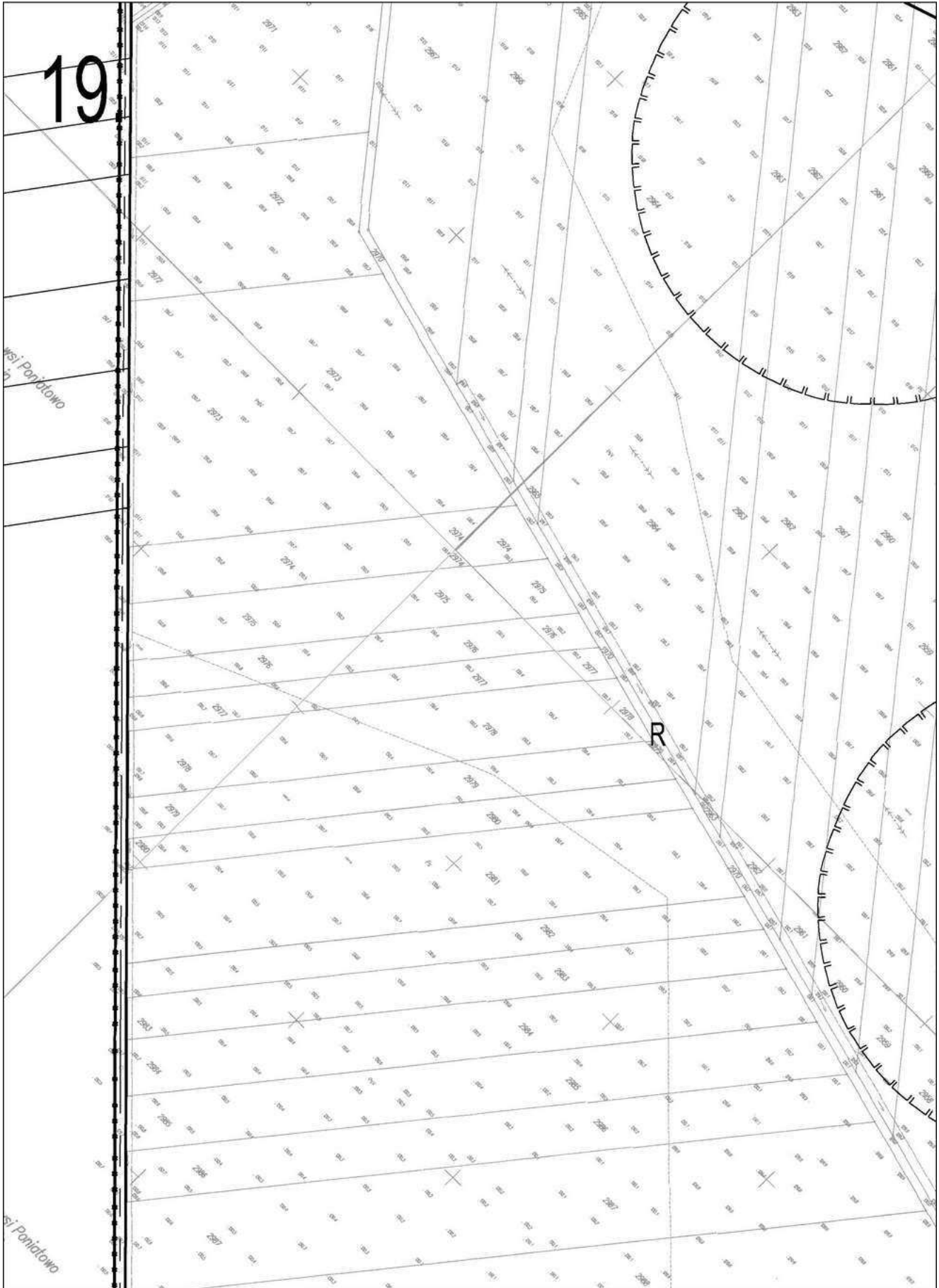


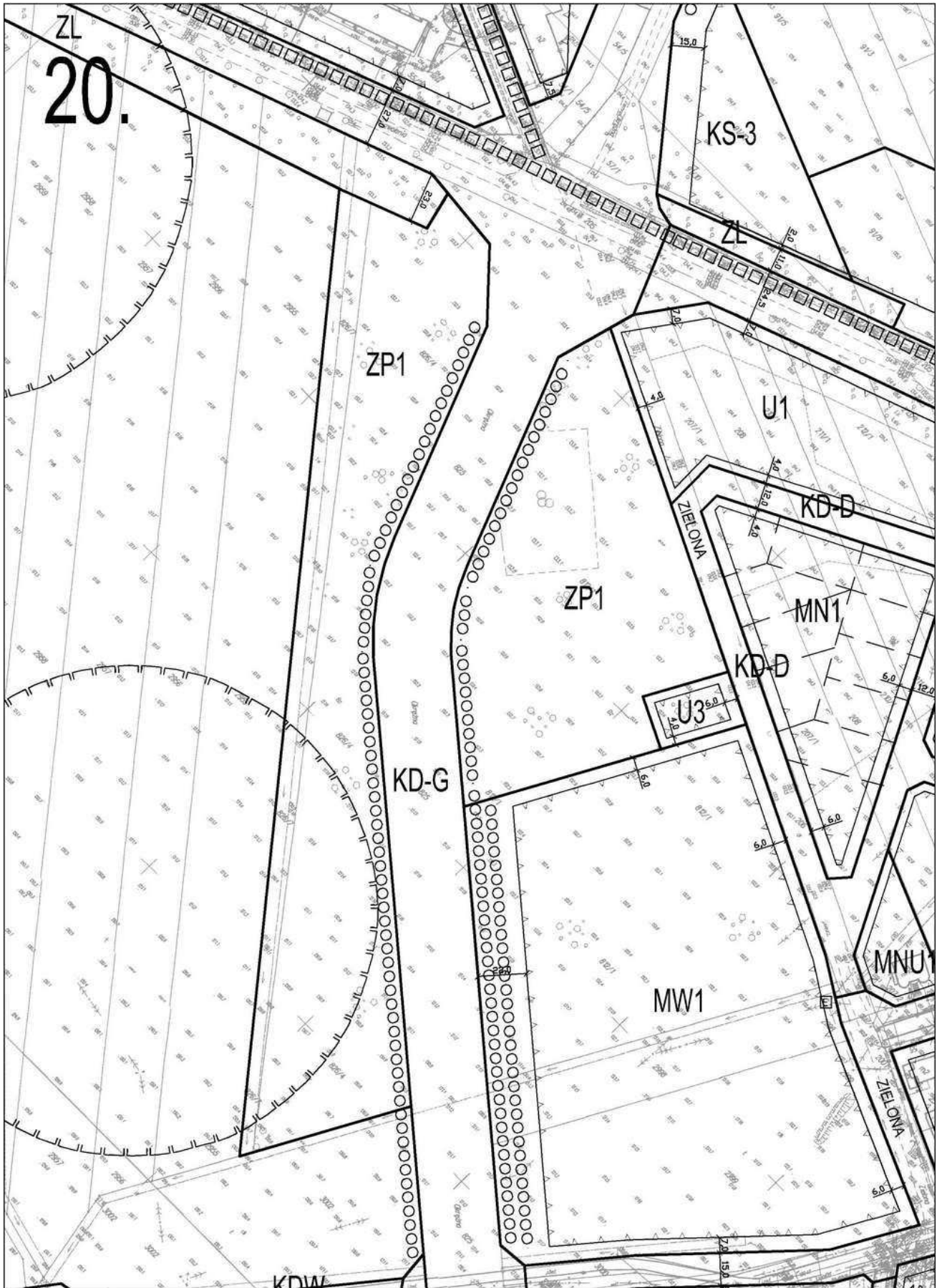










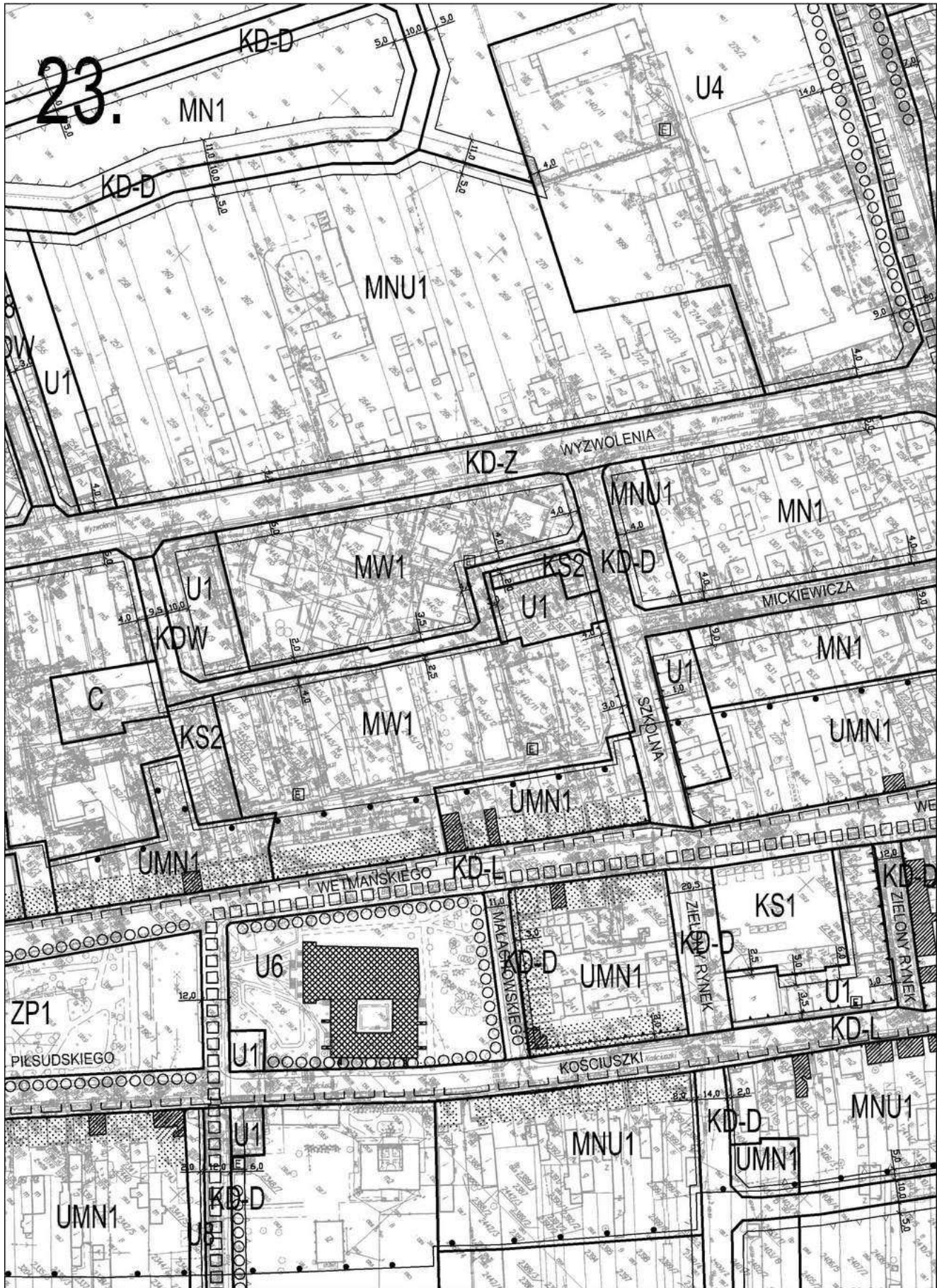


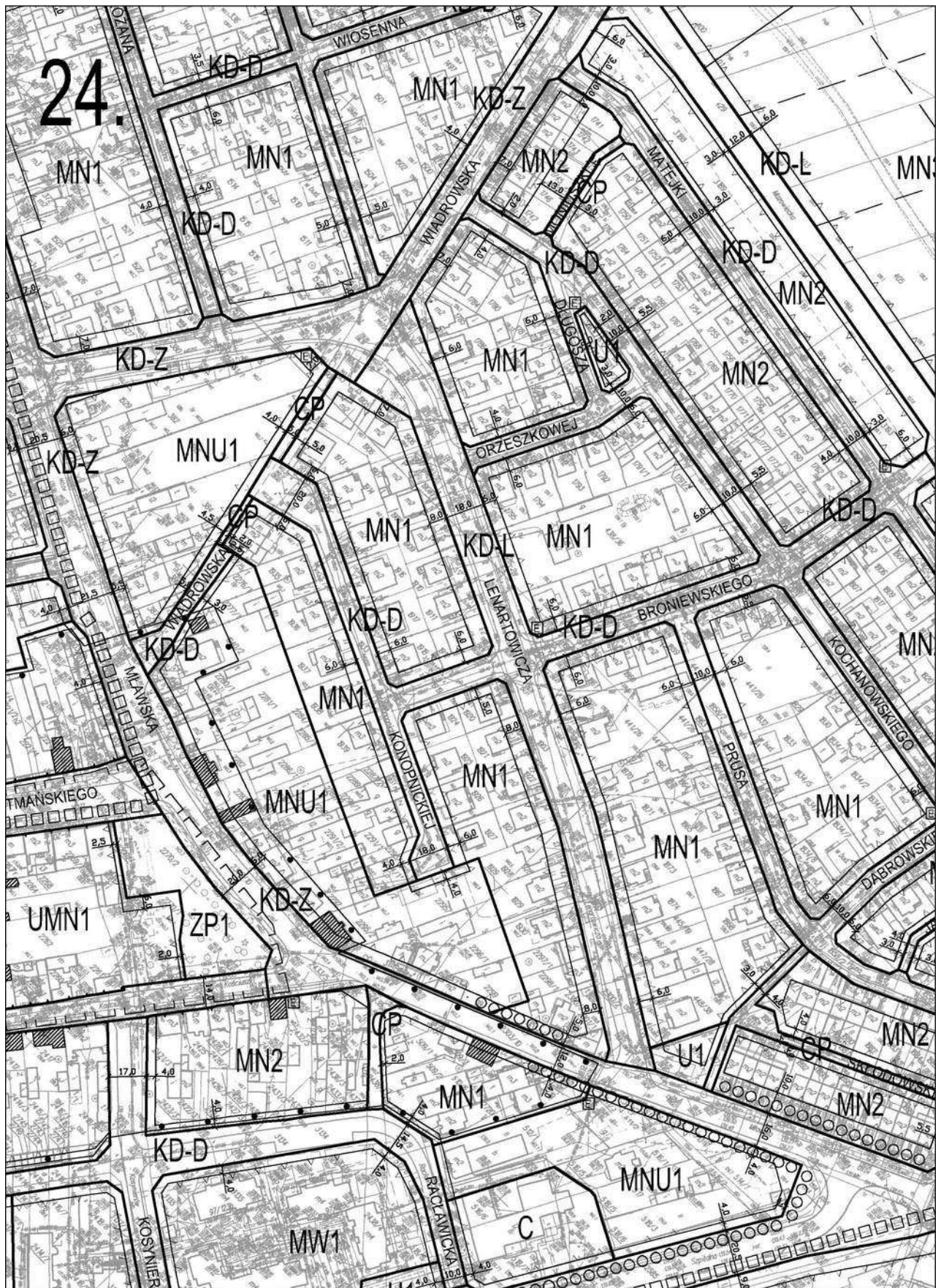






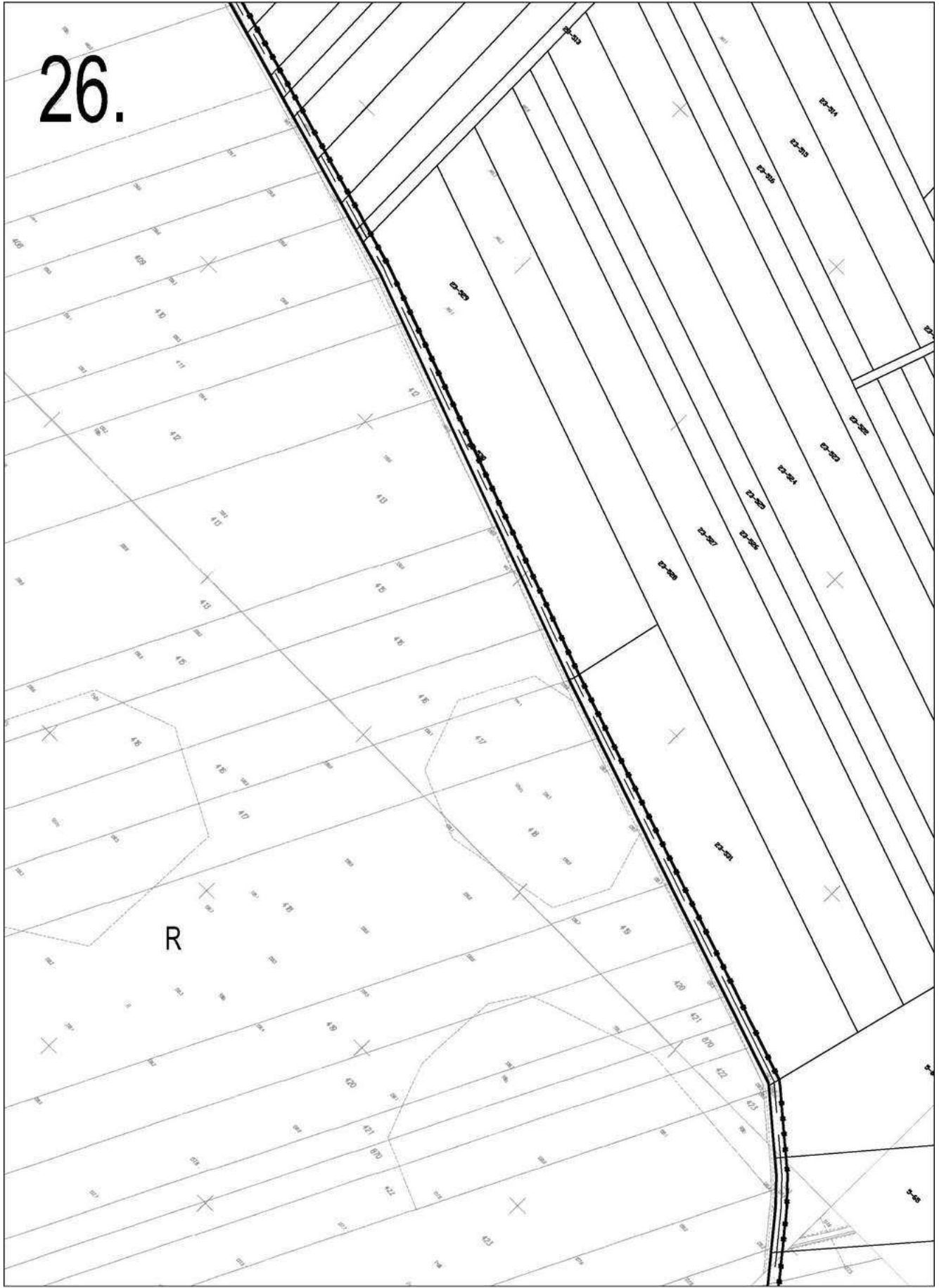


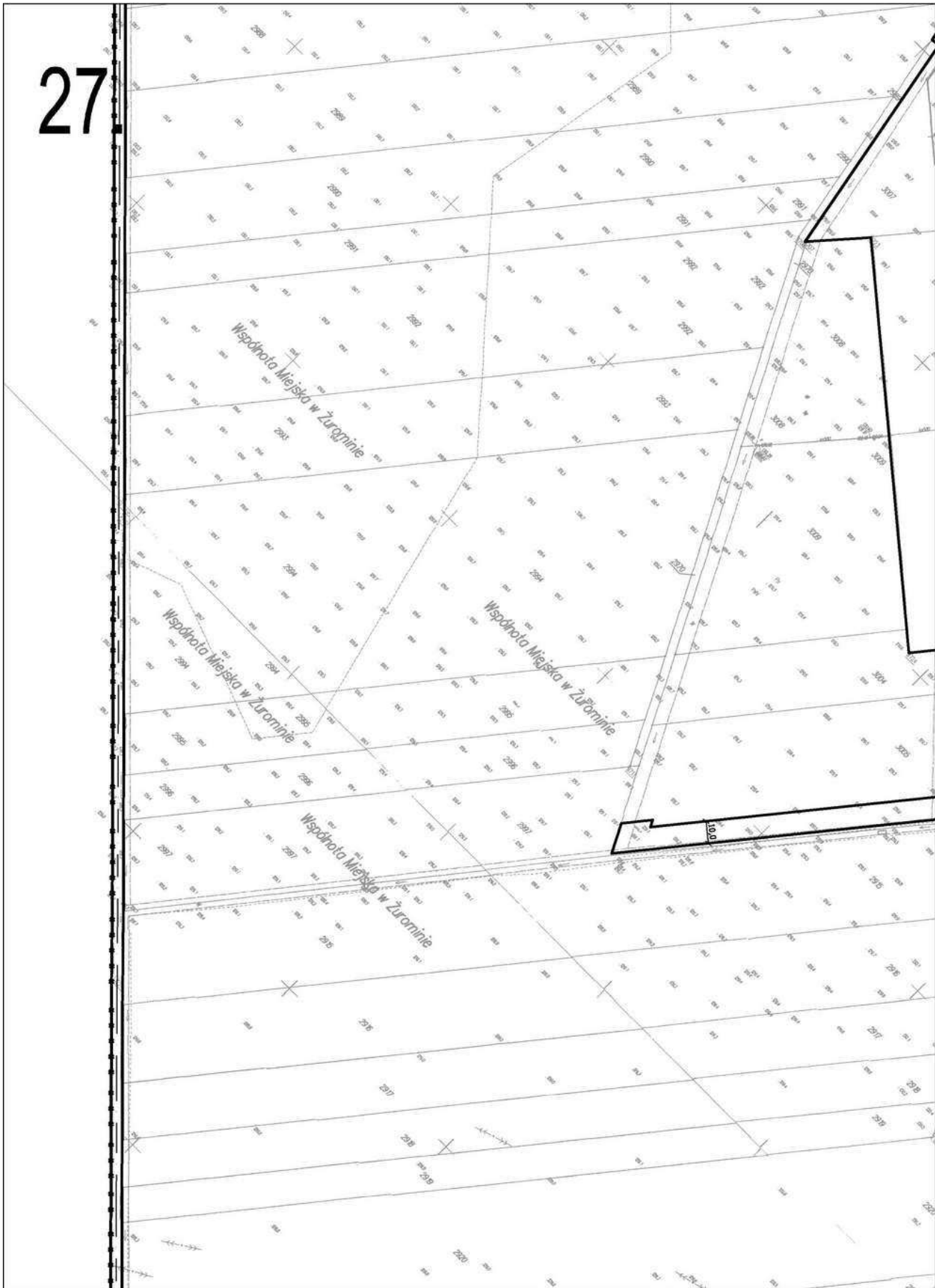


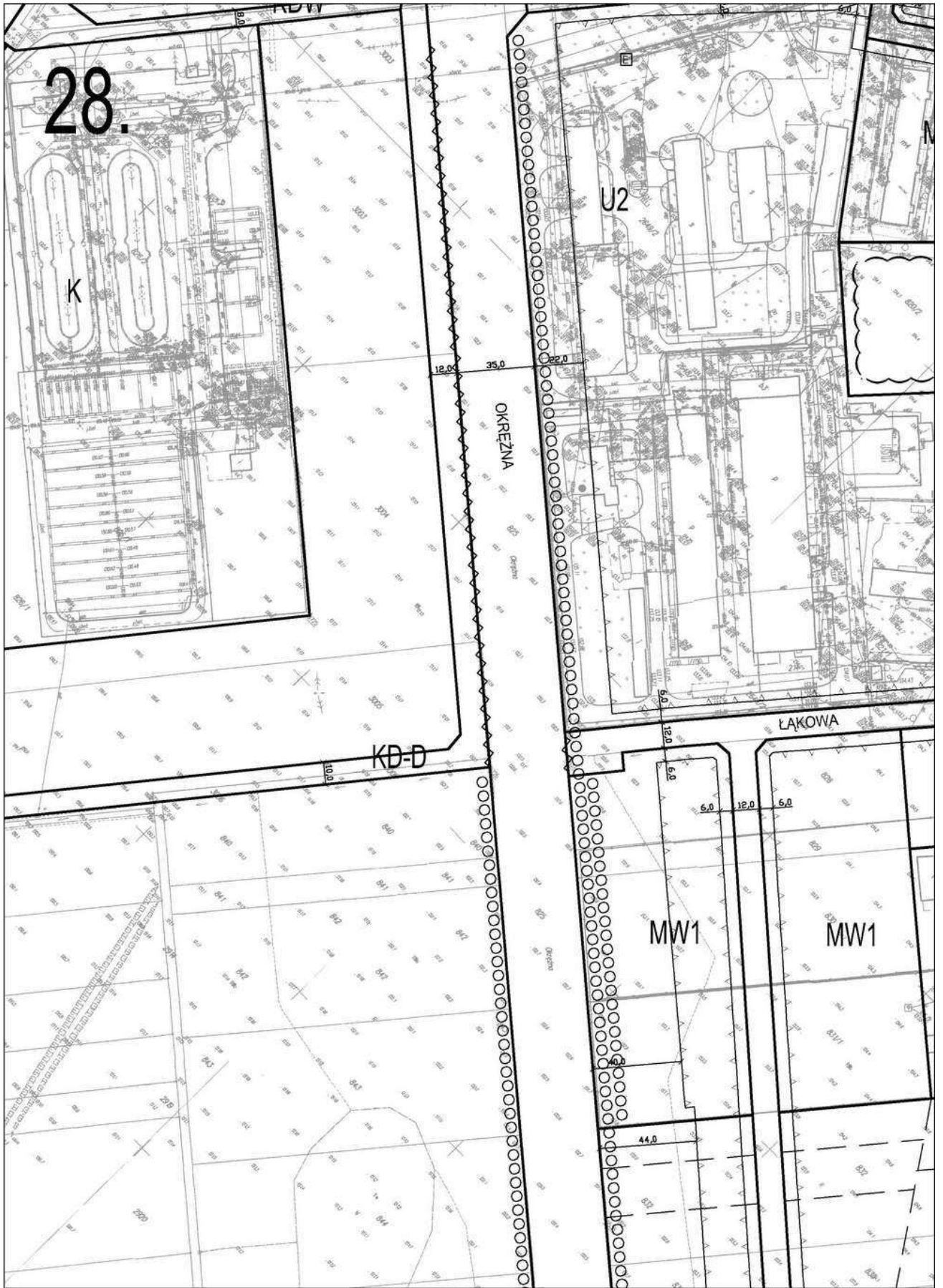






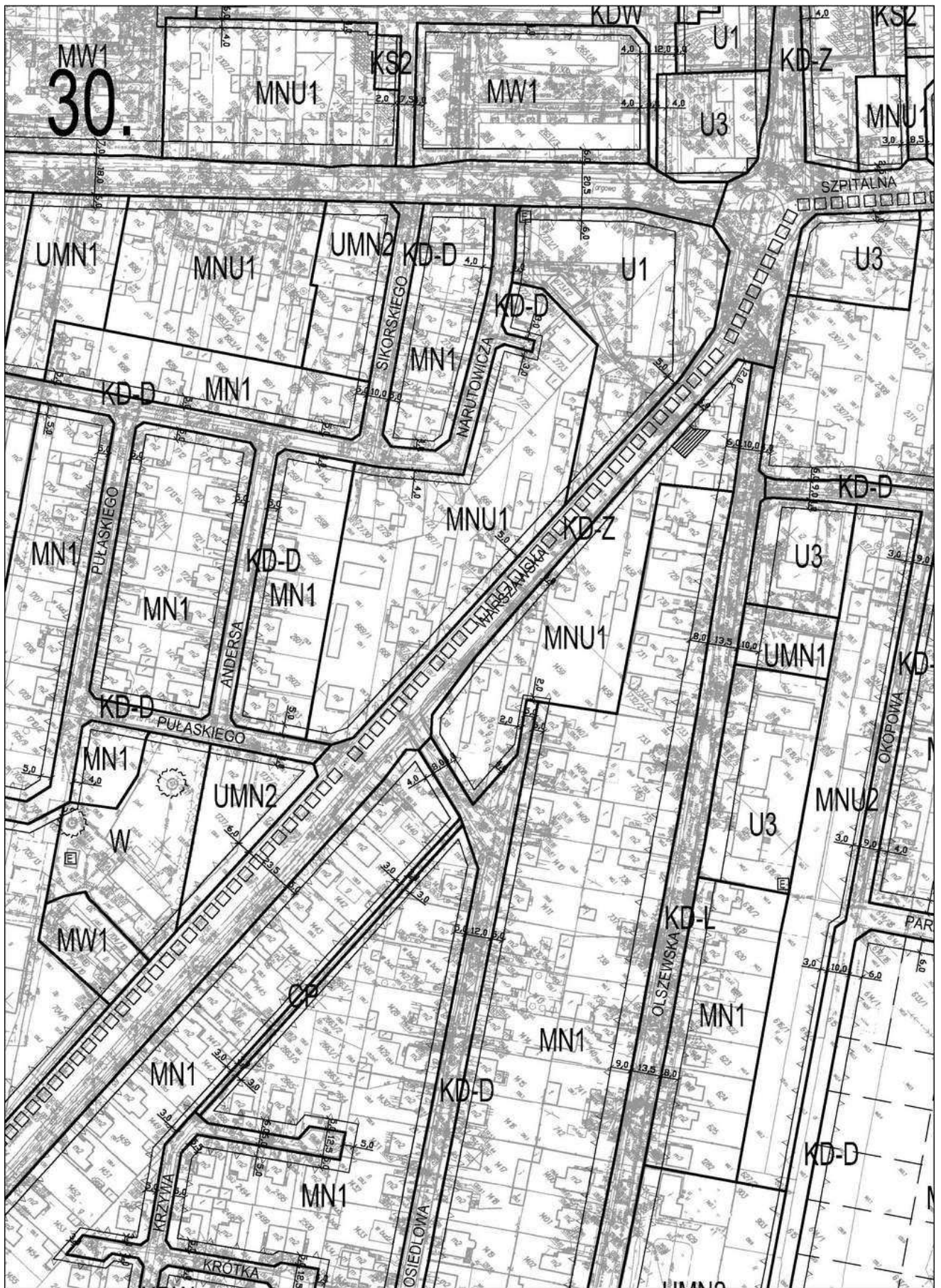




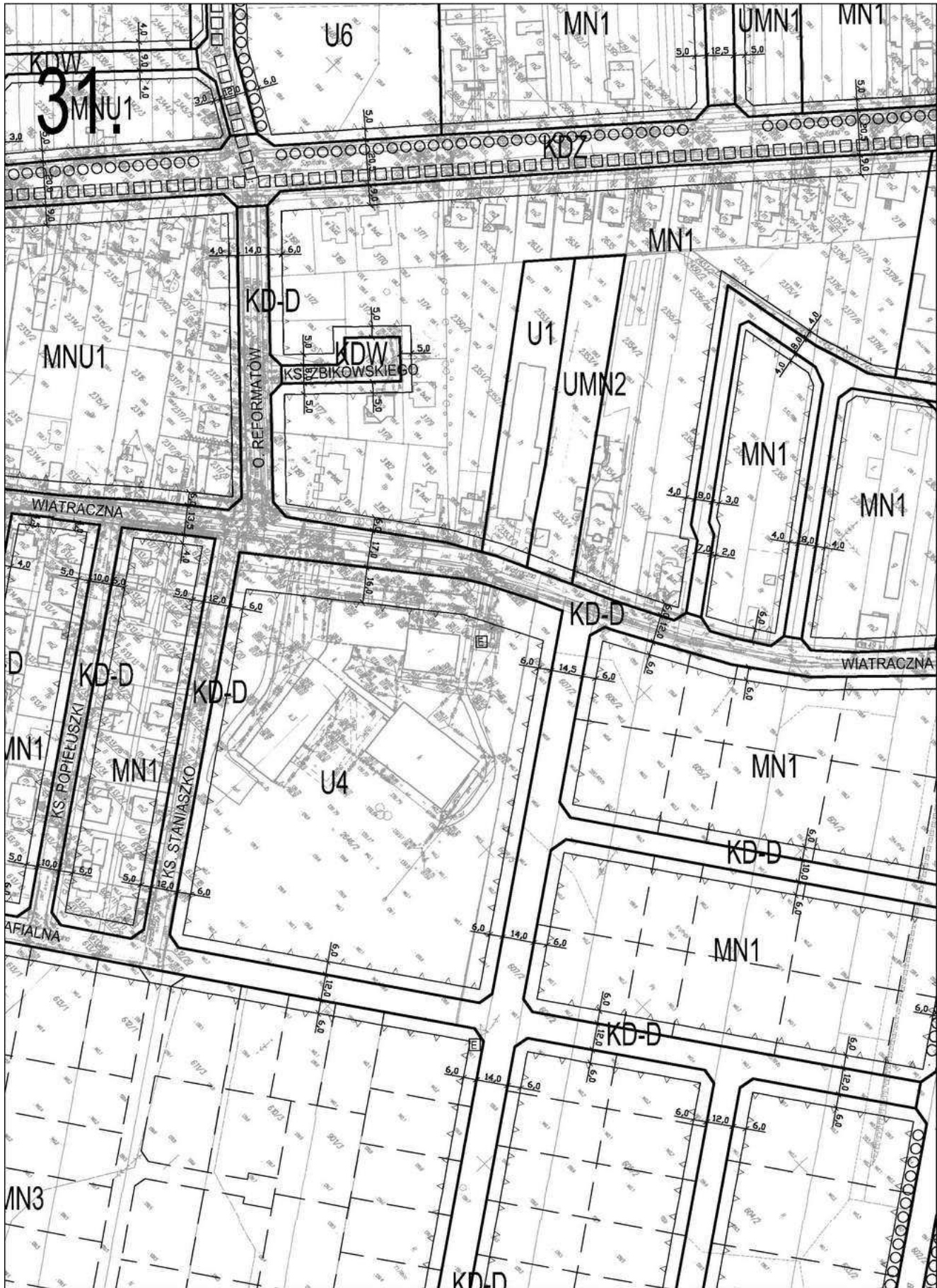


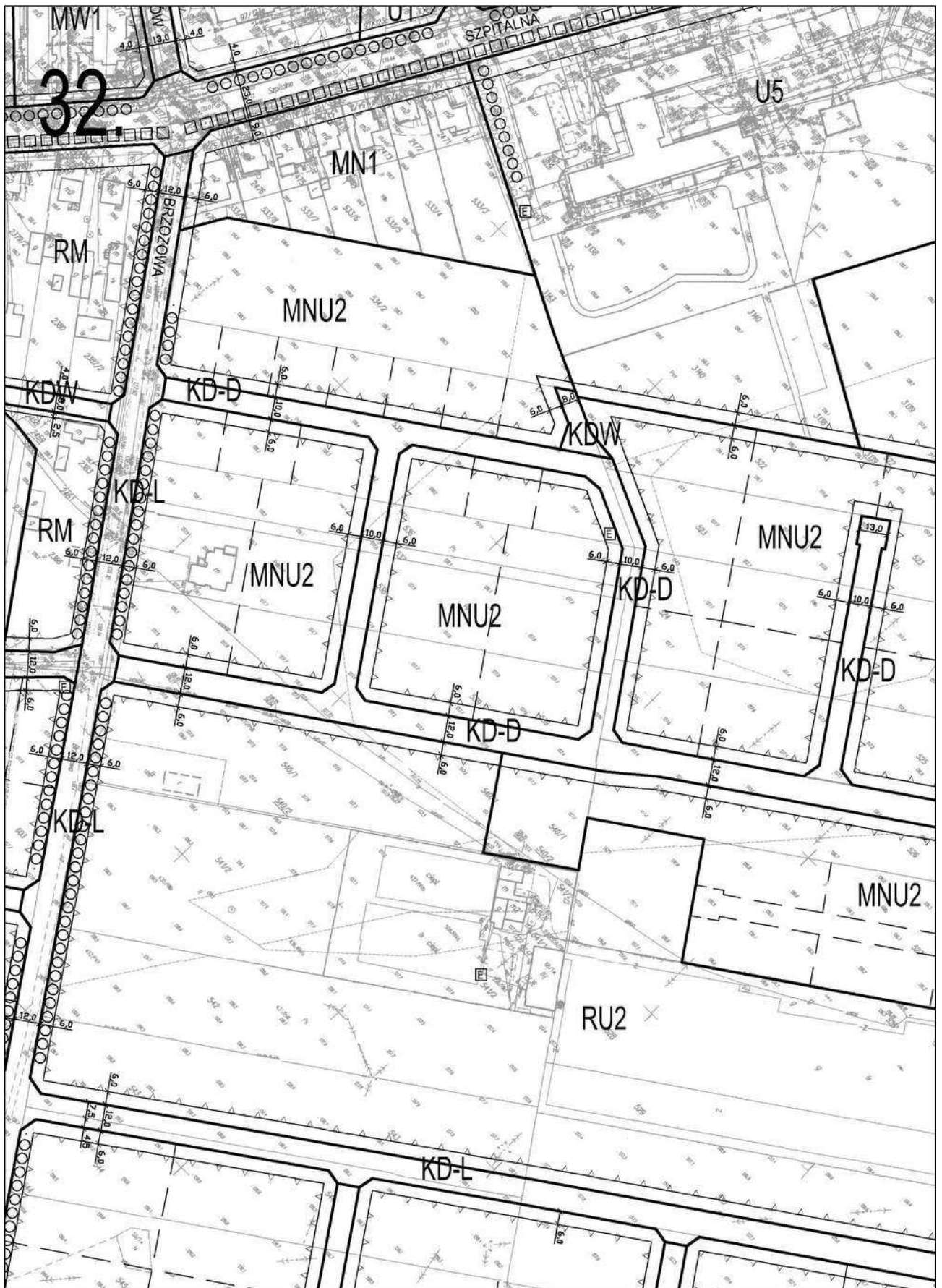




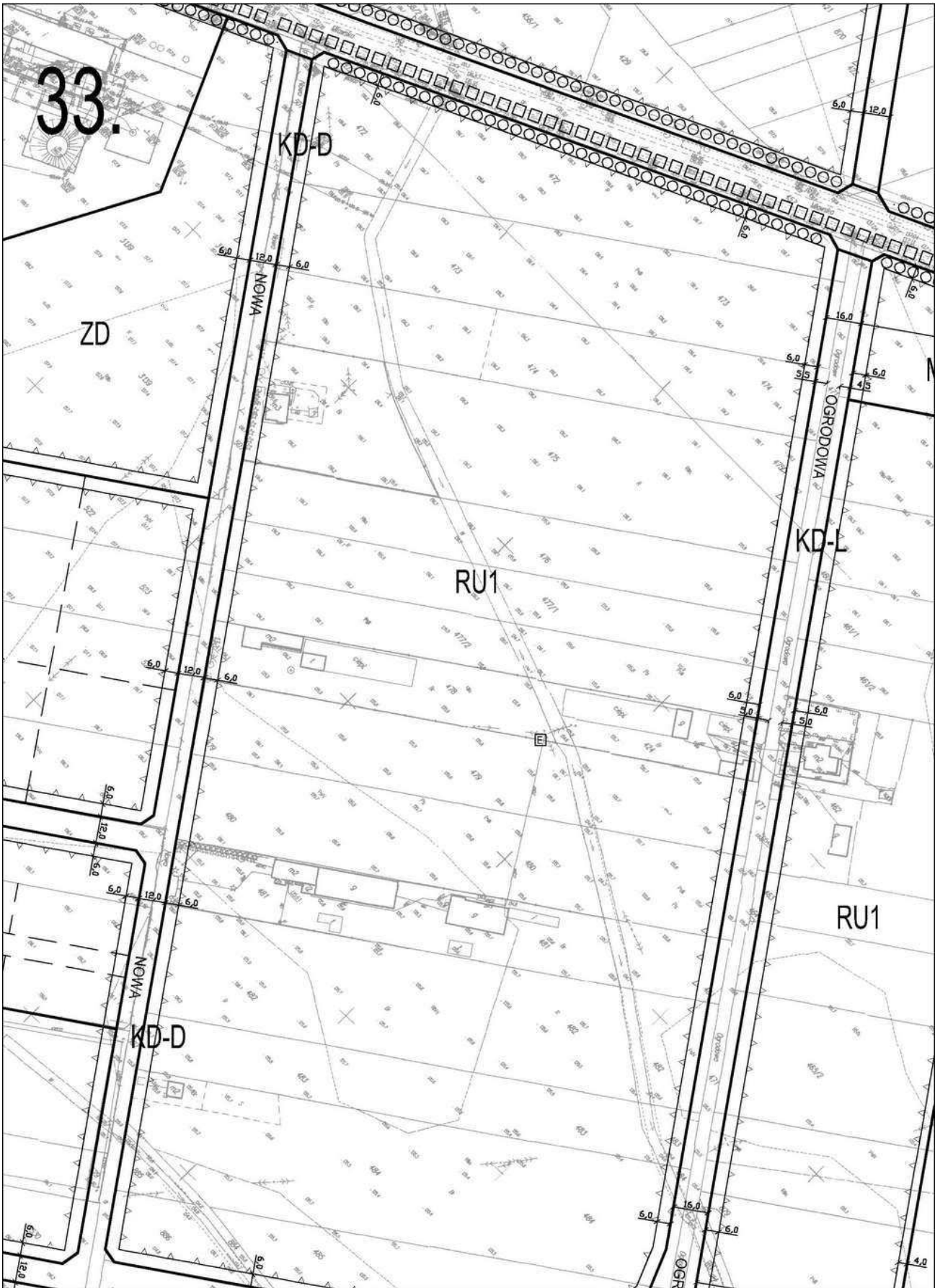


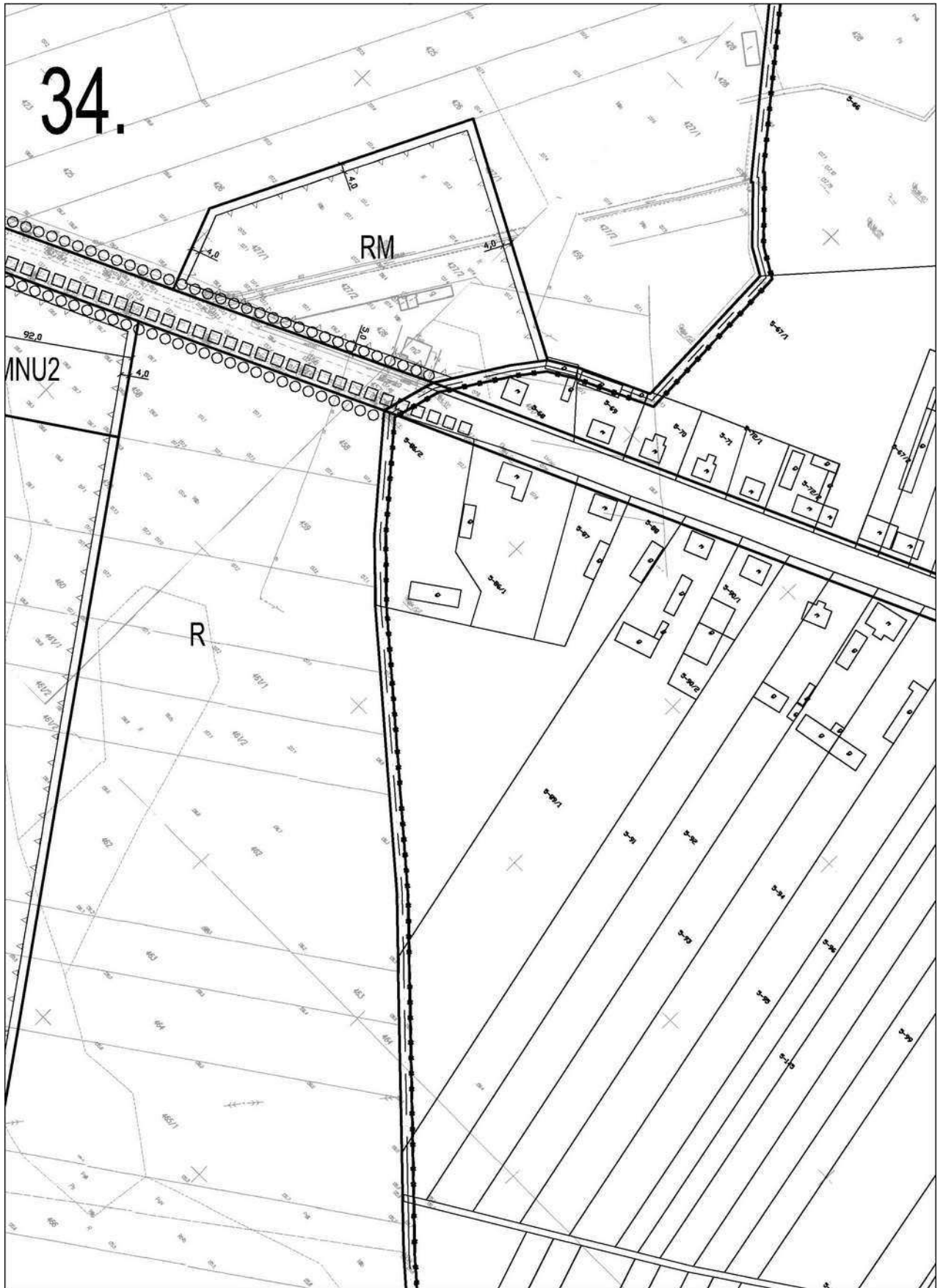


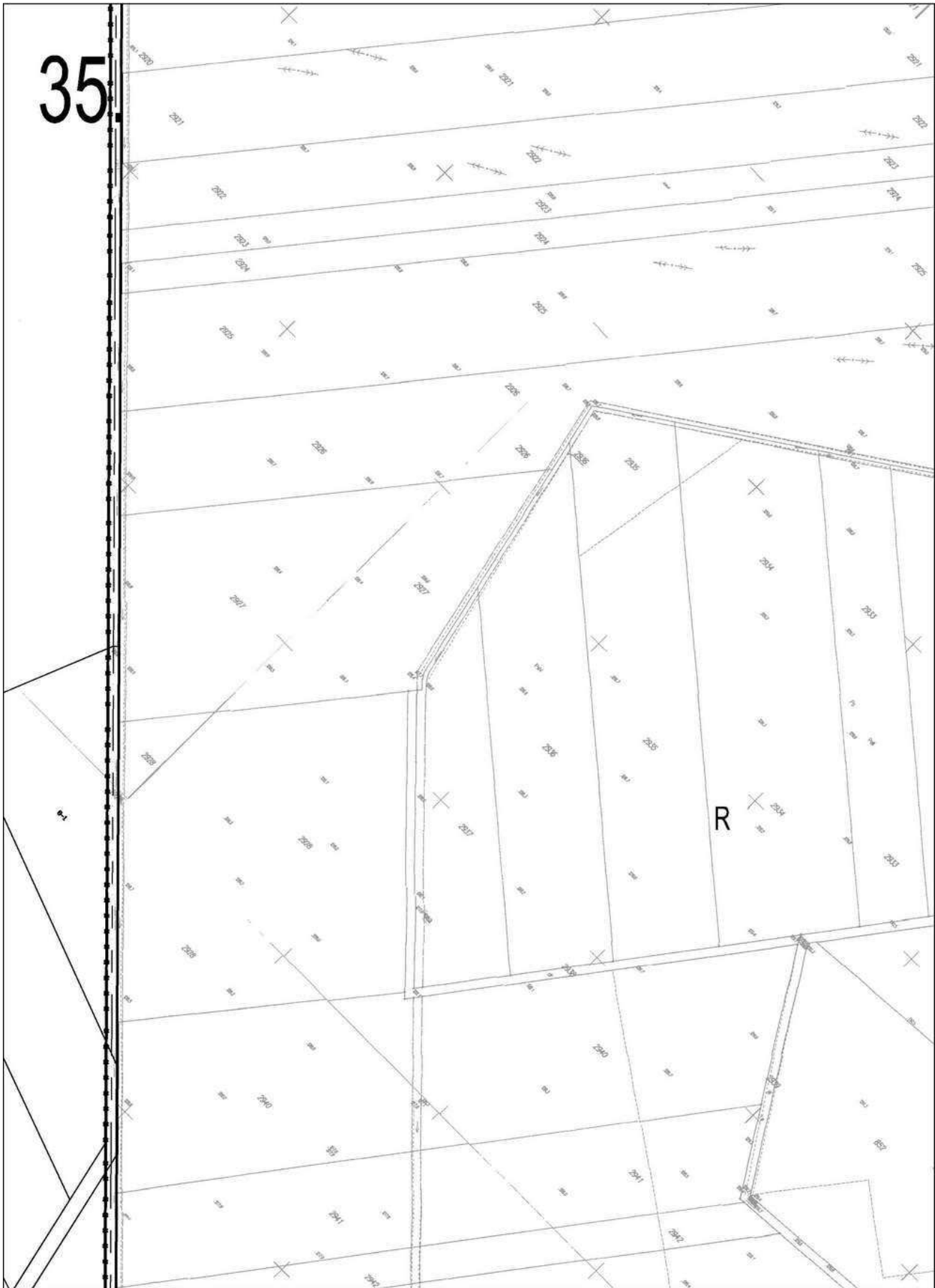




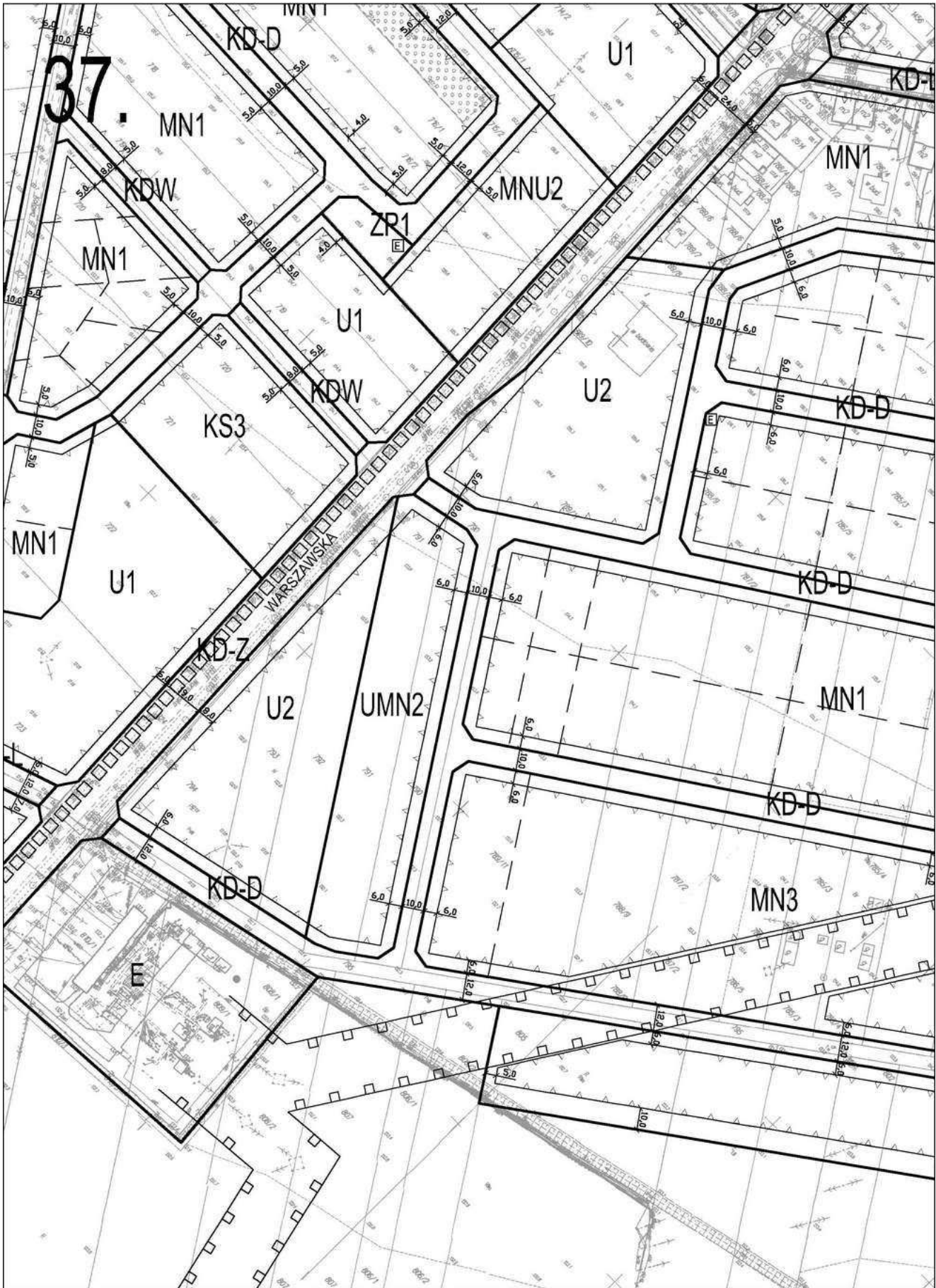




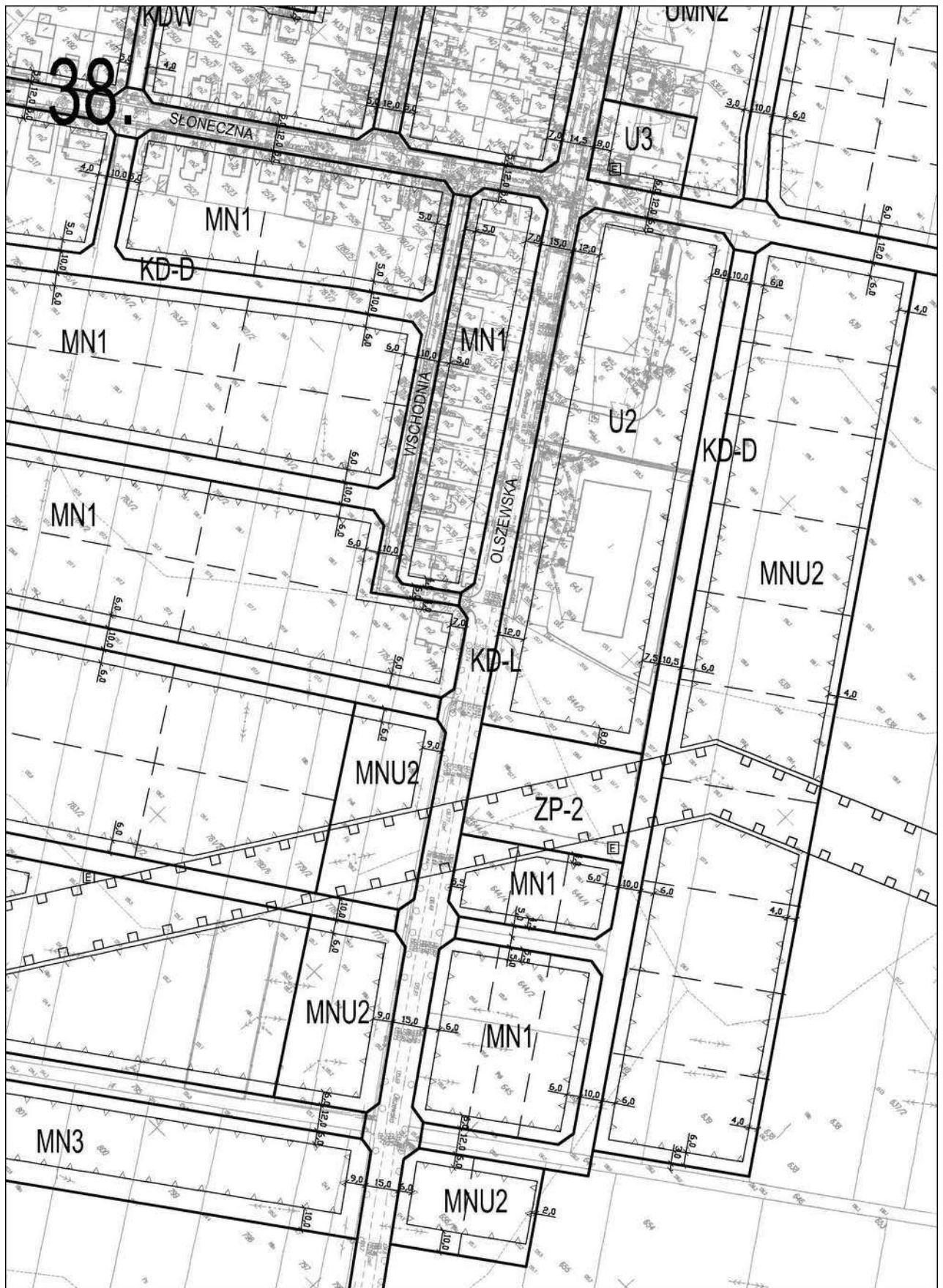




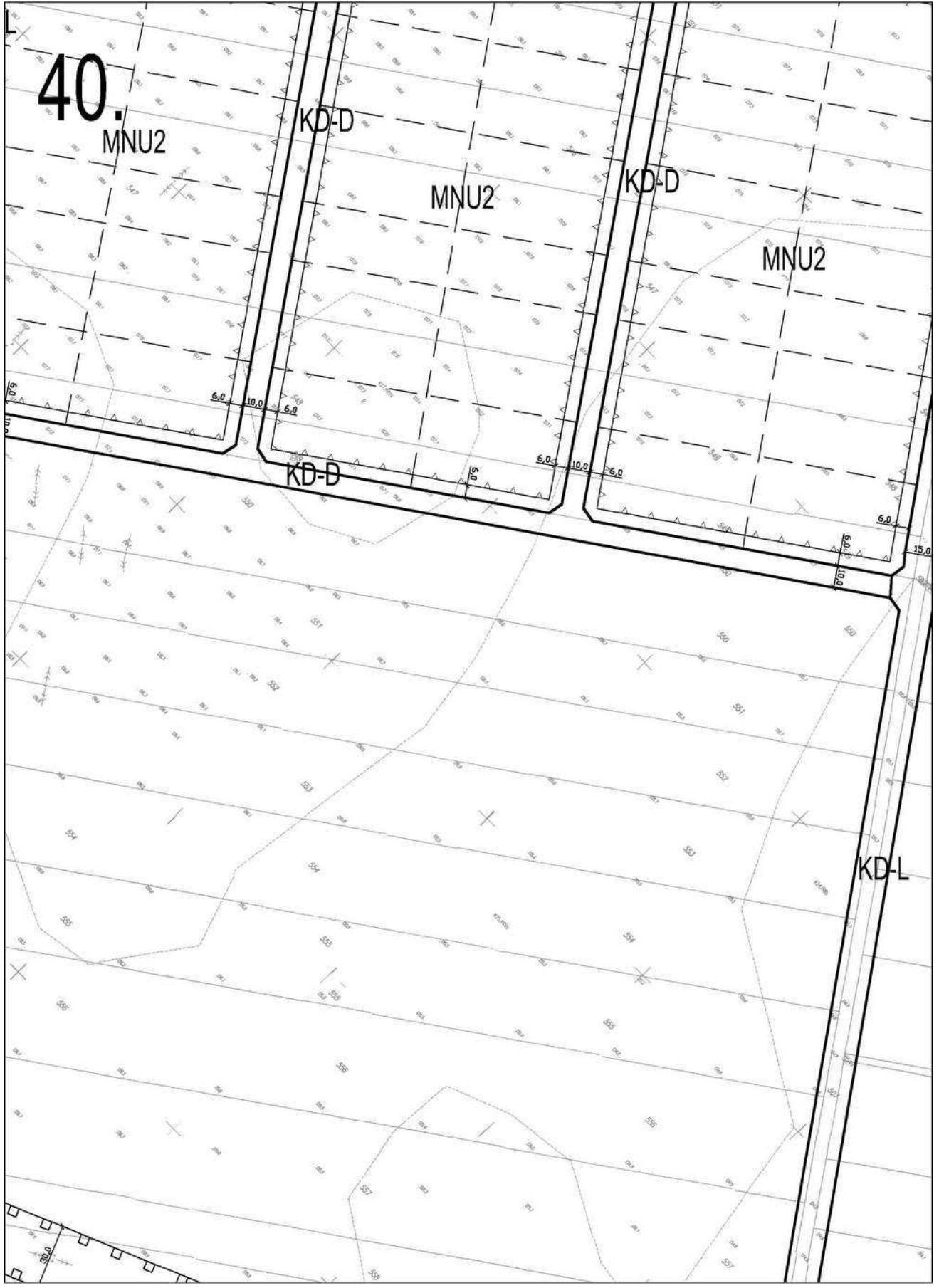






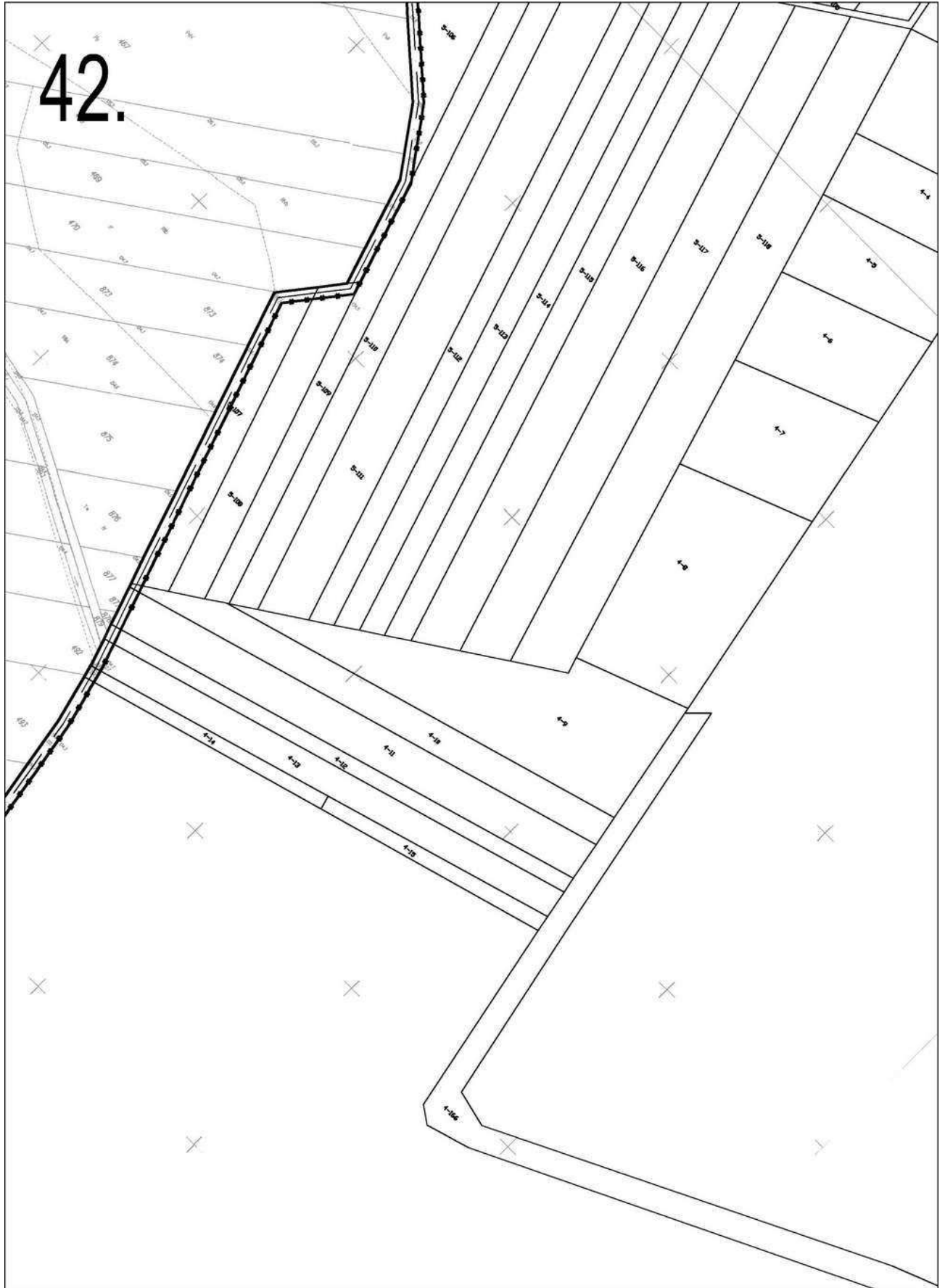


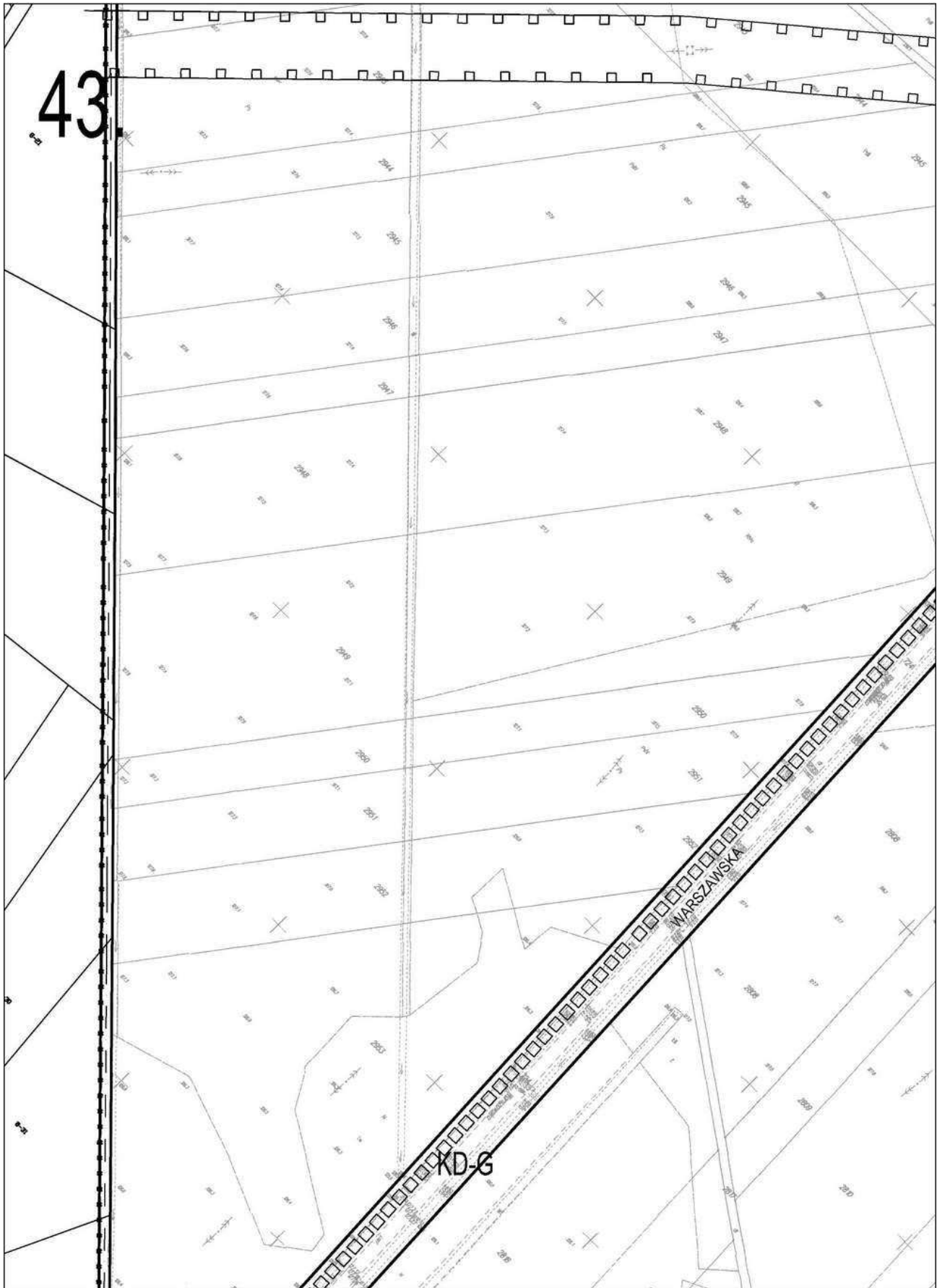




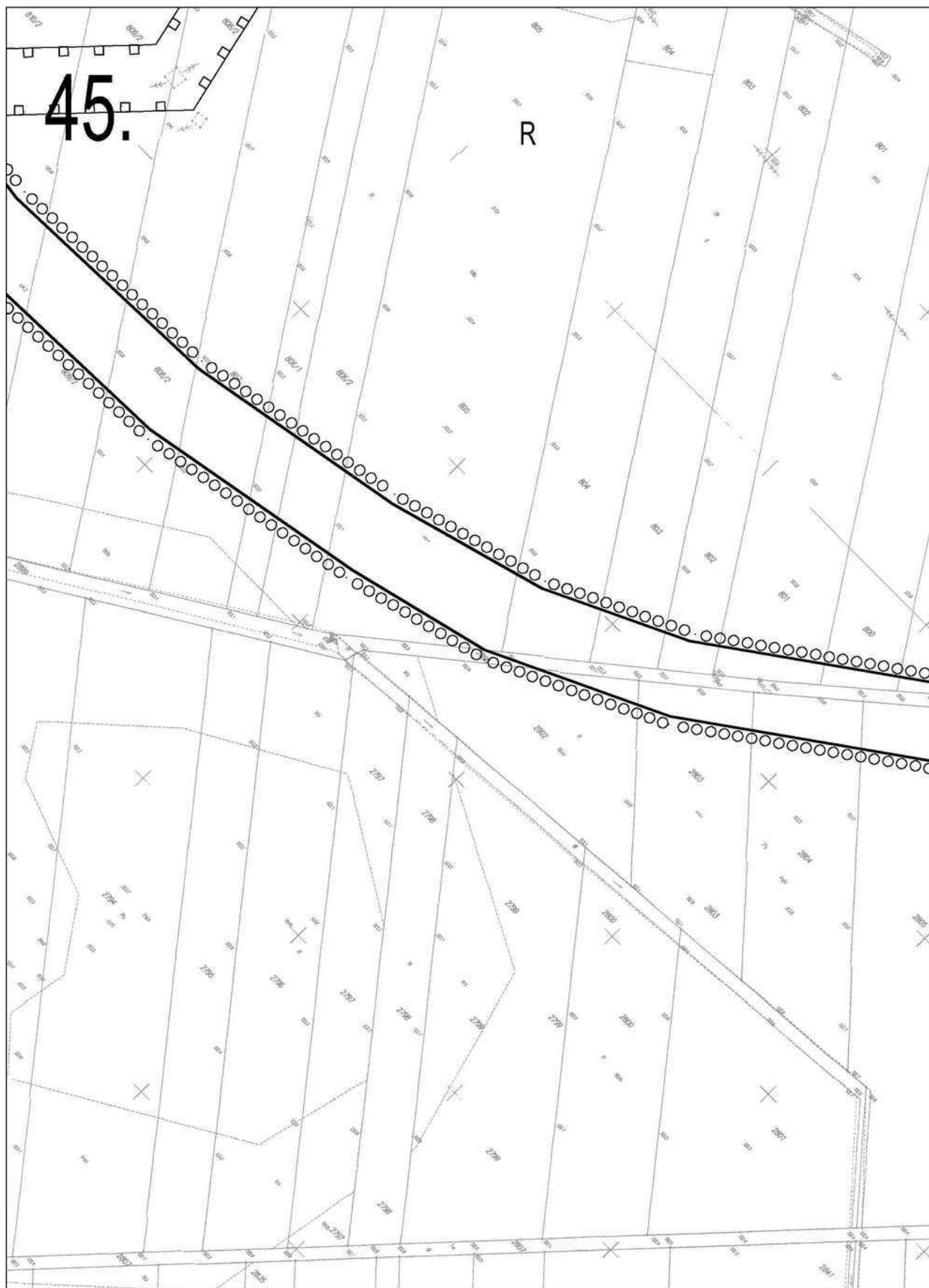












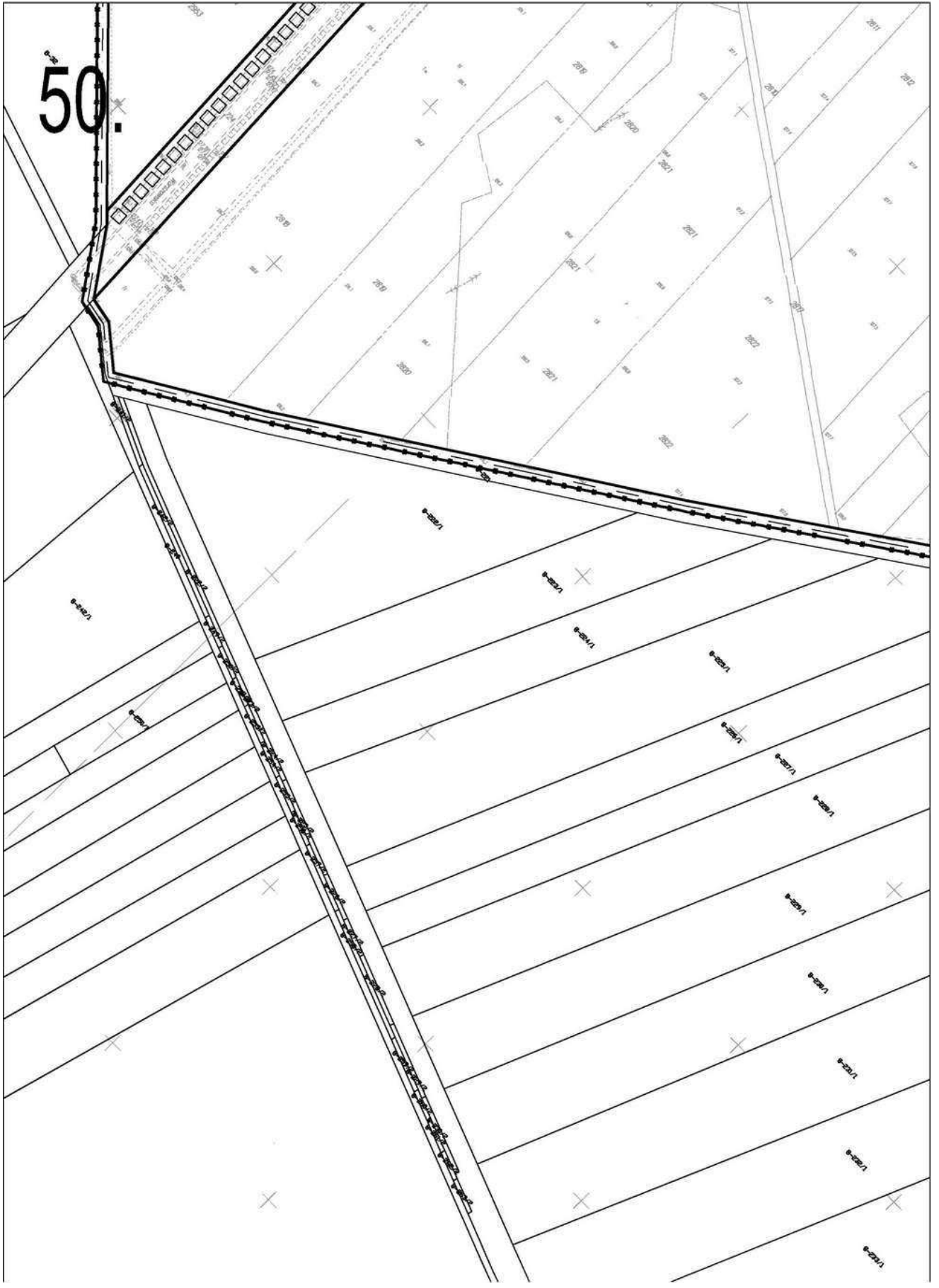




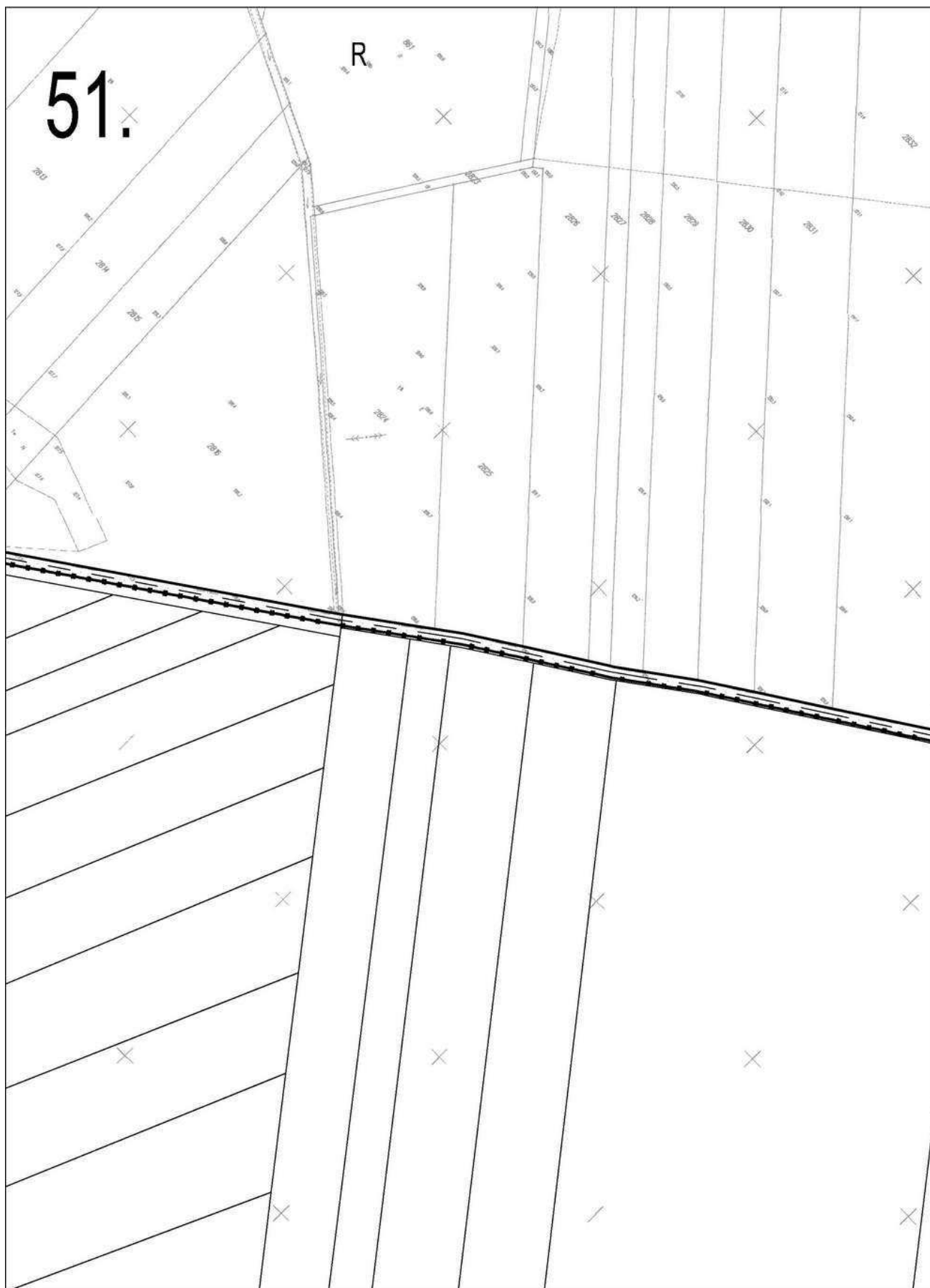


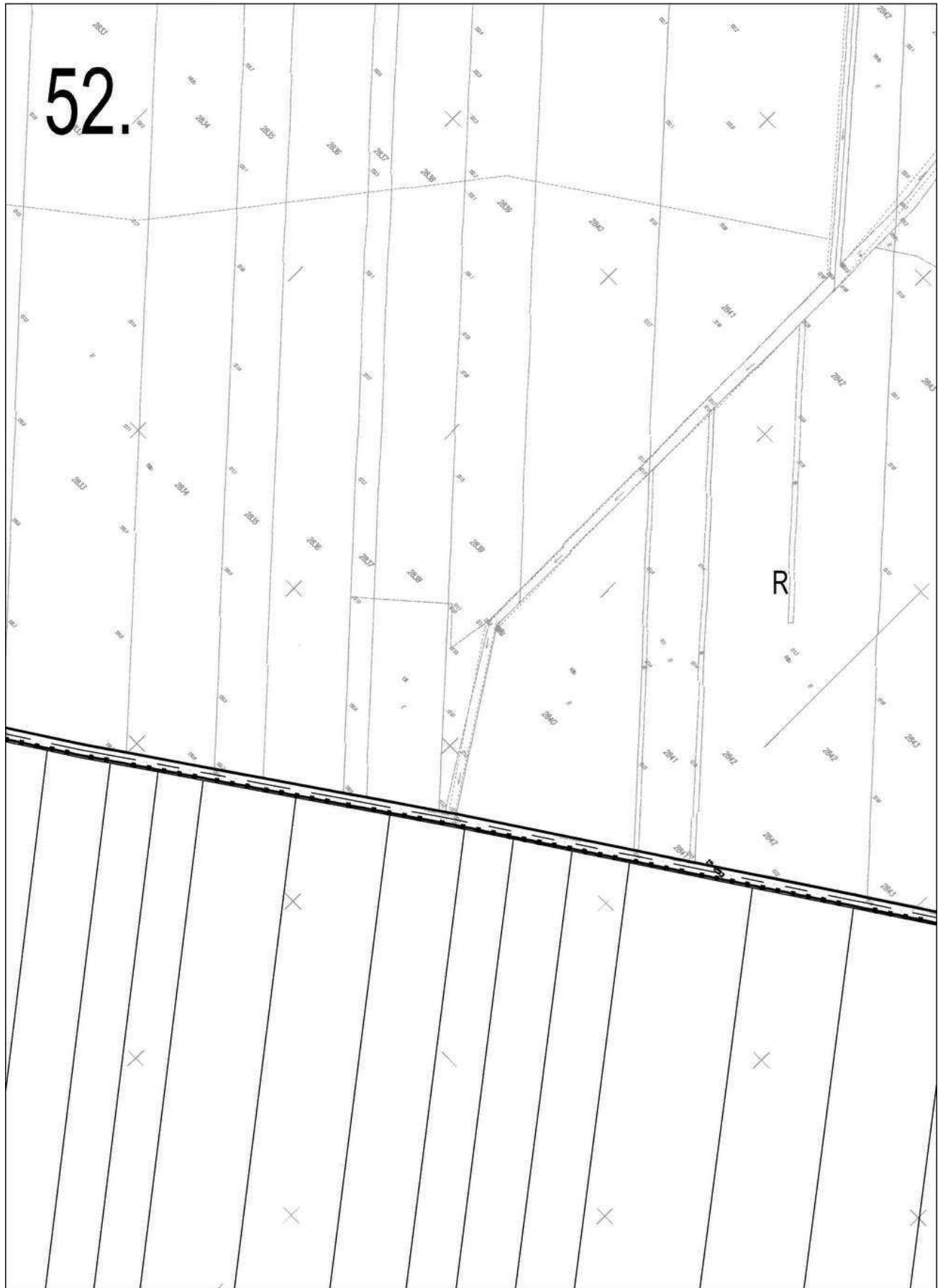


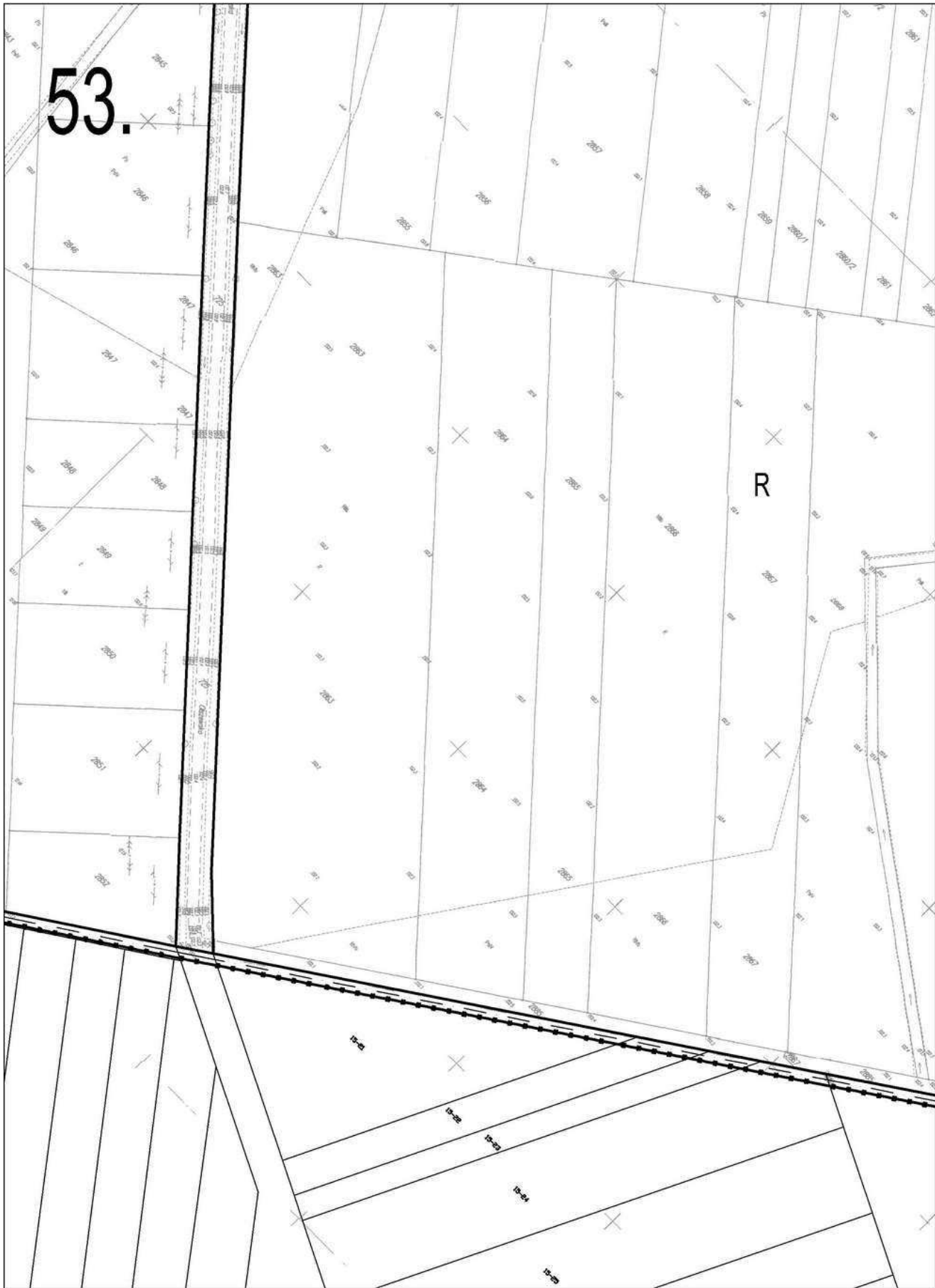


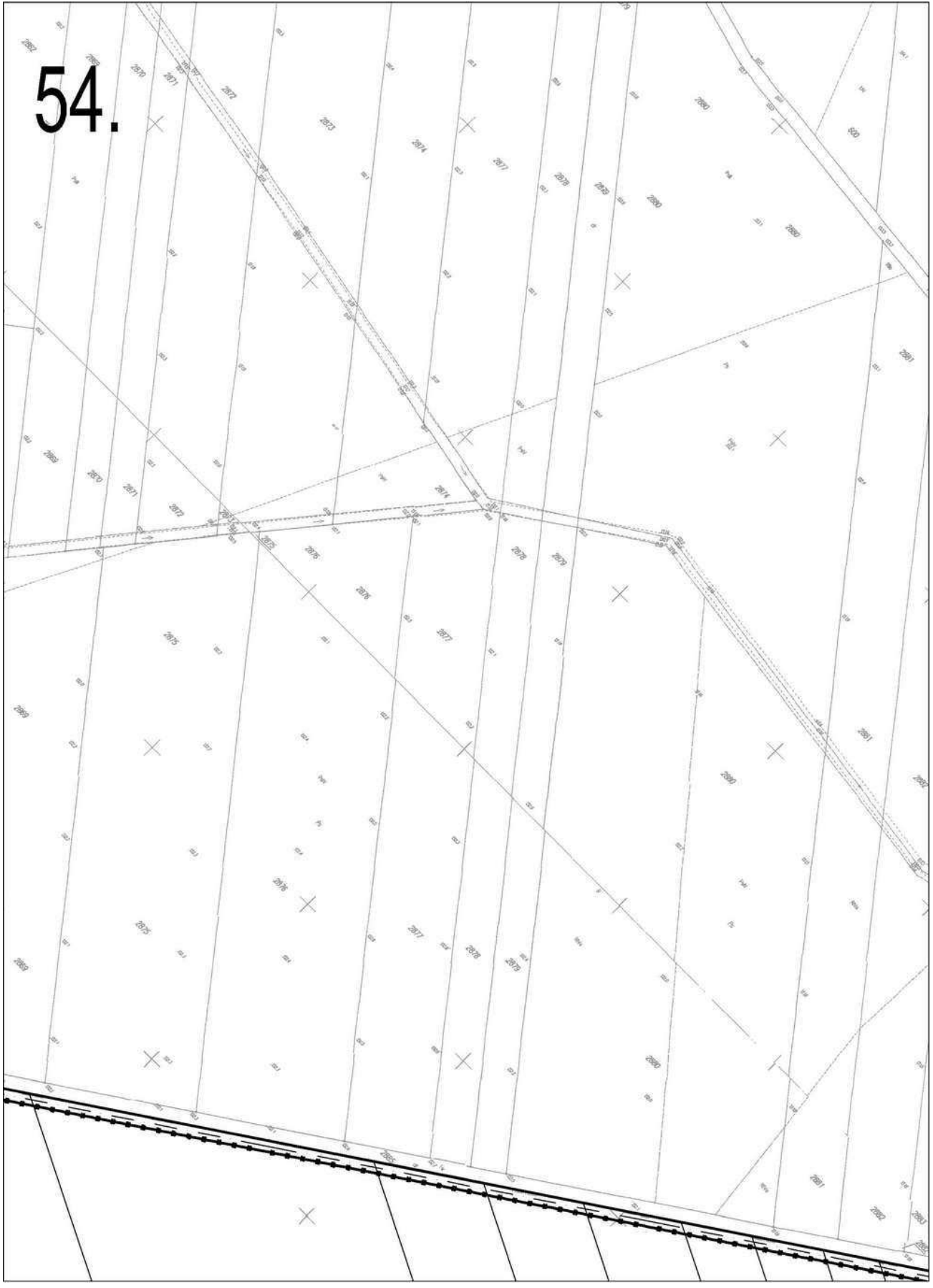


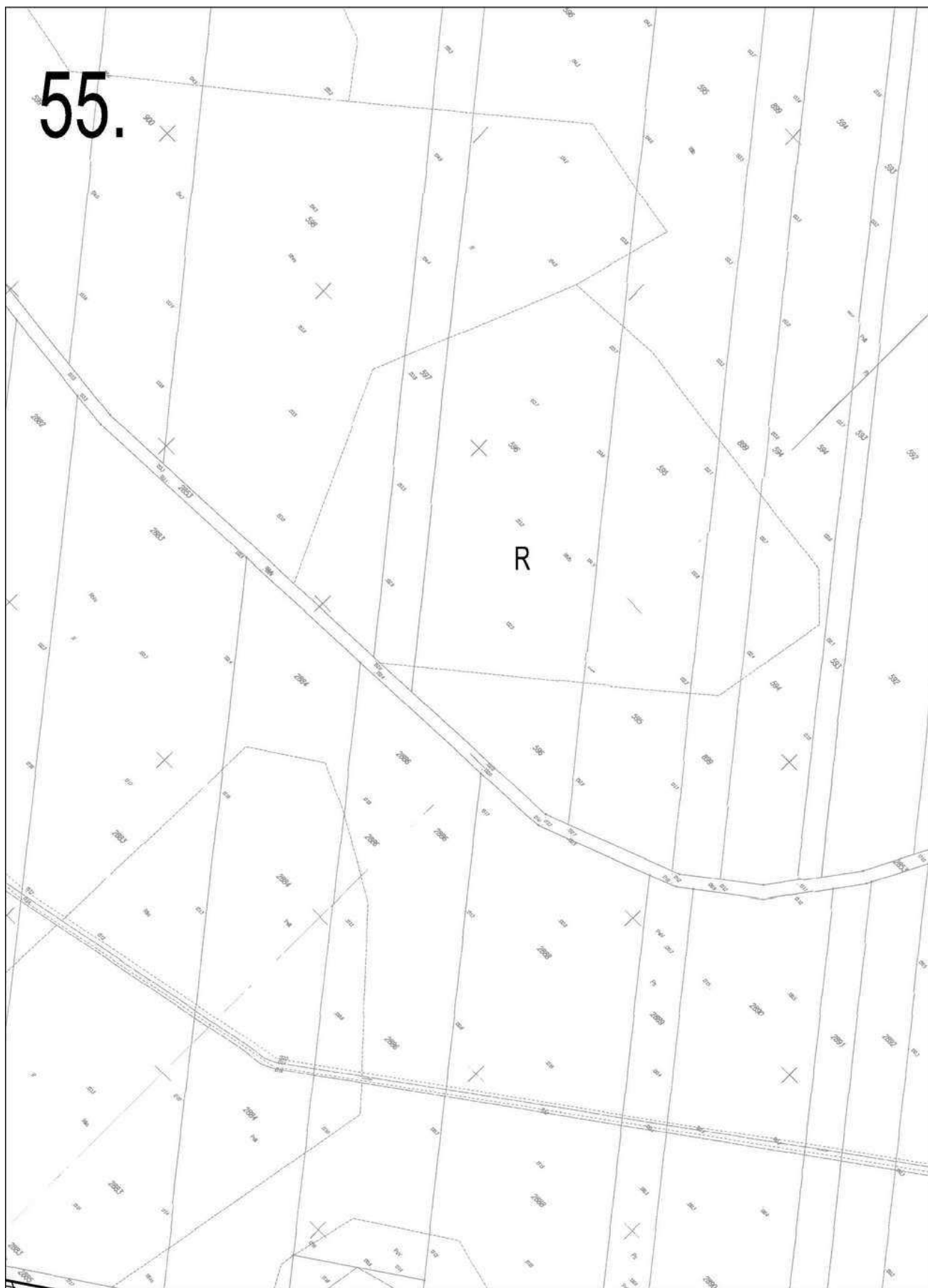






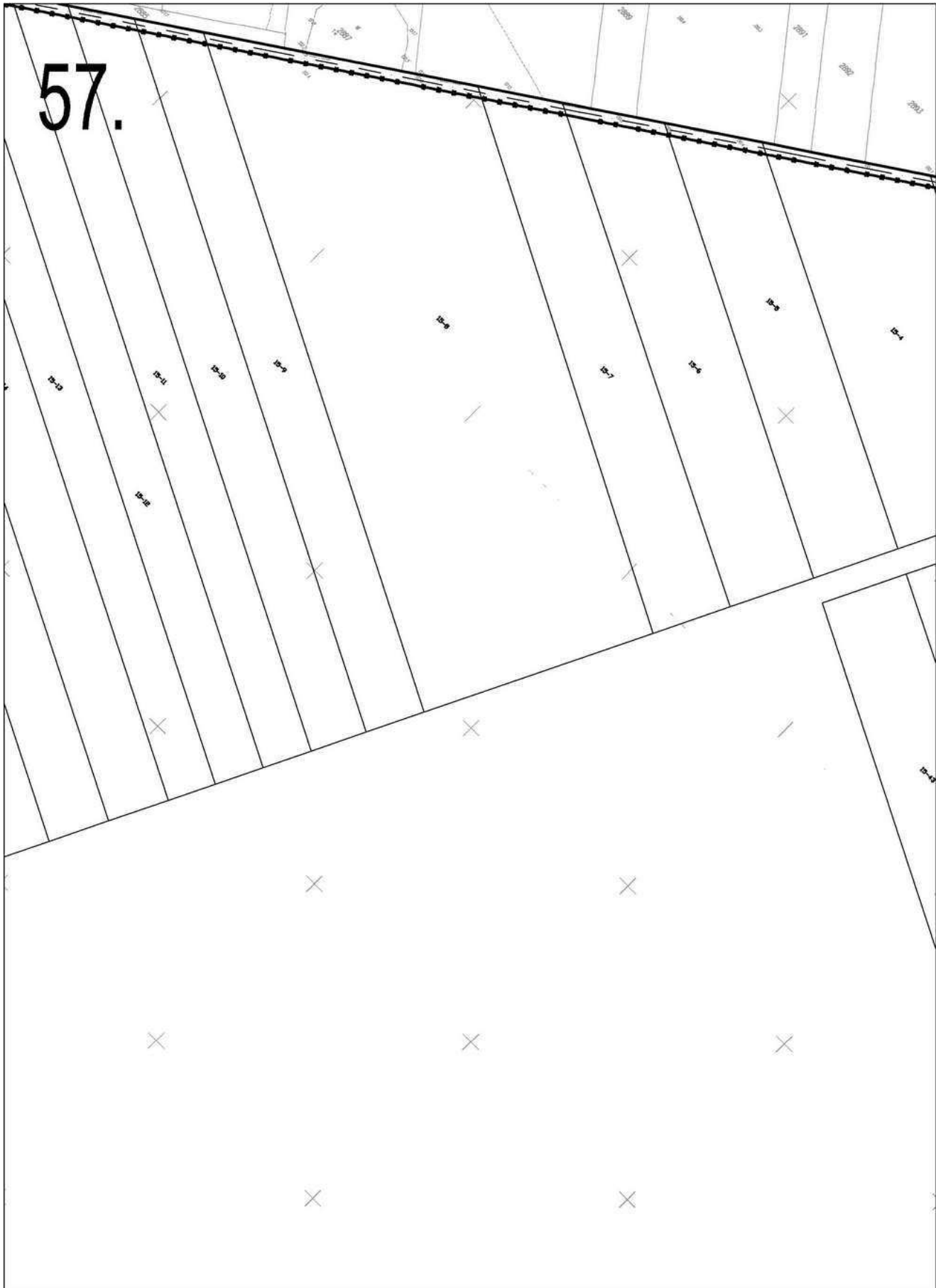


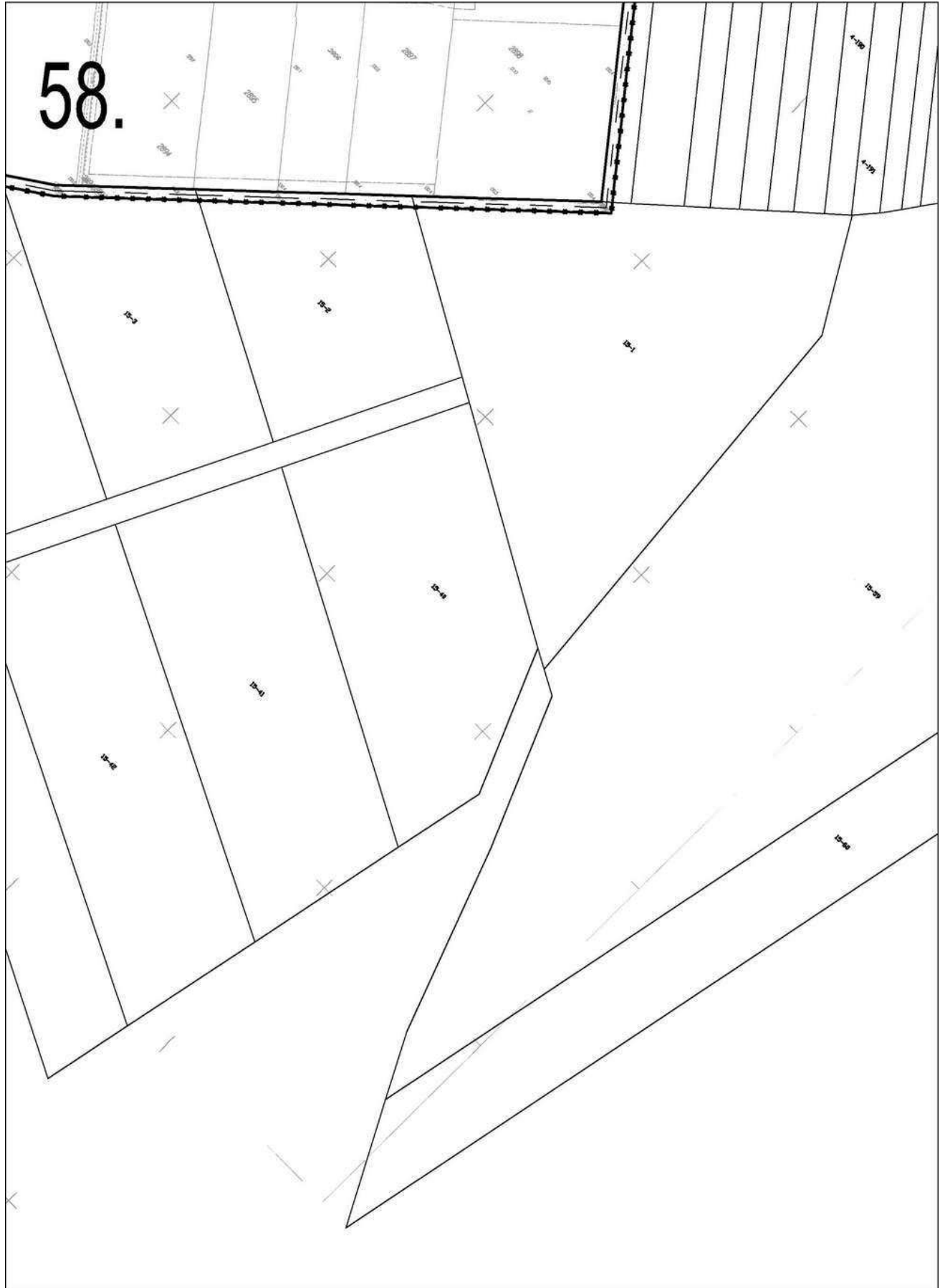












## LEGENDA:

### OZNACZENIA GRAFICZNE ZWIĄZANE Z USTALENIAMI PLANU:

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENÓW DRÓG DOCELOWO NIE MAJĄCYCH POŁĄCZENIA W RUCHU KOŁOWYM
	OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
	GRANICA STREFY ARCHEOLOGICZNEJ
	CIĄGI ZIELENI O CHARAKTERZE IZOLACYJNYM I KRAJOBRAZOWYM
	ZESPOŁY ZIELENI I URZĄDZEN REKREACYJNO-SPORTOWYCH TOWARZYSZĄCYCH ZABUDOWIE
	GRANICA OBSZARU PRZESTRZENI PUBLICZNEJ
	ŚCIEŻKI ROWEROWE
	USŁUGI W PARTERACH
	STREFY OCHRONNE LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 110 kV
	LOKALIZACJA STACJI TRANSFORMATOROWYCH
	PROPONOWANE PODZIAŁY NA DZIAŁKI

### SYMBOLE TERENÓW FUNKcjONALNYCH:

	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ W BUDYNKACH WOJNOSTOJĄCYCH
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ INTENSYWNEJ SZEREGOWEJ LUB BLIŹNIACZEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ EKSTENSYWNEJ
	TERENY ŚRÓDMIEJSKIEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ WYSOKIEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ NISKIEJ
	TERENY ŚRÓDMIEJSKIEJ ZABUDOWY USŁUGOWEJ NIEUCIAŹLIWEJ Z TOWARZYSZĄCĄ ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ NIEUCIAŹLIWEJ Z TOWARZYSZĄCĄ ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ
	TERENY USŁUG NIEUCIAŹLIWYCH
	TERENY USŁUG NIEUCIAŹLIWYCH, SKŁADÓW I DROBNEJ WYTWÓRCZOŚCI
	TERENY USŁUG ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ I BEZPIECZEŃSTWA
	TERENY USŁUG PUBLICZNYCH Z ZAKRESU OŚWIATY
	TERENY USŁUG PUBLICZNYCH Z ZAKRESU OCHRONY ZDROWIA
	TERENY USŁUG KULTU RELIGIJNEGO
	TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
	TERENY DROBNYCH USŁUG NIEUCIAŹLIWYCH
	TERENY DUŻYCH OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
	TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
	TERENY OBIEKTÓW PRODUKCJI ZWIERZĘCEJ
	TERENY ZAPLECZA KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ - PARKINGI URZĄDZONE W POZIOMIE TERENU
	TERENY ZAPLECZA KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ - GARAŻE
	TERENY ZAPLECZA KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ - STACJI PALIW
	TERENY ZAPLECZA KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ - OBSŁUGI TRANSPORTU PUBLICZNEGO
	TERENY PRODUKCJI ROŚLINNEJ ZABUDOWY WYSOKIEJ
	TERENY PRODUKCJI ROŚLINNEJ ZABUDOWY NISKIEJ
	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
	TERENY RÓLNE
	TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ BEZ ZABUDOWY KUBATUROWEJ
	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ Z ZABUDOWĄ ZWIĄZANĄ ZE SPORTEM I REKREACJĄ
	TERENY CMENTARZY CZYNNYCH
	TERENY CMENTARZY NIECZYNNYCH
	TERENY LEŚNE
	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - WODOCIĄGI
	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJA
	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - GAZOWNICTWO
	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - CIEPŁOWNICTWO
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DROGI GŁÓWNEJ
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DROGI ZBIORCZEJ
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DROGI LOKALNEJ
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DROGI DOJAZDOWEJ
	TERENY DRÓG WIEWNETRZNYCH
	TERENY CIĄGÓW PIESZO-ROWEROWYCH

### OZNACZENIA GRAFICZNE INFORMACYJNE I OZNACZENIA WSKAZUJĄCE STAN PRAWNY WYNIKAJĄCY Z PRZEPISÓW ODREBNYCH:

	GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA
	OBIEKTY ZNAJDUJĄCE SIĘ W EWIDENCJI ZABYTKÓW
	OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
	STREFA OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ UJECIA WODY
	STREFA OCHRONY SANITARNEJ CMENTARZA





Załącznik nr 2  
do uchwały nr 314/XLIII/10  
Rady Miejskiej w Żurominie  
z dnia 9 lipca 2010r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU**  
na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym  
(Dz.U. Nr 80, poz. 717) Rada Miejska w Żurominie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag  
w projekcie planu, wniesionych do projektu planu:

L.p.	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga (adres, numer ewidencyjny działki, arkusz, obręb)	Przeznaczenie w planie (symbol)	Treść uwagi	Rozstrzygnięcie uwagi	
				uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona
I wyłożenie projektu MPZP od 17.04.2009r do 15.05.2009r, dyskusja publiczna 29.04.2009r					
1.	Działka nr ewid. 2409/7, 2409/8, 2410/5, 2410/6	MN1	Wprowadzenie zapisu do planu „zabudowa na działkach budowlanych wyznaczonych w północno-wschodniej części terenu z obecnych działek budowlanych o numerach 2409/2, 2410/2, 2413/2 może być realizowana poza obszarem działki 2413/2. Zmiana minimalnej szerokości czoła działki. Pozostawienie zapisu odnośnie rozbiórki budynku usługowego usytuowanego na działkach nr ewid 2408/4, 3209.		Działki nr ewid 2413/2, 2408/4 i 3209 nie są własnością wnioskodawcy
2.	Działka nr ewid. 777/2	KDD	Brak zgody na przeprowadzenie drogi KDD przez działkę nr 777/2		Brak drogi na odcinku działki nr ewid 777/2 oznacza, że ulica osiedlowa nie będzie miała połączenia z drogą powiatową Żuromin-Olszewo.
3.	Działka nr ewid. 455	MNU1, KDD	Niekorzystny podział działki		Nieuzasadniona ponieważ droga zajmuje niewielką część działki.
4.	Działka nr ewid. 526	MNU2, KDD	Przesunięcie drogi KDD poza granice działki.		Inny przebieg drogi jest niemożliwy ze względu na połączenie ulic.
5.	Działka nr ewid. 2948, 2949	R	Zmiana przeznaczenia terenu pod zabudowę usługową z towarzyszącą zabudową mieszkaniową jednorodziną		Niezgodność ze studium warunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żuromin
6.	Działka nr ewid. 396	KDD	Zmiana przebiegu drogi		Inny przebieg drogi jest niemożliwy ze względu na włączenie do ulicy zbiorczej.
7.	Działka nr ewid. 458	RU, R	Zmiana przeznaczenia terenu z funkcji RU na MNU2		Niezgodność ze studium warunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żuromin
8.	Działka nr ewid. 2604/2, 2604/10	P1, MNU2	Brak zgody na lokalizację w bezpośrednim sąsiedztwie działki terenów zabudowy mieszkaniowej MNU2. Sugerowana duża uciążliwość		Uwaga nie dotyczy nieruchomości stanowiącej własność składającego uwagę. Zagospodarowanie terenu opisanego w uwadze jest zgodne ze studium i wnioskiem złożonym przez właściciela nieruchomości.
9.	Działka nr ewid. 812/1	ZP1, MW1	Zmiana przeznaczenia działki z budowlanej (MW1) na teren zieleni parkowej.		Uwaga nie dotyczy nieruchomości stanowiącej własność składających uwagę.
10.	Działka nr ewid. 539	MNU2, KDD	Wniosek o zmianę przebiegu drogi. Planowana droga powinna tylko w połowie przebiegać przez daną działkę.		Inny przebieg drogi jest niemożliwy ze względu na połączenie z ulicą Nową i Brzozową.
11.	Działka nr ewid. 854	R	Przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową z towarzyszącą zabudową mieszkaniowo-UMN2.		Uwaga nie może zostać uwzględniona ze względu na niezgodność ze studium warunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żuromin

12.	Działka nr ewid. 635, 636	R	Wydzielenie co najmniej dwóch działek budowlanych na każdej z działek.		Uwaga nie może zostać uwzględniona ze względu na niezgodność ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żuromin
13.	Działka nr ewid. 404	MN3, R	Wydzielenie działek budowlanych na całej działce.		Uwaga nie może zostać uwzględniona ze względu na niezgodność ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żuromin
14.	Działka nr ewid. 2113	U1	Możliwość lokalizacji obiektu handlowo-usługowego o wysokości trzech kondygnacji (do 20m). Zmiana przebiegu linii zabudowy na tym terenie.		Nieuwzględniona w części (możliwość lokalizacji obiektu handlowo-usługowego do wysokości 15m)
15.	Działka nr ewid. 538	MNU2, KDD	Zmiana przebiegu projektowanej drogi		Brak dostępu pozostałych działek do drogi publicznej.
16.	Działka nr ewid. 3204/1, 3205	UMN1, KDW	Informacja mówiąca, że wnioskodawca nie miał wglądu do planu		Uwaga złożona po terminie
17.	Działka nr ewid. 3204/1, 3205	UMN1, KDW	Zmiana przebiegu projektowanej drogi		Uwaga złożona po terminie
II wyłożenie projektu MPZP od 04.09.2009r do 06.10.2009r, dyskusja publiczna 01.10.2009r					
1.	Działka nr ewid. 404	MN3, R	Zmniejszenie frontu działki budowlanej przylegającej do drogi publicznej min 18m. Wielkość działki budowlanej nie mniejsza niż 800m <sup>2</sup> . Minimalna wielkość siedliska na terenach rolnych (R) 0,5ha		Nieuwzględniona: - w projekcie planu jest szerokość frontu działki min 25m. - minimalna wielkość działki na której może być realizowana zabudowa zagrodowa to 1ha
III wyłożenie projektu MPZP od 15.04.2010r do 18.05.2010r, dyskusja publiczna 10.05.2010r					

Załącznik nr 3  
do uchwały nr 314/XLIII/10  
Rady Miejskiej w Żurominie  
z dnia 9 lipca 2010r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i innej infrastruktury miejskiej oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych Rada Miejska w Żurominie rozstrzyga co następuje:

Lp.	Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej	Sposób realizacji *		Zasady finansowania*		
		Forma: 1 - zadania krótkookresowe 2 - zadanie wieloletnie	Odpowiedzialni za realizację i współpracujący: 1- wójt, burmistrz, prezydent, 2 - wykonawca, 3 - pracownik urzędu właściwy do spraw infrastruktury 4 - inne	Prognozowane źródła finansowania 1 - dochody własne, 2 - dotacje, 3 - kredyty, pożyczki 4 - obligacje komunalne, 5 – inne	Potencjalny udział innych inwestorów w finansowaniu zadania (% w stosunku do prognozowanych nakładów) 1 - właściciele nieruchomości 2 - fundacje i organizacje wspomagające 3 - inwestorzy zewnętrzni 4 - inne	
1.	Drogi publiczne	Wykup terenów	1,2	1, 3, 4	1, 3, 5	-
2.		Budowa	1,2	1, 2, 3	1, 3, 4, 5	1, 2, 3
3.	Pozostałe	Wodociągi	1,2	1, 2, 3	1, 3, 4, 5	1, 2, 3
4.		Kanalizacja	1,2	1, 2, 3	1, 3, 4, 5	1, 2, 3
5.		Gospodarka odpadami	1,2	1, 2, 3	1, 3, 4, 5	1, 2, 3
6.		Elektroenergetyka	1,2	4	5	1, 4
7.		Gazownictwo	1,2	4	5	1, 4