



INTEKPROJEKT
GABRIEL FERLIŃSKI

90-265 ŁÓDŹ, UL. PIOTRKOWSKA 50/5, TEL. 42 630 51 34
PRACOWNIA@INTEKPROJEKT.PL, WWW.INTEKPROJEKT.PL

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA DROBIN

PROJEKT DO WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

Autor opracowania: mgr inż. arch. **Gabriel Ferliński**
uprawniony do projektowania w planowaniu przestrzennym
na podstawie art. 5 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Współpraca: mgr **Dorota Stańczak**
mgr **Barbara Wysmyk – Lamprecht**
mgr **Klaudia Łuczyńska**

czerwiec 2015 r.

UCHWAŁA Nr
Rady Miejskiej w Drobinie
z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Drobin

Na podstawie art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 199, 443) oraz art. 7 ust. 1 pkt. 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 1318, z 2014 r. poz. 379, 1072) w związku z uchwałą Nr 185/XXV/2013 Rady Miejskiej w Drobinie z dnia 14 lutego 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Drobin stwierdzając, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Drobin przyjętego uchwałą Nr 92/XII/2011 Rady Miejskiej w Drobinie z dnia 28 grudnia 2011 r. **Rada Miejska w Drobinie uchwala, co następuje:**

Rozdział 1
Przepisy ogólne

- §1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Drobin, zwany dalej planem.
- §2.** Granice obszaru objętego planem, zwanego dalej obszarem, oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
- §3.** Integralną częścią uchwały, oprócz załącznika nr 1, o którym mowa w § 2 są:
- 1) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Drobinie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Drobinie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
- §4.** Przedmiotem planu są ustalenia zgodne z zakresem zawartym w art. 15 ust. 2 oraz art. 15 ust. 3 pkt 4a – 4b, 8 – 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- §5.** 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
- 1) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalone niniejszym planem;
 - 3) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem, w którym kolejne liczby oznaczają kolejny numer terenu wyróżniający teren wśród terenów w granicach jednostki planistycznej o tym samym przeznaczeniu a litery po liczbach oznaczają przeznaczenie terenu;
 - 4) **przeznaczeniu** lub **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone planem dla terenu kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektów;
 - 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć funkcję inną niż określone przeznaczenie lub przeznaczenie podstawowe, na jaką teren, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, może być zagospodarowany i użytkowany na warunkach określonych w planie;
 - 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drogowalnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy);
 - 7) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynną w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;

- 8) **wysokości elewacji** – należy przez to rozumieć wysokość górnej krawędzi elewacji, jej gzymsu, attyki lub dolnych krawędzi głównych połączeń dachowych mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części;
- 9) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające obowiązującą odległość zewnętrznej ściany budynku, najbliższej w stosunku do linii rozgraniczającej, stanowiącej co najmniej 60% elewacji od strony tych linii (dotyczy także części podziemnych i nadziemnych budynków), przy czym nie dotyczy to okapów i gzymsów, której mogą przekraczać tę linię o nie więcej niż 0,8 m, natomiast części budynku, takie jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy o nie więcej niż 1,5 m;
- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających (dotyczy także części podziemnych i nadziemnych budynków), przy czym nie dotyczy to okapów i gzymsów, której mogą przekraczać tę linię o nie więcej niż 0,8 m, natomiast części budynku, takie jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy o nie więcej niż 1,5 m;
- 11) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć negatywne oddziaływanie na otoczenie obiektów i urządzeń, powodowane emisją gazów, pyłów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów związanego z ich funkcjonowaniem, o wartościach przekraczających wartości dopuszczalne określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 12) **usługach** – należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne, wolnostojące lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności oraz wytwórcza nie związana z produkcją dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²;
- 13) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 15°;
- 14) **modernizacji** – należy przez to rozumieć działania związane ze zwiększeniem wartości użytkowej lub technicznej istniejącego obiektu lub urządzenia;
- 15) **reklamie** – należy przez to rozumieć przekazywaną w jakiegokolwiek wizualnej formie i przy wykorzystaniu nośnika reklamowego informację o przedsiębiorstwach, towarach i usługach zlokalizowanych oraz możliwych do nabycia poza terenem nieruchomości, na której jest umieszczona;
- 16) **informacji wizualnej** – należy przez to rozumieć przekazywaną w jakiegokolwiek wizualnej formie informację o przedsiębiorstwach, towarach i usługach zlokalizowanych oraz możliwych do nabycia na terenie nieruchomości na której jest umieszczona;
- 17) **nośniku reklamowym i/lub nośniku informacji wizualnej** – należy przez to rozumieć urządzenie w jakiegokolwiek materialnej formie, ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną – nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną, przeznaczone do eksponowania reklamy i/lub informacji wizualnej, nie będące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych, elementem miejskiego systemu informacji lub pojazdem samobieżnym;
- 18) **śłupie ogłoszeniowym** – należy przez to rozumieć szczególny rodzaj nośnika w formie walca lub graniastosłupa o średnicy lub szerokości od 1,2 m do 1,6 m (na wysokości części ekspozycyjnej), wysokości od 2,7 m do 3,6 m dla części ekspozycyjnej i maksymalnej wysokości nie przekraczającej 4,7 m, służący do umieszczania ogłoszeń, informacji oraz reklam;
- 19) **sztyldzie** – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej;
- 20) **sztyldzie semaforowym** – należy przez to rozumieć sztyld zamocowany do ściany budynku z płaszczyzną umieszczaną pod kątem do płaszczyzny ściany budynku;
- 21) **ekspozycji dynamicznej** – należy przez to rozumieć ekspozycję trwającą krócej niż 10 sekund, w tym w oświetleniu ekspozycji wprowadzanie efektów widocznego migotania, zmiany natężenia oświetlenia w interwale krótszym niż 10 sekund oraz przejścia obrazów w czasie krótszym niż 1 sekunda;
- 22) **systemie NCS** – należy przez to rozumieć Naturalny System Barw (Natural Color System) - system opisu barw opracowany przez Skandynawski Instytut Barwy S.A. w Sztokholmie, publikowany w formie wzorników kolorów, umożliwiający opisanie kolorów przez nadanie im jednoznacznych notacji określających procentową zawartość kolorów (żółtego, czerwonego, niebieskiego i zielonego), koloru białego i czarnego oraz chromatyczności koloru. W zapisie numerycznym koloru pierwsze dwie cyfry świadczą o procentowej domieszce czerni, zaś dwie kolejne o poziomie chromatyczności.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych;
- 6) oznaczenie przeznaczenia terenów;
- 7) granica obszaru przestrzeni publicznej;
- 8) granica strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego;
- 9) granica strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia historycznego układu przestrzennego;
- 10) chroniona oś widokowa;
- 11) granica strefy ochrony stanowisk archeologicznych;
- 12) obiekty zabytkowe objęte ochroną ustaleniami planu;
- 13) strefa ochrony ekspozycji;
- 14) strefa zieleni urządzonej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, nie wymienione w ust. 1, a oznaczone na rysunku planu, mają charakter informacyjny.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§ 7. 1. W zakresie przeznaczenia terenów wyznacza się tereny:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: 1MN – 54MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone symbolami: 1MNU - 27MNU;
- 3) tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej, oznaczone symbolami: 1UMNW – 16UMNW;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oznaczone symbolami: 1MNW – 4MNW;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami: 1MW – 6MW;
- 6) tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami: 1UMW i 2UMW;
- 7) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: 1U – 4U;
- 8) teren zabudowy usług kultury, oznaczony symbolem: 1UK;
- 9) tereny zabudowy usług oświaty, oznaczone symbolami: 1UO i 2UO;
- 10) tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolami: 1US i 2US;
- 11) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, oznaczone symbolami: 1PU – 16PU;
- 12) infrastruktury technicznej:
 - a) teren gazownictwa, oznaczony symbolem: 1I-G,
 - b) teren wodociągów, oznaczony symbolem: 1I-W,
 - c) teren kanalizacji, oznaczony symbolem: 1I-K;
- 13) tereny rolnicze, oznaczone symbolami: 1R - 15R;
- 14) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: 1ZP – 22ZP;
- 15) cmentarze, oznaczone symbolami: 1ZC – 2ZC;
- 16) lasy, oznaczony symbolem: 1ZL;
- 17) tereny wód powierzchniowych, oznaczone symbolami: 1W - 4W;
- 18) tereny placów publicznych, oznaczone symbolami: 1KD i 2KD;
- 19) dróg publicznych:
 - a) teren drogi ekspresowej, oznaczony symbolem: 1KDS,
 - b) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczone symbolami: 1KDGP - 6KDGP,
 - c) tereny ulic zbiorczych, oznaczone symbolami: 1KDZ - 6KDZ,
 - d) tereny ulic lokalnych, oznaczone symbolami: 1KDL - 14KDL,
 - e) tereny ulic dojazdowych, oznaczone symbolami: 1KDD - 62KDD;
- 20) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: 1KDW - 24KDW;
- 21) tereny ciągów pieszych, oznaczone symbolami: 1KX - 7KX.

2. Ustala się tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych:

- 1) o znaczeniu lokalnym:
 - a) tereny dróg publicznych: ulic lokalnych 1KDL-14KDL i ulic dojazdowych 1KDD-62KDD,
 - b) tereny sportu i rekreacji 1US i 2US – jako służące budowie i utrzymaniu publicznych obiektów sportowych,
 - c) teren gazownictwa 1I-G, teren kanalizacji 1I-K oraz teren wodociągów 1I-W jako służące budowie i utrzymaniu obiektów infrastruktury technicznej będących celami publicznymi;
- 2) o znaczeniu ponadlokalnym - tereny dróg publicznych: drogi ekspresowej 1KDS, dróg głównych ruchu przyspieszonego 1KDG-6KDG oraz ulic zbiorczych 1KDZ-6KDZ.

3. Dopuszcza się realizację celów publicznych na terenach innych, niż wymienione w ust. 2, o funkcji zgodnej z przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym tych terenów.

§ 8. 1. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznacza się na rysunku planu.

2. Dla terenów, o których mowa w § 7 ust. 1, ustala się przeznaczenie, a w uzasadnionych przypadkach, określa się przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia.

3. Przez realizację zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnego z ustalonym przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym należy rozumieć budowę obiektów o funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz towarzyszących im obiektów takich jak: parkingi, zieleń, obiekty małej architektury, obiekty i urządzenia rekreacji codziennej, obiekty gospodarcze.

4. Nie dopuszcza się możliwości realizacji na terenach innego zainwestowania, niż zgodne z ustalonym przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym.

§ 9. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ustala się:

- 1) ochroną obejmuje się elementy dziedzictwa kulturowego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;
- 2) rewitalizacji wymagają obiekty i obszary zabytkowe, o których mowa w § 12 ust. 1;
- 3) ukształtowania wymagają:
 - a) zagospodarowanie terenów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi określonymi dla poszczególnych terenów,
 - b) struktura komunikacyjna, zgodnie z ustaleniami dotyczącymi zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów dróg publicznych, publicznych ciągów pieszych oraz dróg wewnętrznych;
- 4) realizację zabudowy dopuszcza się wyłącznie na działkach posiadających parametry zgodne z parametrami działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, określonymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem pkt 5 i 6;
- 5) realizację zabudowy dopuszcza się na istniejących działkach oraz na działkach powstałych w wyniku wydzielenia z nich działek gruntu pod drogę wyznaczoną w planie, bez względu na ich parametry;
- 6) wymogu pkt 4 nie stosuje się do budowy urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) w zakresie formy zabudowy, kolorystyki budynków, materiałów elewacji i dachów oraz ogrodzeń działek lub terenów lokalizowanych od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych:
 - a) przyjęte rozwiązania w zakresie formy budynku obejmującej wysokość zabudowy, kształty dachów oraz stosowanych materiałów wykończeniowych i kolorystyki powinny zapewniać spójność architektoniczną całemu budynkowi i zespołowi budynków w granicach działki,
 - b) materiały wykończeniowe, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej:
 - dachów – dachówka, blachodachówka, blacha płaska. Na dachach płaskich – nie określa się,
 - elewacji – drewno, tynk, cegła licowa, szkło, kamień, okładziny ceramiczne wyłącznie w cokółkach budynków,
 - zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding),
 - c) kolorystyka budynków, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej:
 - dachów – czerwień, brąz lub szarość. Odcienie wg systemu NCS posiadające powyżej 20% domieszki czerni oraz nieprzekraczające 70% chromatyczności barwy,
 - elewacji – drewno, cegła licowa i kamień w ich naturalnych kolorach. Na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego – kolory pastelowe. Obowiązuje stosowanie kolorów wg systemu NCS o odcieniach posiadających do 20% domieszki czerni oraz nieprzekraczające 20% chromatyczności barwy. Dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonych przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynków, nieprzekraczających 30% powierzchni danej elewacji,
 - d) ogrodzenia działek lub terenów lokalizowane od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej:
 - obowiązuje lokalizacja ogrodzeń bezpośrednio przy wyznaczonych liniach rozgraniczających z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - dopuszcza się wycofanie ogrodzenia w przypadkach uzasadnionych uwarunkowaniami terenowymi (konieczność ominięcia istniejących przeszkód w postaci drzew, urządzeń infrastruktury technicznej) oraz w rejonie lokalizacji wjazdu lub wejścia na działkę budowlaną,
 - ażurowe, co najmniej powyżej 0,6 m od poziomu terenu, o wysokości nieprzekraczającej 1,6 m. Powierzchnia prześwitów w ogrodzeniu na całym jego przebiegu, z wyłączeniem obudowy wjazdu i wejścia na teren działki budowlanej nie może być mniejsza niż 25% powierzchni ogrodzenia,

- zakaz stosowania przęseł z prefabrykatów betonowych.

§ 10. W zakresie **zasad rozmieszczenia nośników reklamowych oraz nośników informacji wizualnej, zwanych dalej nośnikami**, ustala się:

- 1) możliwość stosowania nośników ujednoczonych pod względem formy, przytwierdzonych do elewacji, latarni lub wolnostojących, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej;
- 2) zakaz stosowania nośników o ekspozycji dynamicznej;
- 3) zakaz umieszczania nośników reklamowych na terenach zieleni urządzonej (ZP);
- 4) zakaz umieszczania nośników:
 - a) na obiektach małej architektury w granicach obszaru przestrzeni publicznej,
 - b) w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie,
 - c) na urządzeniach naziemnych infrastruktury technicznej, jak szafki energetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, na słupach trakcji elektrycznych, stacjach transformatorowych itp. oraz na budowlach o funkcji barier dźwiękochłonnych, o ile elementy te nie są projektowane specjalnie jako nośniki reklamy,
 - d) na ażurowych balustradach balkonów i tarasów;
- 5) umieszczanie nośników na budynkach i budowlach przy zachowaniu warunków:
 - a) wielkość i lokalizacja szyldów i reklam umieszczanych na elewacjach budynków dostosowana do kompozycji architektonicznej elewacji,
 - b) zakaz lokalizacji nośników przesłaniających okna, detale architektoniczne oraz inne charakterystyczne elementy ściany,
 - c) zakaz lokalizacji nośników, których płaszczyzna ekspozycyjna osadzona byłaby nierównolegle do płaszczyzny ściany, z wyłączeniem szyldów semaforowych,
 - d) łączna powierzchnia nośników na ścianie nie może przekraczać 10% powierzchni tej ściany,
 - e) lokalizacja szyldów wyłącznie w obrębie kondygnacji parteru,
 - f) lokalizacja szyldów semaforowych:
 - wyłącznie w obrębie kondygnacji parteru,
 - powierzchnia ekspozycyjna nieprzekraczająca $1,5 \text{ m}^2$ i wysięg nie większy niż 80,0 cm,
 - dolna krawędź umieszczona powyżej 2,5 m od powierzchni terenu,
 - odległość pomiędzy szyldami semaforowymi umieszczonym na budynku – nie mniejsza niż 9,0 m,
 - i) lokalizacja powyżej ścian budynków dopuszczalna wyłącznie na terenach usług (U) oraz terenach obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (PU). Wysokość nośników nie większa niż 10% wysokości ścian;
- 6) zakaz sytuowania wolnostojących nośników reklamowych:
 - a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN),
 - b) w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego,
 - c) w pasach drogowych ulic, z wyjątkiem nośników reklamy o powierzchni ekspozycyjnej do $3,0 \text{ m}^2$ i słupów ogłoszeniowych. Miejsce i zasady lokalizacji na terenach dróg publicznych, poza warunkami określonymi w planie, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych;
- 7) wielkość powierzchni nośników nie może przekraczać:
 - a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) - $2,0 \text{ m}^2$,
 - b) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU), zabudowy usługowej i mieszkaniowej (UMNW), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej (MNW), zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej (UMW) – $5,0 \text{ m}^2$,
 - c) na pozostałych terenach - $12,0 \text{ m}^2$.

§ 11. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** ustala się:

- 1) ograniczenia w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) zakaz realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dla terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług: 3PU, 5PU, 10PU-13PU dopuszcza się lokalizację zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. W przypadku lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz wprowadzania zmian mających wpływ na powstanie ryzyka wystąpienia awarii w istniejących zakładach, obowiązuje jego zaprojektowanie, wykonanie, prowadzenie oraz likwidacja w sposób zapobiegający awariom przemysłowym i ograniczający ich skutki dla ludzi oraz środowiska. Obowiązuje zastosowanie rozwiązań wykluczających powstanie skutków wobec osób oraz szkód w mieniu poza terenem działki budowlanej;

- 4) zakaz lokalizacji, z wyjątkiem terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług: 3PU, 5PU, 10PU-13PU, przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) uciążliwość prowadzonej działalności musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 6) oznacza się granicę strefy sanitarnej w odległości 50,0 m od cmentarza, w granicach której obowiązują ustalenia § 15 pkt 3 lit. a;
- 7) oznacza się granicę strefy sanitarnej w odległości 150,0 m od cmentarza, w granicach której obowiązują ustalenia § 15 pkt 3 lit. b;
- 8) wyznacza się strefę zieleni, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której obowiązują ustalenia § 15 pkt 6;
- 9) zakaz prowadzenia eksploatacji kopalni;
- 10) ochronie podlega **zieleń przydrożna – pomnik przyrody** – aleja 165 topoli, przy drodze Drobin – Koziebrody, objęta ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony przyrody, oznaczona na rysunku planu;
- 11) w zakresie **ochrony przed hałasem**:
 - a) wskazuje się, do którego rodzaju terenu w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny wyznaczone w planie podlegające ochronie akustycznej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
 - b) przy realizacji nowej zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług: 1MNU-3MNU, 5MNU, terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług: 5PU-7PU, 9PU-11PU, 12PU-14PU, 16PU, terenów rolniczych: 2R-4R, 7R-11R obowiązuje zastosowanie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych ograniczających uciążliwość akustyczną w budynkach;
- 12) **ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami**, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami §18 pkt 5;
- 13) **ochronę wód powierzchniowych i podziemnych** poprzez:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych zgodnie z ustaleniami § 18 pkt 3,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami § 18 pkt 4,
 - c) w granicach terenów zmeliorowanych, podlegających zmianie użytkowania na cele nierolnicze, ustala się obowiązek dokonania przed realizacją prac ziemnych, zalesień lub podziału terenu na działki budowlane, odpowiednich zabezpieczeń lub przebudowy systemu, umożliwiających prawidłowe funkcjonowanie systemu na terenach sąsiednich, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami;
- 14) **ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym**, poprzez:
 - a) zakaz lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej niezaliczonej do infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych na terenach przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, to jest terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU), terenach zabudowy usługowej i mieszkaniowej (UMNW) oraz terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej (MNW);
 - b) zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi:
 - w odległości 15,0 m od skrajnego nieuziemionego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznych 110 kV,
 - w odległości 6,0 m od skrajnego nieuziemionego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznych 15 kV.

§ 12. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ochronie podlegają obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków:
 - a) historyczny układ przestrzenny miasta Drobin, wpisany do rejestru zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego na mocy decyzji nr A-662 z dnia 26 listopada 2005 r. W skład zabytkowego układu urbanistycznego wchodzi:
 - późnośredniowieczne założenie miejskie z placem rynkowym i wychodzącymi z niego ulicami i historyczną zabudową, w granicach wyznaczonej strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego,
 - otoczenie, w granicach wyznaczonej strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia historycznego układu przestrzennego,
 - oś widokowa (ulica Przyszłość) łącząca plac rynkowy z dawnym zespołem dworskim,
 - b) kościół parafialny p.w. św. Stanisława Biskupa w Drobinie. Pochodzący z XV w. wraz z wyposażeniem ołtarza oraz otoczeniem w obrębie murów cmentarza przykościelnego, wpisany

- do rejestru zabytków dawnego województwa płockiego na mocy decyzji nr 81/369/62W z dnia 5 marca 1962 r.,
- c) dawny zajazd murowany w Drobinie. Pochodzący z II poł. XVIII w. (przebudowany w XIX w.), wpisany do rejestru zabytków dawnego województwa płockiego na mocy decyzji nr 229/1434/75W z dnia 22 maja 1975 r.;
- 2) obejmuje się ochroną ustaleniami planu obiektu i obszary zabytkowe:
- a) zespół plebani pochodzącej z XIX wieku, w skład którego wchodzi:
- pozostałości ogrodu parafialnego,
 - plebania murowana, „Nowa”, neobarokowa, przy ul. Rynek róg Targowej,
 - plebania drewniana, „Stara”, przy ul. Rynek 39;
- b) cmentarz rzymsko-katolicki, w obrębie którego ochronie podlegają:
- kaplica cmentarna, murowana, z II poł. XIX wieku,
 - układ alei i kwater, zieleń, przedwojenne nagrobki;
- c) cmentarz wyznania mojżeszowego (powstały w I poł. XIX wieku);
- d) cmentarz wojenny niemiecki (założony w 1915 r., usytuowany przy ul. Marszałka Piłsudskiego);
- e) zespół dworsko – parkowo – folwarczny (powstały w I połowie XIX w., dla Piwnickich, usytuowany przy ul. Przyszłość), w skład którego wchodzi:
- dwór drewniany,
 - budynek gospodarczy dawnych założeń dworskich;
- f) wiatrak koźlak, ul. Marszałka Piłsudskiego;
- g) dom mieszkalny, ul. Rynek 14;
- h) dom mieszkalny, ul. Rynek 23;
- i) dom mieszkalny, ul. Rynek 24;
- j) dom mieszkalny, ul. Rynek 25;
- k) dom mieszkalny, ul. Rynek 26;
- l) dom mieszkalny, ul. Rynek 29;
- m) dom mieszkalny, ul. Rynek 30;
- n) dom mieszkalny, ul. Rynek 38;
- o) dom mieszkalny, ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 2;
- p) dom mieszkalny, ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 8;
- q) dom mieszkalny, ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 10;
- r) dom mieszkalny, ul. Sierpecka 1;
- s) dom mieszkalny, ul. Sierpecka 3;
- t) dom mieszkalny, ul. Sierpecka 19;
- u) dom mieszkalny, ul. Sierpecka 27;
- v) budynek straży pożarnej, ul. Sierpecka;
- w) budynek dawnej łaźni żydowskiej, ul. Szkolna 8;
- x) dom mieszkalny, ul. Tylna;
- y) dom mieszkalny, ul. Zaleska 35;
- z) stanowiska archeologiczne - oznaczone na rysunku planu, w granicach wyznaczonych stref ochrony stanowisk archeologicznych,
- aa) otoczenie obiektów i obszarów wartościowych kulturowo w granicach wyznaczonych strefy ochrony ekspozycji;
- 3) nie wprowadza się wymogów w zakresie ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na niewystępowanie ich w obszarze.

2. Zagospodarowanie **obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków**, o których mowa w ust.1 pkt 1, prowadzenie przy nich badań, prac i robót oraz podejmowanie innych działań musi być realizowane zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków oraz budownictwa.

3. Dla ochrony **obiektów i obszarów zabytkowych**, o których mowa w ust.1 pkt. 2 lit. a-aa, ustala się obowiązek zachowania istniejących cech zabytkowych obiektu w zakresie: sposobu kształtowania bryły budynków, kompozycji i wystroju elewacji oraz jej kolorystyki, kształtu dachów, stolarki/ślusarki okiennej i drzwiowej i jej podziałów, rodzaju zastosowanych materiałów budowlanych. Wszelkie działania przy tych obiektach są działaniami przy obiektach zabytkowych, objętych ochroną konserwatorską, dla których mają odpowiednio zastosowanie wymogi przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków oraz budownictwa.

4. W granicach strefy **ochrony stanowisk archeologicznych** obowiązują, w zakresie prowadzenia wszelkich działań związanych z robotami ziemnymi oraz zmianą charakteru dotychczasowej działalności, wymogi przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków oraz budownictwa. Zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków właściwe służby ochrony zabytków mogą ustalić obowiązek prowadzenia prac budowlanych pod nadzorem lub wykonanie wyprzedzających badań archeologicznych.

5. W granicach strefy **ściślejszej ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego** ustala się:
- 1) zachowanie rozplanowania placów, przebiegu dróg i ulic, linii zabudowy, granic działek w granicach kwartałów zabudowy;
 - 2) zachowanie historycznej zabudowy miejskiej – obiektów o których mowa w ust.1 pkt 2 lit. a-y;
 - 3) zachowanie układów zadrzewień, szpalerów drzew;
 - 4) zakaz zabudowy terenu rynku;
 - 5) realizację nowej zabudowy o formie, skali, sposobie lokalizacji kontynuujących cechy zabudowy historycznej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz z zachowaniem poniższych warunków:
 - a) kompozycja elewacji osiowa. Otwory okienne i drzwiowe rozmieszczone osiowo - otwory kondygnacji powyżej parteru nad otworami umieszczonymi w parterze. Szerokość otworu okiennego nie może być większa niż 70% jego wysokości,
 - b) obowiązuje zastosowanie:
 - gzymsu okapowego,
 - cokolu, wysuniętego względem lica elewacji frontowej, o wysokości nie mniejszej niż 0,5 m,
 - c) na frontowych elewacjach budynków zabrania się, stosowania loggii, stosowania spadków lukarn począwszy od kalenicy dachu oraz okładania elewacji płytkami terakotowymi oraz okładzinami winylowymi typu „siding”; wszelkie liczniki i urządzenia infrastruktury technicznej mogą być zlokalizowane wyłącznie w dolnej części budynku, na wysokości do 1,2 m od poziomu terenu,
 - d) dachy budynków lokalizowanych w pierzejach o nachyleniu 30-40°, symetryczne; okapy wysunięte przed lico elewacji nie więcej niż 60 cm,
 - e) pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blacha płaska miedziana, blacha płaska stalowa ocynkowana, blacha płaska stalowa powlekana lub blacha dachówkowa matowa w kolorze ciemno-czerwonym,
 - f) elewacje: tynk, cegła licowa, szalunek drewniany wyłącznie na kondygnacjach powyżej parteru,
 - 6) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych; obowiązuje stosowanie ogrodzeń z przęsłami z płaskowników i prętów lub rur stalowych o profilu kwadratowym; dopuszcza się ogrodzenia z siatki zgrzewanej lub plecionej jedynie jako rozwiązania tymczasowe;
 - 7) zakaz budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych;
 - 8) możliwość budowy nadziemnych zbiorników na gaz płynny wyłącznie w głębi działki budowlanej, przesłoniętych w widoku od strony frontu działki budowlanej przez budynki zlokalizowane na tej działce.
6. W granicach strefy **ochrony konserwatorskiej otoczenia historycznego układu przestrzennego** ustala się:
- 1) realizację nowej zabudowy o formie, skali, sposobie lokalizacji kontynuujących cechy zabudowy historycznej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
 - 2) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych. Obowiązuje stosowanie ogrodzeń na podmurówce z przęsłami z płaskowników i prętów lub rur stalowych o profilu kwadratowym. Dopuszcza się ogrodzenia z siatki zgrzewanej lub plecionej;
 - 3) zakaz budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych;
 - 4) możliwość budowy nadziemnych zbiorników na gaz płynny wyłącznie w głębi działki budowlanej, przesłoniętych w widoku od strony frontu działki budowlanej przez budynki zlokalizowane na tej działce.
7. W zakresie ochrony **osi widokowej** łączącej plac rynkowy z dawnym zespołem dworskim ustala się:
- a) w osi (ulica Przyszłość), ulicy dojazdowej 40KDD, zakaz wprowadzania nasadzeń drzew;
 - b) w osi oraz na przylegających do niej terenach, pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy zakaz umieszczania reklam o powierzchni przekraczającej 0,5 m²;
 - c) na działkach budowlanych bezpośrednio do niej przylegających obowiązek zastosowania kalenicy dachu równoległej do osi, z wyłączeniem zabudowy w pierzei placu rynkowego.
8. Dla ochrony przedpola wartościowych kulturowo obiektów i obszarów wyznacza się **strefy ochrony ekspozycji**. W granicach stref ustala się:
- 1) ograniczenie wysokości zabudowy do 9,0 m w granicach obszarów przeznaczonych pod zabudowę;
 - 2) zakaz lokalizacji masztów, obiektów (instalacji) telekomunikacyjnych, sieci energetycznych o wysokości przekraczającej 10,0 m;
 - 3) zakaz nasadzeń zwartej zieleni wysokiej.
- § 13.** 1. W zakresie **zasad kształtowania przestrzeni publicznych** wskazuje się granice obszaru przestrzeni publicznej, oznaczone na rysunku planu, obejmującego tereny:
- 1) publicznego placu 2KD;
 - 2) zabudowy usług kultury 1UK;

- 3) zieleni urządzonej 8ZP;
 - 4) fragment terenu drogi głównej ruchu przyspieszonego 4KDGP;
 - 5) fragment terenu ulicy lokalnej 4KDL;
 - 6) tereny ulic dojazdowych 28KDD i 29KDD;
 - 7) części frontowe działek na terenach:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 40MN,
 - b) zabudowy usługowej i mieszkaniowej: 1 UMNW, 2UMNW, 4 UMNW, 5UMNW, 7UMNW, 9UMNW i 10UMNW,
 - c) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 4MW,
 - d) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług 1UMW,
 - e) zabudowy usługowej 3U.
2. Dla obszaru przestrzeni publicznej ustala się:
- 1) zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni w sposób umożliwiający organizację imprez masowych oraz poruszanie się osobom niepełnosprawnym ruchowo;
 - 2) obowiązek stosowania reklam ujednoczonych pod względem formy, przytwierdzonych do elewacji budynków, latarni lub wolnostojących mieszczących reklamę kilku podmiotów;
 - 3) zakaz lokalizacji indywidualnych wolnostojących reklam z wyjątkiem informacji gminnych;
 - 4) lokalizację obiektów małej architektury tj.: ławki, fontanny, kosze, obudowy drzew, pachołki, balustrady schodów i balkonów oraz ogrodzenia o spójnej formie pod względem stylu i zastosowanych materiałów:
 - a) materiał: kamień naturalny, pręty i płaskowniki stalowe, żeliwo, dopuszcza się stosowanie profili zamkniętych, siedziska z drewna,
 - b) kolor elementów stalowych czarny lub ciemny grafit;
 - 5) wprowadzenie nasadzeń szpalerowych drzew;
 - 6) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych z wyjątkiem obiektów lokalizowanych na czas trwania plenerowych imprez masowych;
 - 7) zakaz budowy napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych.

§14. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) obowiązujące linie zabudowy oraz nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Dopuszcza się realizację budynków o szerokości elewacji frontowej przekraczającej maksymalną szerokość elewacji frontowej ustaloną w ustaleniach szczegółowych pod warunkiem dokonania zmiany wyrazu architektonicznego elewacji w układzie modułowym, wprowadzenia podziału elewacji na całej jej wysokości. Szerokość modułu nie może przekraczać ustalonej maksymalnej szerokości elewacji frontowej.

3. Ustalenia w zakresie maksymalnej szerokości elewacji frontowej nie dotyczą budynków usługowych lokalizowanych w głębi działki budowlanej w odległości większej od granicy frontowej, niż budynki zlokalizowane w części frontowej działki budowlanej.

4. Dopuszcza się możliwość zachowania istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi liniami zabudowy z możliwością dokonywania jej przebudowy, nadbudowy, rozbudowy oraz remontów, przy czym rozbudowa nie może przekraczać linii wyznaczonej przez lico elewacji frontowej istniejącego budynku.

5. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz remonty istniejących budynków z możliwością zachowania ich istniejących parametrów, w tym parametrów niezgodnych z ustalonymi w planie wskaźnikami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

6. Ustalone w planie parametry dachów w zakresie układu połaci, kierunku kalenicy, dotyczą dachów nad główną bryłą budynku. Nie mają zastosowania dla detalu architektonicznego, zadaszeń nad częściami budynku nie stanowiącymi jego głównej bryły.

§15. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) ochronie podlegają obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków;
- 2) ochronie podlega pomnik przyrody, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony przyrody;

- 3) w związku z lokalizacją cmentarzy obowiązują w ich otoczeniu ograniczenia w możliwościach zagospodarowania terenu:
 - a) w granicach strefy sanitarnej w odległości 50,0 m od cmentarza, wyznaczonej od granic terenu cmentarza, oznaczonej na rysunku, obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów przechowujących artykuły żywności,
 - b) w granicach strefy sanitarnej w odległości 150,0 m od cmentarza, wyznaczonej od granic terenu cmentarza, oznaczonej na rysunku, obowiązuje:
 - zakaz lokalizacji nowych oraz eksploatacji istniejących ujęć wód podziemnych,
 - zaopatrzenie w wodę wyłącznie z sieci wodociągowej;
- 4) ochronie w zakresie utrzymania właściwego stanu akustycznego, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska, w zależności od przeznaczenia, podlega część terenów, zgodnie ze wskazaniem dla poszczególnych terenów;
- 5) w obszarze nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 6) wyznacza się strefy zieleni, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach których:
 - a) obowiązuje urządzenie terenu jako zielonego,
 - b) obowiązuje zachowanie i uzupełnienie szpalerów drzew,
 - c) dopuszcza się lokalizację wyłącznie:
 - obiektów małej architektury tj. pomniki, rzeźby, fontanny, ławki, kosze, obudowy drzew, pachołki o spójnej formie pod względem stylu i zastosowanych materiałów,
 - urządzeń rekreacyjno – sportowych,
 - dojeżdż i dojazdów do budynków;
- 7) w odległości 6,0 m od skrajnego nieuziemionego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV zakazuje się:
 - a) lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - b) sadzenia drzew;
- 8) w odległości 15,0 m od skrajnego nieuziemionego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV zakazuje się:
 - a) lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - b) sadzenia drzew.

§16. W zakresie zasad i warunków w zakresie scalania i podziałów nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości, zgodnie z ustaleniami w zakresie scaleń i podziałów nieruchomości określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych.

§17. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z układem komunikacji drogowej gminy, powiatu, województwa i kraju poprzez istniejące i projektowane drogi publiczne: drogę ekspresową 1KDS, drogi główne ruchu przyspieszonego 1KDGP-6KDGP oraz drogi zbiorcze 1KDZ-6KDZ;
- 2) dla obsługi obszaru objętego planem i wchodzących w jego skład terenów wyznacza się tereny komunikacji:
 - a) dróg publicznych:
 - ulic zbiorczych 1KDZ-6KDZ,
 - ulic lokalnych 1KDL-14KDL,
 - ulic dojazdowych 1KDD-62KDD,
 - b) dróg wewnętrznych 1KDW-24KDW,
 - c) ciągów pieszych 1KX-7KX;
- 3) rozbudowę układu drogowego. Parametry dróg, ulic i dróg wewnętrznych, warunki ich dostępności komunikacyjnej oraz warunki obsługi komunikacyjnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz wymogami przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych;
- 4) w zakresie komunikacji rowerowej:
 - a) ustala się przebieg ścieżek rowerowych w terenach: dróg głównych ruchu przyspieszonego 2KDGP i 4KDGP, ulic zbiorczych 1KDZ-3KDZ, ulic lokalnych: 4KDL, 10KDL i 11KDL, ulicy dojazdowej 33KDD, drogi wewnętrznej 13KDW oraz zieleni urządzonej 9ZP, 13ZP-16ZP,
 - b) dopuszcza się rezygnację z budowy wydzielonej ścieżki rowerowej na terenach dróg publicznych i dróg wewnętrznych na rzecz prowadzenia wspólnego ruchu pieszo-rowerowego, wydzielonych pasów dla rowerów w jezdni lub ruchu rowerowego w jezdni z jednoczesnym zastosowaniem rozwiązań służących uspokojeniu ruchu,
 - c) dla pozostałych ulic nie ustala się obowiązku wprowadzenia szczególnych rozwiązań w zakresie komunikacji rowerowej.

2. Ustala się obowiązek zapewnienia w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, odpowiedniej ilości miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, w ilości nie mniejszej niż:

- 1) dla mieszkańców – 1 na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla klientów usług:
 - a) dla usług handlu – 1 na 40 m² ogólnodostępnej powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 na obiekt lub lokal,
 - b) dla usług biurowych i administracyjnych – 1 na 30 m² ogólnodostępnej powierzchni użytkowej i jednocześnie nie mniej niż 1 na obiekt lub lokal,
 - c) dla kościołów – 1 na 20 miejsc siedzących,
 - d) dla budynków usług oświaty – 1 na 30 uczniów,
 - e) dla obiektów sportowych – 1 na 10 mogących jednocześnie korzystać z urządzeń sportowych oraz 1 na 30 miejsc na widowni;
- 3) dla parków i terenów zieleni – 1 na 1000 m² powierzchni;
- 4) dla cmentarzy – 1 na 400 m² powierzchni;
- 5) dla pracowników usług i oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - 1 na 3 zatrudnionych na zmianie.

3. Obowiązuje urządzenie miejsc postojowych dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż wymagana przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

4. Miejsca do parkowania realizować w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub garaży. Dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc postojowych w terenach dróg publicznych: ulic lokalnych (KDL) i ulic dojazdowych (KDD) oraz terenach dróg wewnętrznych (KDW).

5. Przy wyliczaniu ilości miejsc postojowych obowiązuje zaokrąglenie „w górę”.

§18. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** ustala się:

- 1) w zakresie uzbrojenia terenu:
 - a) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich modernizację, przebudowę lub rozbudowę,
 - b) ustala się możliwość lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów komunikacji, z zachowaniem ograniczeń i wymogów zawartych w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych,
 - c) w przypadku braku możliwości lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej na terenach, o których mowa w lit. b, dopuszcza się ich lokalizowanie pomiędzy wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi tych terenów a liniami zabudowy, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych i w taki sposób, aby zminimalizować koszty usuwania kolizji mogących wystąpić z zagospodarowaniem terenu;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) rozbudowę sieci wodociągowej,
 - b) powiązanie sieci wodociągowej obszaru z układem zewnętrznym poprzez przewody zlokalizowane w terenie drogi ekspresowej 1KDS, drogi głównej ruchu przyspieszonego 3KDGP, ulic zbiorczych 2KDZ i 5KDZ, ulic lokalnych 1KDL-3KDL i 10KDL, ulic dojazdowych 30KDD i 31KDD oraz terenach rolniczych 11R i 5R,
 - c) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej,
 - d) parametry sieci muszą zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych. Na sieci zlokalizować hydranty przeciwpożarowe,
 - e) minimalna średnica przewodów wodociągowych – 63 mm,
 - f) do czasu zapewnienia wszystkim odbiorcom dostawy wody z komunalnych wodociągów dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych, z zastrzeżeniem lit. h,
 - g) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody dla potrzeb technologicznych prowadzonej działalności, z zastrzeżeniem lit. h,
 - h) w granicach strefy sanitarnej w odległości 150,0 m od cmentarza obowiązują ustalenia § 15 pkt 3 lit. b;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych ustala się:
 - a) rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej, w systemie grawitacyjnym lub grawitacyjno-ciśnieniowym,
 - b) zachowanie istniejącej gminnej oczyszczalni ścieków na terenie 1I-K, z możliwością przebudowy i rozbudowy oraz utrzymanie istniejącego sposobu odprowadzania ścieków z sieci kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków w Drobiniu,
 - c) oczyszczanie ścieków z sieci kanalizacji sanitarnej i z punktów zlewnych w oczyszczalni ścieków. Po oczyszczeniu odprowadzanie ścieków do wód powierzchniowych lub do ziemi, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami,

- d) minimalna średnica przewodów kanalizacyjnych – 150 mm,
- e) sieć kanalizacji sanitarnej obszaru nie tworzy powiązań zewnętrznych,
- f) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi,
- g) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych z terenów przeznaczonych pod zabudowę (terenów MN, MNU, UMN, MNW, MW, U, PU):
 - do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem tiret drugie i trzecie,
 - budowę nowych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe i odprowadzanie do nich ścieków dopuszcza się wyłącznie, jako rozwiązanie tymczasowe, w przypadku braku dostępu do sieci kanalizacyjnej,
 - dopuszcza się odprowadzanie ścieków przemysłowych według rozwiązań indywidualnych, w tym budowę indywidualnych oczyszczalni ścieków i odprowadzanie do wód lub do ziemi z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami,
- h) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych z terenów rolniczych (R):
 - do szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe i ich wywóz do punktów zlewnych,
 - dopuszcza się budowę indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) rozbudowę istniejącej sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) minimalna średnica przewodów kanalizacji deszczowej – 150 mm,
 - c) sieć kanalizacji deszczowej obszaru nie tworzy powiązań zewnętrznych,
 - d) obowiązuje zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w pierwszej kolejności w miejscu ich powstania, odprowadzenie do ziemi, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami, z zastrzeżeniem lit. d-g:
 - na nieutwardzony teren działki budowlanej,
 - do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących,
 - e) dopuszcza się odprowadzenie nadmiaru wód opadowych i roztopowych poza działkę budowlaną do sieci kanalizacji deszczowej lub do wód powierzchniowych lub ziemi,
 - f) dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (PU) ustala się obowiązek ograniczenia dynamicznego spływu wód z nawierzchni utwardzonych poprzez realizację zbiorników retencyjnych,
 - g) dopuszcza się realizację wspólnych zbiorników retencyjnych, infiltracyjnych i infiltracyjno-odparowujących dla kilku nieruchomości,
 - h) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych dróg i ulic:
 - do ziemi na tereny nieutwardzone w granicach dróg i ulic – do rowów przydrożnych, zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących,
 - do sieci kanalizacji deszczowej,
 - i) obowiązek zachowania istniejących w obszarze rowów i cieków,
 - j) możliwość przebudowy rowów wraz z możliwością ich skanalizowania z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami,
 - k) dopuszcza się wykorzystanie rowów i cieków jako odbiorników wód opadowych i roztopowych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami,
 - l) obowiązek zapewnienia dostępu do rowów w celach konserwacyjnych poprzez zachowanie obustronnych pasów wolnych od zabudowy i trwałych naniesień o szerokości nie mniejszej niż 3,0 m od obu krawędzi rowu;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
 - a) możliwość przebudowy i rozbudowy istniejącej ciepłowni, zlokalizowanej na terenie 1PU;
 - b) możliwość rozbudowy sieci ciepłej,
 - c) minimalna średnica przewodów – 32 mm,
 - d) brak powiązań sieci z układem zewnętrznym;
 - e) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej:
 - z indywidualnych źródeł ciepła, wykorzystujących energię elektryczną, gaz, paliwa stałe lub płynne o podwyższonych parametrach ekologicznych lub odnawialne źródła energii w tym ciepło wewnątrz Ziemi,
 - z sieci ciepłej;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - a) możliwość budowy sieci gazowej,
 - b) minimalna średnica przewodów – 32 mm,
 - c) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez gazociąg lokalizowany na terenie ulicy głównej ruchu przyspieszonego 3KDGP lub na terenach z nim sąsiadujących pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy, z możliwością budowy stacji redukcyjno-pomiarowej na terenie gazownictwa 1I-G,
 - d) zaopatrzenie w gaz:
 - z sieci gazowej,

- ze zbiorników zlokalizowanych w granicach działek, przy czym w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego z zachowaniem wymogu § 12 ust. 5 pkt 4. Zbiorniki nadziemne należy lokalizować od strony miejsc publicznych w odległości większej o 15,0 m od odległości wyznaczonych od ich strony linii zabudowy,
 - e) w przypadku budynków mieszkalnych jednorodzinnych szafki gazowe muszą być zlokalizowane w linii ogrodzeń z możliwością otwierania od strony ulicy. W pozostałych przypadkach dopuszcza się stosowanie innych rozwiązań, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) rozbudowę sieci elektroenergetycznej w systemie napowietrzno - kablowym, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) przy budowie, przebudowie i rozbudowie sieci elektroenergetycznych na terenach w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego obowiązuje ich realizacja jako kablowych (doziemnych),
 - c) lokalizację stacji transformatorowych na wydzielonych działkach budowlanych z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej,
 - d) możliwość lokalizacji oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających dróg i ulic,
 - e) ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, w odległości 6,0 m od skrajnego nieuziemionego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV zgodnie z §15 pkt 7 oraz w odległości 15,0 m od skrajnego nieuziemionego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV zgodnie z § 15 pkt 8,
 - f) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, z zastrzeżeniem lit. g,
 - g) możliwość zaopatrzenia w energię elektryczną z indywidualnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW wykorzystujących energię z odnawialnych źródeł energii z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących energetyki;
- 8) w zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii:
- a) możliwość wytwarzania energii elektrycznej w urządzeniach wykorzystujących odnawialne źródła energii lub w urządzeniach kogeneracyjnych,
 - b) możliwość rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW, przy czym na terenach rolniczych (R) wyłącznie związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną gospodarstw rolnych,
 - c) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW,
 - d) możliwość budowy elektrowni wiatrowych o mocy nieprzekraczającej 100kW wyłącznie w granicach terenów obiektów produkcyjnych i usług (PU) oraz terenów rolniczych (R); poza tymi terenami dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych o mocy nieprzekraczającej 40kW służących zasilaniu instalacji oświetlenia ulic i znaków drogowych,
 - e) nie dopuszcza się umieszczania paneli słonecznych i ogniw fotowoltaicznych na ścianach frontowych budynków w płaszczyźnie nierównoległej do płaszczyzny tej ściany;
- 9) w zakresie dostępu do telekomunikacyjnych połączeń przewodowych:
- a) rozbudowę przewodowych sieci telekomunikacyjnych w systemie napowietrzno - kablowym, z zastrzeżeniem pkt b,
 - b) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez linie istniejące i projektowane lokalizowane w terenach dróg publicznych: 1KDS, 6KDGP, 2KDZ, 5KDZ, 2KDL, 3KDL, 10KDL, 1KDD oraz terenach rolniczych 5R i 6R,
 - c) przy budowie, przebudowie i rozbudowie przewodowych sieci telekomunikacyjnych na terenach w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego obowiązuje ich realizacja jako kablowych (doziemnych),
 - d) dostęp do przewodowych łączy telekomunikacyjnych z sieci telekomunikacyjnej;
- 10) w zakresie dostępu do telekomunikacyjnych połączeń bezprzewodowych:
- a) rozbudowę bezprzewodowych sieci telekomunikacyjnych,
 - b) dostęp do bezprzewodowych łączy telekomunikacyjnych z bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej,
 - c) dopuszcza się budowę i montaż urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, przy jednoczesnym zachowaniu ograniczeń §11 pkt 14 lit. a.

§19. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się:

- 1) dopuszcza się wykorzystanie terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, w zakresie zachowania funkcji terenu, formy zabudowy i zagospodarowania terenu, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) dopuszcza się możliwość zachowania istniejącej zabudowy o funkcji innej niż ustalone w planie przeznaczenie terenu z możliwością dokonywania jej przebudowy oraz remontów;

- 3) zakazuje się realizacji obiektów tymczasowych, chyba że w ustaleniach szczegółowych zapisano inaczej.

§20. Ustala się **stawki procentowe**, stanowiące podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§21. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami 1MN – 54MN, ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczalne – usługi lokalizowane:
 - a) w lokalach w budynkach mieszkalnych. Powierzchnia lokalu użytkowego nie może przekraczać powierzchni określonej w przepisach odrębnych dotyczących budownictwa,
 - b) w odrębnym budynku, przy czym wielkość powierzchni użytkowej obiektów usługowych nie może przekraczać powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych jednorodzinnych w granicach działki budowlanej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne i usługowe:
 - na terenach 34-40MN – wolnostojące, bliźniacze lub szeregowe,
 - na pozostałych terenach - wolnostojące lub bliźniacze,
 - b) pozostałe – wolnostojące lub zintegrowane z budynkiem mieszkalnym. Na terenach 1MN-54MN dopuszcza się lokalizację bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) na terenach: 1MN-19MN, 21MN-23MN, 25MN-29MN, 41MN, 45MN, 47MN-54MN – nieprzekraczająca 0,4,
 - b) na terenach: 20MN, 24MN, 30MN-33MN, 42MN-45MN, 46MN - nieprzekraczająca 0,5,
 - c) na terenach 34MN-40MN – nieprzekraczająca 0,6;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) na terenach: 1MN-6MN, 15MN-19MN, 21MN-23MN, 25MN-29MN, 41MN, 45MN, 47MN-54MN – minimalna 0,1, maksymalna 0,8,
 - b) na terenach: 20MN, 24MN, 30-33MN, 42-45MN, 46MN – minimalna 0,1, maksymalna 1,0,
 - c) na terenach 7MN-14MN i 34MN-40MN – minimalna 0,1, maksymalna 1,2;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki:
 - a) na terenach: 20MN, 24MN, 30MN-54MN – 30%,
 - b) na terenach: 1-19MN, 21MN-23MN, 25MN-29MN – 40%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych:
 - na terenach: 1MN-6MN, 15MN-54MN – 2,
 - na terenach 7MN-14MN – 3, przy czym trzecia kondygnacja realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe,
 - b) pozostałych – 1;
- 6) maksymalna wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych:
 - na terenach: 1MN-6MN, 15MN-54MN – 10,0 m,
 - na terenach: 7MN-14MN – 12,0 m,
 - b) pozostałych – 7,0 m;
- 7) maksymalna wysokość elewacji budynków:
 - a) mieszkalnych, usługowych:
 - na terenach: 1MN-6MN, 15 MN -54MN – 7,0 m,
 - na terenach: 7MN-14MN – 9,0 m,
 - b) pozostałych – 4,0 m;
- 8) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych i usługowych:
 - a) na terenach: 20MN, 24MN, 30MN-33MN, 41MN-54MN - 15,0 m,
 - b) na terenach: 1MN-19MN, 21MN-23MN, 25MN-29MN - 20,0 m,
 - c) na terenach: 34MN-40MN:
 - budynków wolnostojących lub bliźniaczych – 20,0 m,
 - budynków szeregowych – 12,0 m;

- 9) maksymalna szerokość elewacji frontowej wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych - 10,0 m;
- 10) dachy:
 - a) na terenach: 20MN, 22MN, 24MN, 29MN-33MN, 40MN-49MN - dwuspadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych o kącie nachylenia 25-42°,
 - b) na terenach: 34MN-39MN – płaskie,
 - c) na terenach: 1MN-19MN, 21MN, 23MN, 25MN-28MN, 50MN-54MN – dwuspadowe lub czterospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych o kącie nachylenia 25-42°,
 - d) na budynkach gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy płaskie;
- 11) kierunek głównej kalenicy dachu:
 - a) na terenach: 1MN-3MN – równoległy lub prostopadły do granicy frontowej działki lub do granicy z działką sąsiednią,
 - b) na terenach: 7MN-10MN, 15MN, 17MN, 21MN – równoległy lub prostopadły do granicy frontowej działki,
 - c) na terenach: 4MN-6MN, 11MN-14MN, 16MN, 18MN, 19MN, 23MN, 25MN-28MN, 42MN, 43MN, 46MN, 49MN-54MN – równoległy lub prostopadły do granicy z działką sąsiednią,
 - d) na terenach: 20MN, 22MN, 24MN, 30MN-33MN, 40MN, 44MN - równoległy do granicy frontowej działki,
 - e) na terenach: 29MN, 41MN, 45MN, 47MN i 48MN - prostopadły do granicy z działką sąsiednią,
 - f) na terenach 34MN-39MN – dowolny,
- 12) materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków oraz ogrodzenia działek lub terenów lokalizowane od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych – zgodnie z ustaleniami §9 pkt 7;
- 13) lokalizacja nośników reklamowych oraz nośników informacji wizualnej – zgodnie z ustaleniami §10.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące 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:

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla fragmentów terenów 15MN-17MN w granicach gruntów zmeliorowanych obowiązują ustalenia § 11 pkt 12 lit. c;
- 3) dla fragmentów terenów 44MN i 46MN obowiązują ustalenia § 12 ust. 7 (oś widokowa);
- 4) dla fragmentu terenu 30MN obowiązują ustalenia § 12 ust. 3 (zabytki);
- 5) dla fragmentów terenów: 3MN, 27MN, 41MN, 45MN i 50MN w granicach strefy ochrony stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia §12 ust. 4;
- 6) dla terenów: 20MN, 24MN, 29MN-33MN, 41MN-49MN oraz części terenu 19MN, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia historycznego układu przestrzennego, obowiązują ustalenia §12 ust. 6;
- 7) dla fragmentu terenu 21MN, w granicach strefy ochrony ekspozycji, obowiązują ustalenia § 12 ust. 8;
- 8) dla fragmentu terenu 41MN, w granicach obszaru przestrzeni publicznej, obowiązują ustalenia §13 ust. 2;
- 9) dla fragmentów terenów 6MN i 41MN, w granicach strefy sanitarnej w odległości 50,0 m od cmentarza, obowiązują ustalenia § 15 pkt 3 lit. a;
- 10) dla fragmentów terenu 29MN, w granicach wyznaczonej strefy zieleni, obowiązują ustalenia § 15 pkt 6;
- 11) dla części terenów: 1MN, 6MN, 12MN, 29MN, 40MN, 41MN w związku z przebiegiem napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, obowiązują ustalenia § 15 pkt 7.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek:
 - na terenach 1MN-33MN i 41MN-54MN – 400 m²,
 - na terenach 34MN-40MN – 150 m²,
 - na pozostałych terenach – 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek:
 - na terenach 50MN-54MN – 20,0 m,
 - na terenach 34MN-40MN – 6,0 m,
 - na pozostałych terenach – 18,0 m,
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego – prostopadły lub równy kątowi jakie tworzą granice istniejących działek z tolerancją ±10°,

- d) dla działek w granicach stref ochrony konserwatorskiej obowiązuje kontynuowanie historycznych cech rozplanowania w zakresie przebiegu granic oraz wielkości działek;
- 2) szerokość działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne – nie mniejsza niż 6,0 m;
- 3) wydzielana działka musi posiadać bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej.

5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami §18.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji wyznaczonych w planie;
- 2) dla każdej z istniejących i projektowanych działek dopuszcza się urządzenie wyłącznie jednego zjazdu z drogi publicznej;
- 3) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów, zgodnie z ustaleniami §17 ust. 2–5.

7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami §19.

8. Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla terenu 50MN – 20%;
- 2) dla pozostałych terenów – 0%.

§22. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczonych symbolami 1MNU - 26MNU, ustala się przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi, przy czym zakazuje się lokalizacji usług, których tereny lokalizacji podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska. Funkcje usługowe i mieszkaniowe mogą być realizowane jako wyłączne lub jako współistniejące na działce.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne i usługowe – wolnostojące lub bliźniacze,
 - b) budynki gospodarcze i garażowe - wolnostojące lub zintegrowane z budynkiem mieszkalnym lub usługowym. Dla terenów 7 MNU-11MNU, 17MNU-18MNU, 22MNU-24MNU i 26MNU dopuszcza się lokalizację bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) na terenach: 1MNU-8MNU, 14MNU-16MNU, 20MNU, 21MNU, 25MNU, 26MNU - nieprzekraczająca 0,2,
 - b) na terenach: 7MNU-8MNU, 12MNU, 13MNU, 19MNU, 22MNU, 24MNU i 27MNU – nieprzekraczająca 0,4,
 - c) na terenach: 9MNU-11MNU, 17MNU i 18MNU – nieprzekraczająca 0,5;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) na terenach: 1MNU-8MNU, 14MNU-16MNU, 20MNU, 21MNU, 25MNU i 26MNU – minimalna 0,04, maksymalna 0,4,
 - b) na terenach: 7MNU, 8MNU, 12MNU, 13MNU, 19MNU i 27MNU – minimalna 0,04, maksymalna 0,8,
 - c) na terenach: 9MNU-11MNU, 17MNU, 18MNU, 22MNU, 24MNU – minimalna 0,04, maksymalna 1,0;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki:
 - a) na terenach: 7MNU-13MNU, 17MNU, 18MNU, 22MNU-24MNU – 40%,
 - b) na terenach: 1MNU-8MNU, 14MNU-16MNU, 19MNU-21MNU, 25MNU-27MNU – 60%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych – 2, przy czym druga kondygnacja realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe,
 - b) gospodarczych i garażowych – 1;
- 6) maksymalna wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych – 10,0 m,
 - b) gospodarczych i garażowych – 7,0 m;
- 7) maksymalna wysokość elewacji budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych – 5,0 m,
 - b) gospodarczych i garażowych – 4,0 m;
- 8) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków - 25,0 m;
- 9) maksymalna szerokość elewacji frontowej wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych - 15,0 m;
- 10) dachy budynków:

- a) na terenach 10MNU i 11MNU - dwuspadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połąci dachowych o kącie nachylenia nieprzekraczającym 30°,
 - b) na pozostałych terenach – dwuspadowe lub czterospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połąci dachowych o kącie nachylenia 25-42°,
 - c) na budynkach lokalizowanych w głębi działki w odległości większej niż 15,0 m od wyznaczonych linii zabudowy i większej niż 20,0 m od granicy frontowej działki oraz na budynkach gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy płaskie;
- 11) kierunek głównej kalenicy dachu:
- a) na terenach 10MNU i 11MNU - prostopadły lub równoległy do granicy z działką sąsiednią,
 - b) na pozostałych terenach – równoległy lub prostopadły do granicy frontowej działki lub do granicy z działką sąsiednią,
- 12) materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków, ogrodzenia działek lub terenów lokalizowane od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych – zgodnie z ustaleniami §9 pkt 7;
- 13) lokalizacja nośników reklamowych oraz nośników informacji wizualnej – zgodnie z ustaleniami § 10.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące 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:

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny należą do terenów mieszkaniowo – usługowych;
- 2) dla terenów 3MNU i 4MNU oraz fragmentów terenów 5MNU i 6MNU, w granicach gruntów zmeliorowanych, obowiązują ustalenia §11 pkt 12 lit. c;
- 3) dla fragmentów terenów 1MNU-6MNU, w granicach strefy ochrony stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia §12 ust. 4;
- 4) dla fragmentów terenów 1MNU i 2MNU, w granicach strefy sanitarnej w odległości 50,0 m od cmentarza, obowiązują ustalenia §15 pkt 3 lit. a;
- 5) dla fragmentów terenów 1MNU-3MNU i 5MNU, w granicach wyznaczonej strefy zieleni, obowiązują ustalenia §15 pkt 6;
- 6) dla fragmentów terenów 1MNU, 3MNU-6MNU, 12MNU i 13MNU, 19MNU, 23MNU, 25MNU w związku z przebiegiem napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV obowiązują ustalenia §15 pkt 7.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek:
 - na terenach: 9MNU-11MNU, 17MNU i 18MNU - 400 m²,
 - na terenach 12MNU-16MNU i 19MNU-27MNU - 800 m²,
 - na pozostałych terenach - 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek:
 - na terenach 9MNU-11MNU – 18,0 m,
 - na terenach 12MNU-27MNU – 20,0 m,
 - na pozostałych terenach – 25,0 m,
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego – prostopadły lub równy kątowi jakie tworzą granice istniejących działek z tolerancją ±10°;
- 2) szerokość działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne – nie mniejsza niż 8,0 m;
- 3) wydzielana działka musi posiadać bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej.

5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami §18.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji wyznaczonych w planie, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) zakaz obsługi komunikacyjnej z terenów drogi publicznej 1KDS;
- 3) dla każdej z istniejących i projektowanych działek dopuszcza się urządzenie wyłącznie jednego zjazdu z drogi publicznej. Podział nieruchomości nie może powodować większej ilości zjazdów niż jest dopuszczalne do zrealizowania przy istniejącym podziale działek;
- 4) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów, zgodnie z ustaleniami §17 ust. 2-5.

7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) zgodnie z ustaleniami §19;
- 2) dla terenu 14MNU, w ramach funkcjonowania istniejącej zabudowy zagrodowej, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, dopuszcza się

lokalizację obiektów służących prowadzeniu gospodarstwa rolnego tj.: garaże na maszyny rolnicze, magazyny płodów rolnych, z wyjątkiem obiektów chowu i hodowli zwierząt.

8. Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 20%.

§23. 1. Dla terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowej, oznaczonych symbolami 1UMNW – 16UMNW, ustala się przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa, mieszkaniowa jednorodzinna i mieszkaniowa wielorodzinna, przy czym na terenie 16UMNW zakazuje się lokalizacji usług, których tereny lokalizacji podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska. Funkcje usługowe i mieszkaniowe mogą być realizowane jako wyłączne lub jako współistniejące na działce.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne i usługowe:
 - na terenie 15UMNW – wolnostojące lub bliźniacze,
 - na pozostałych terenach – nie określa się,
 - b) pozostałe:
 - na terenach: 1-2UMNW, 4-5UMNW, 7UMNW i 9-10UMNW - wolnostojące, lokalizowane wyłącznie w tylnej części działki. Dopuszcza się lokalizację bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią,
 - na pozostałych terenach - wolnostojące lub zintegrowane z budynkiem mieszkalnym. Dopuszcza się lokalizację bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) na terenie 15UMNW – nieprzekraczająca 0,4,
 - b) na terenach 3UMNW, 6UMNW, 8UMNW, 11UMNW-14UMNW i 16UMNW – nieprzekraczająca 0,5,
 - c) na terenach 1UMNW, 2UMNW, 4UMNW, 5UMNW, 7UMNW, 9UMNW i 10UMNW – nieprzekraczająca 0,8;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) na terenie 15UMNW – minimalna 0,05, maksymalna 1,2,
 - b) na terenach: 3UMNW, 6UMNW, 8UMNW, 11UMNW-14UMNW, 16UMNW – minimalna 0,1, maksymalna 1,5,
 - c) na terenach: 1UMNW, 2UMNW, 4UMNW, 5UMNW, 7UMNW, 9UMNW i 10UMNW – minimalna 0,1, maksymalna 2,4;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki:
 - a) na terenach: 1UMNW, 2UMNW, 4UMNW, 5UMNW, 7UMNW, 9UMNW, 10UMNW – 10%,
 - b) na terenach: 3UMNW, 6UMNW, 8UMNW, 11UMNW-14UMNW, 16UMNW – 20%,
 - c) na terenie 15UMNW – 40%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych – 3, przy czym trzecia kondygnacja realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe,
 - b) gospodarczych i garażowych – 1;
- 6) maksymalna wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych, usługowych:
 - na terenach: 7UMNW, 9-10UMNW – 11,0 m,
 - na pozostałych terenach – 12,0 m,
 - b) pozostałych – 7,0 m;
- 7) maksymalna wysokość elewacji budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych – 9,0 m,
 - b) pozostałych – 4,0 m;
- 8) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
 - a) budynków mieszkalnych:
 - na terenach: 1-2UMNW, 4-5UMNW, 7UMNW, 9-10UMNW – zabudowa w pełnej szerokości działki,
 - na terenach: 3UMNW, 6UMNW, 8UMNW, 11UMNW-14UMNW, 16UMNW – 15,0 m,
 - na terenie 15UMNW - 25,0 m;
 - b) pozostałych budynków - 8,0 m;
- 9) dachy budynków mieszkalnych i usługowych:
 - a) na terenach 1UMNW-11UMNW – dwuspadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu 30-42°; okapy wysunięte poza lico muru do 60 cm,

- b) na pozostałych terenach - dwuspadowe lub czterospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu 25-42°;
- 10) dachy budynków gospodarczych i garażowych wolnostojących – dwuspadowe, o nachyleniu 20-42°; na budynkach gospodarczych i garażowych lokalizowanych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią - dachy płaskie;
- 11) na budynkach lokalizowanych w głębi działki w odległości większej niż 15,0 m od wyznaczonych linii zabudowy i większej niż 20,0 m od granicy frontowej działki oraz na budynkach gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy płaskie;
- 12) kierunek głównej kalenicy dachu:
 - a) na terenach 12UMNW-14UMNW i 16UMNW – równoległy lub prostopadły do granicy frontowej działki lub do granicy z działką sąsiednią,
 - b) na terenie 15UMNW prostopadły lub równoległy do granicy z działką sąsiednią,
 - c) na terenach: 1UMNW-5UMNW, 7UMNW i 9UMNW-11UMNW - równoległy do granicy frontowej działki,
 - d) na terenach 6UMNW i 8UMNW - prostopadły do granicy z działką sąsiednią,
- 13) materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków:
 - a) na terenach: 1UMNW, 2UMNW, 4UMNW, 5UMNW, 7UMNW, 9UMNW i 10UMNW:
 - materiały wykończeniowe dachów – dachówka ceramiczna, bitumiczna lub blacha dachówkowa matowa,
 - materiały wykończeniowe elewacji – tynk, kamień,
 - kolorystyka dachów budynków - czerwony, brązowy lub grafitowy,
 - kolorystyka budynków - dostosowana do historycznych budynków sąsiednich oraz charakteru wnętrza urbanistycznego,
 - b) na pozostałych terenach - zgodnie z ustaleniami §9 pkt 7 lit. a - c;
- 14) ogrodzenia działek lub terenów lokalizowane od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych – zgodnie z ustaleniami §9 pkt 7 lit d;
- 15) lokalizacja nośników reklamowych oraz nośników informacji wizualnej – zgodnie z ustaleniami § 10.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące 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:

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny należą do terenów mieszkaniowo – usługowych, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dla terenów 1UMNW-15UMNW, w przypadku realizacji usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, szpitali, wprowadza się standardy akustyczne odpowiednio jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, terenów domów opieki społecznej, terenów szpitali w miastach;
- 3) dla fragmentów terenów: 1UMNW, 2UMNW, 4UMNW, 5UMNW, 7UMNW i 9UMNW obowiązują ustalenia §12 ust. 3 (zabytki);
- 4) dla fragmentu terenu 9UMNW, w granicach strefy ochrony stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia §12 ust. 4;
- 5) dla terenów: 1UMNW, 2UMNW, 4UMNW, 5UMNW, 7UMNW, 9UMNW, 10UMNW obowiązują ustalenia §12 ust. 5 (strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego);
- 6) dla terenów 1UMNW-11UMNW obowiązują ustalenia §12 ust. 6 (strefa ochrony konserwatorskiej otoczenia historycznego układu przestrzennego);
- 7) dla fragmentów terenów: 7UMNW-9UMNW, 11UMNW, 14UMNW obowiązują ustalenia §12 ust. 7 (chroniona oś widokowa);
- 8) dla fragmentów terenów: 1-2UMNW, 4-5UMNW, 7UMNW, 9-10UMNW, w granicach obszaru przestrzeni publicznej, obowiązują ustalenia §13 ust. 2;
- 9) dla fragmentów terenów: 6UMNW, 8UMNW i 16UMNW, w granicach wyznaczonej strefy zieleni, obowiązują ustalenia §15 pkt 6;
- 10) dla fragmentów terenów: 6UMNW, 8UMNW, 12UMNW-14UMNW w związku z przebiegiem napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV obowiązują ustalenia §15 pkt 7.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla terenów: 1UMNW, 2UMNW, 4UMNW, 5UMNW, 7UMNW, 9UMNW, 10UMNW nowe podziały powinny kontynuować cechy historycznego rozplanowania w zakresie wielkości działek i przebiegu granic;
- 2) parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek:
 - na terenie 15UMNW – 300 m²,
 - na terenach: 3UMNW, 6UMNW, 8UMNW, 11-14UMNW – 400 m²,
 - na terenie 16UMNW – 1000 m²,

- b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek:
 - na terenie 15UMNW – 10,0 m,
 - na terenach: 3UMNW, 6UMNW, 8UMNW, 11-14UMNW – 15,0 m,
 - na terenie 16UMNW – 20,0 m,
- c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego – prostopadły lub równy kątowni jakie tworzą granice istniejących działek z tolerancją $\pm 10^\circ$;
- 3) szerokość działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne – nie mniejsza niż 8,0 m;
- 4) wydzielana działka musi posiadać bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej.

5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami §18.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji wyznaczonych w planie;
- 2) dla każdej z istniejących i projektowanych działek dopuszcza się urządzenie wyłącznie jednego zjazdu z drogi publicznej. Podział nieruchomości nie może powodować większej ilości zjazdów niż jest dopuszczalne do zrealizowania przy istniejącym podziale działek;
- 3) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów, zgodnie z ustaleniami §17 ust. 2-5.

7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) dla terenów: 1UMNW, 2UMNW, 4UMNW, 5UMNW, 7UMNW, 9UMNW-11UMNW zakaz realizacji obiektów tymczasowych;
- 2) dla pozostałych terenów – zgodnie z ustaleniami §19.

8. Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 0%.

§24.1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, oznaczonych symbolami 1MNW – 4MNW, ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna mogą być realizowane jako wyłączone lub jako współistniejące na działce;
- 2) dopuszczalne – usługi lokalizowane w parterach budynków mieszkalnych, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) zakazuje się lokalizacji usług, których tereny lokalizacji podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne - wolnostojące lub zespoły budynków,
 - b) budynki garażowe – realizowane w formie zespołu budynków,
 - c) budynki gospodarcze – wolnostojące;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nieprzekraczająca 0,4;
- 3) intensywność zabudowy – minimalna 0,1, maksymalna 1,2;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki – 30%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) budynków mieszkalnych – 3,
 - b) pozostałych – 1;
- 6) maksymalna wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 12,0 m,
 - b) pozostałych – 7,0 m;
- 7) maksymalna wysokość elewacji budynków:
 - a) budynków mieszkalnych – 10,0 m,
 - b) pozostałych – 4,0 m;
- 8) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków – 50,0 m;
- 9) dachy:
 - a) na terenach 1MNW i 2MNW - dwuspadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połąci dachowych i nachyleniu nieprzekraczającym 42° ,
 - b) na terenach 3MNW i 4MNW - dwuspadowe lub czterospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połąci dachowych i nachyleniu nieprzekraczającym 42° ;
- 10) kierunek głównej kalenicy dachu:
 - a) na terenach 1MNW i 2MNW - równoległy lub prostopadły do granicy z działką sąsiednią;

- b) na terenie 3MNW – prostopadły lub równoległy do granicy z działką sąsiednią,
 - c) na terenie 4MNW – równoległy lub prostopadły do granicy frontowej działki lub do granicy z działką sąsiednią;
- 11) materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków oraz ogrodzenia działek lub terenów lokalizowane od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych – zgodnie z ustaleniami §9 pkt 7;
- 13) lokalizacja nośników reklamowych oraz nośników informacji wizualnej – zgodnie z ustaleniami § 10.
- 3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące 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:**
- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) dla fragmentów terenów 2MNW i 4MNW w związku z przebiegiem napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV obowiązują ustalenia §15 pkt 7.
- 4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek – 20,0 m,
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego – prostopadły lub równy kątowi jakie tworzą granice istniejących działek z tolerancją $\pm 10^\circ$;
 - 2) szerokość działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne – nie mniejsza niż 8,0 m;
 - 3) wydzielana działka musi posiadać bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej.
- 5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej** - zgodnie z ustaleniami §18.
- 6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**
- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji wyznaczonych w planie;
 - 2) dla każdej z istniejących i projektowanych działek dopuszcza się urządzenie wyłącznie jednego zjazdu z drogi publicznej. Podział nieruchomości nie może powodować większej ilości zjazdów niż jest dopuszczalne do zrealizowania przy istniejącym podziale działek;
 - 3) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów, zgodnie z ustaleniami §17 ust. 2-5.
- 7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zgodnie z ustaleniami §19.
- 8. Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:**
- 1) dla terenu 4MNW – 20%;
 - 2) dla pozostałych terenów – 0%.

§25. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolami 1MW – 6MW, ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) dopuszczalne:
 - a) na terenie 4MW - usługi gastronomii, kultury, oświaty, turystyki, pensjonaty, hotele,
 - b) na terenach: 1MW-3MW, 5MW i 6MW - usługi, przy czym wielkość powierzchni użytkowej obiektów usługowych nie może przekraczać powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych wielorodzinnych w granicach terenu. Zakazuje się lokalizacji usług, których tereny lokalizacji podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie w wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**
- 1) forma zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne i usługowe - wolnostojące,
 - b) pozostałe – wolnostojące lub zespoły budynków;
 - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nieprzekraczająca 0,4;
 - 3) intensywność zabudowy:
 - a) na terenach: 1MW-3MW, 5MW i 6MW – minimalna 0,05, maksymalna 1,6,
 - b) na terenie 4MW – minimalna 0,05, maksymalna 0,8;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki – 30%;

- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych:
 - na terenach: 1MW-3MW, 5MW i 6MW - 4,
 - na terenie 4MW – 2,
 - b) pozostałych – 1;
- 6) maksymalna wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych:
 - na terenach: 1MW-3MW, 5MW i 6MW – 14,0 m,
 - na terenie 4MW – 10,0 m,
 - b) pozostałych – 7,0 m;
- 7) maksymalna wysokość elewacji budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych:
 - na terenach: 1MW-3MW, 5MW i 6MW – 12,0 m,
 - na terenie 4MW – 5,0 m,
 - b) pozostałych – 4,0 m;
- 8) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych i usługowych – 45,0 m;
- 9) maksymalna szerokość elewacji frontowej wolnostojących budynków gospodarczych – 15,0 m;
- 10) dachy budynków:
 - a) na terenie 4MW – dwuspadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu 35-42°; okapy wysunięte poza lico muru do 60 cm,
 - b) na terenach 1MW-3MW i 6MW – dwuspadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu nieprzekraczającym 42°,
 - c) na terenie 5MW - dwuspadowe lub czterospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu nieprzekraczającym 42°;
- 11) kierunek głównej kalenicy dachu:
 - a) na terenie 5MW – prostopadły lub równoległy do granicy z działką sąsiednią,
 - b) na terenach: 1MW, 3MW, 4MW i 6MW - równoległy do granicy frontowej działki,
 - c) na terenie 2MW - prostopadły lub równoległy do granicy z działką sąsiednią;
- 12) materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków oraz ogrodzenia działek lub terenów lokalizowane od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych – zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 7;
- 13) lokalizacja nośników reklamowych oraz nośników informacji wizualnej – zgodnie z ustaleniami § 10.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące 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:

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny należą do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 2) dla terenu 4MW obowiązują ustalenia §12 ust. 2 (zabytki wpisane do rejestru zabytków);
- 3) dla terenu 5MW obowiązują ustalenia §12 ust. 3 (zabytki nie wpisane do rejestru zabytków);
- 4) dla fragmentu terenu 4MW, w granicach strefy ochrony stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia §12 ust. 4;
- 5) dla terenu 4MW, obowiązują ustalenia §12 ust. 5 (strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego);
- 6) dla terenów 1MW i 4-5MW obowiązują ustalenia §12 ust. 6 (strefa ochrony konserwatorskiej otoczenia historycznego układu przestrzennego);
- 7) dla fragmentu terenu 4MW, w granicach obszaru przestrzeni publicznej, obowiązują ustalenia §13 ust. 2;
- 8) dla fragmentu terenu 2MW w związku z przebiegiem napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV obowiązują ustalenia §15 pkt 7.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla terenu 4MW – nowe podziały muszą kontynuować cechy historycznego rozplanowania w zakresie wielkości działek i przebiegu granic;
- 2) parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek dla terenów: 1MW-3MW, 5MW i 6MW – 600 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek dla terenów: 1MW-3MW, 5MW i 6MW – 20,0 m,
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego dla terenów: 1MW-3MW, 5MW i 6MW – prostopadły lub równy kątowni jakie tworzą granice istniejących działek z tolerancją $\pm 10^\circ$;
- 3) szerokość działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne – nie mniejsza niż 8,0 m;
- 4) wydzielana działka musi posiadać bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej.

5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami § 18.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji wyznaczonych w planie;
- 2) dla każdej z istniejących i projektowanych działek dopuszcza się urządzenie wyłącznie jednego zjazdu z drogi publicznej. Podział nieruchomości nie może powodować większej ilości zjazdów niż jest dopuszczalne do zrealizowania przy istniejącym podziale działek;
- 3) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów, zgodnie z ustaleniami § 17 ust. 2-5.

7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zakazuje się realizacji budynków tymczasowych.

8. Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 0%.

§26. 1. Dla terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolami 1– 2UMW, ustala się przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa i mieszkaniowa wielorodzinna, przy czym zakazuje się lokalizacji usług, których tereny lokalizacji podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie w wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska. Funkcje usługowe i mieszkaniowe mogą być realizowane jako wyłączone lub jako współistniejące na działce.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych – wolnostojące,
 - b) pozostałych – wolnostojące lub zespoły budynków;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nieprzekraczająca 0,5;
- 3) intensywność zabudowy – od 0,5 do 2,0;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki – 20%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych - 4,
 - b) pozostałych – 1;
- 6) maksymalna wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych – 14,0 m,
 - b) pozostałych – 7,0 m;
- 7) maksymalna wysokość elewacji budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych – 12,0 m,
 - b) pozostałych – 4,0 m;
- 8) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków – 45,0 m;
- 9) dachy budynków – płaskie lub dwuspadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu 15-42°;
- 10) kierunek głównej kalenicy dachu - równoległy do granicy frontowej działki;
- 11) materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków oraz ogrodzenia działek lub terenów lokalizowane od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych – zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 7;
- 12) lokalizacja nośników reklamowych oraz nośników informacji wizualnej – zgodnie z ustaleniami § 10.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące 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:

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny należą do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 2) dla terenu 1UMW obowiązują ustalenia § 12 ust. 5 (strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego);
- 3) dla terenów 1UMW i 2UMW obowiązują ustalenia § 12 ust. 6 (strefa ochrony konserwatorskiej otoczenia historycznego układu przestrzennego).

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w zakresie podziału nieruchomości, nowe podziały muszą stanowić kontynuację cech historycznego rozplanowania w zakresie wielkości działek i przebiegu granic;
- 2) parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 400 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek – 20,0 m,
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego – prostopadły lub równy kątowi jakie tworzą granice istniejących działek z tolerancją $\pm 10^\circ$;
- 3) szerokość działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne – nie mniejsza niż 8,0 m;
 - 4) wydzielana działka musi posiadać bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej.

5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami § 18.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji wyznaczonych w planie;
- 2) dla każdej z istniejących i projektowanych działek dopuszcza się urządzenie wyłącznie jednego zjazdu z drogi publicznej;
- 3) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów, zgodnie z ustaleniami § 17 ust. 2-5.

7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zakaz realizacji budynków tymczasowych.

8. Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 0%.

§27. 1. Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych symbolami 1 – 4U, ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe – zabudowa usługowa, przy czym zakazuje się lokalizacji usług, których tereny lokalizacji podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie w wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 2) dopuszczalne dla terenów 1U, 3-4U - funkcje mieszkaniowe, przy czym nie dopuszcza się lokalizacji pomieszczeń mieszkalnych w parterach budynków.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy:
 - a) budynki usługowe - wolnostojące,
 - b) pozostałe – wolnostojące. Dopuszcza się lokalizację bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) na terenach 2U i 4U – nieprzekraczająca 0,4,
 - b) na terenach 1U i 3U – nieprzekraczająca 0,6;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) na terenach 2U i 4U – od 0,05 do 1,2,
 - b) na terenach 1U i 3U – od 0,1 do 1,8,
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki:
 - a) na terenach 2U i 4U – 40%,
 - b) na terenach 1U i 3U – 30%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) usługowych – 3, przy czym trzecia kondygnacja realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe,
 - b) pozostałych – 1;
- 6) maksymalna wysokość budynków:
 - a) usługowych – 12,0 m,
 - b) pozostałych – 7,0 m;
- 7) maksymalna wysokość elewacji budynków:
 - a) usługowych – 9,0 m
 - b) pozostałych – 4,0 m;
- 8) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków usługowych – 40,0 m;
- 9) dachy budynków – płaskie lub dwuspadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połąci dachowych i nachyleniu 30-40°;
- 10) kierunek głównej kalenicy dachu:
 - a) na terenach: 1U, 2U i 4U – równoległy lub prostopadły do granicy frontowej działki,
 - b) na terenie 3U – równoległy do granicy frontowej działki;
- 12) materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków oraz ogrodzenia działek lub terenów lokalizowane od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych – zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 7;
- 13) lokalizacja nośników reklamowych oraz nośników informacji wizualnej – zgodnie z ustaleniami § 10.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące 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:

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie należą do terenów podlegających ochronie akustycznej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dla terenów: 1U, 3U i 4U, w przypadku realizacji funkcji mieszkalnej, wprowadza się standardy akustyczne odpowiednio jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych;
- 3) dla terenu 1U, obowiązują ustalenia § 12 ust. 2 (zabytki);
- 4) dla terenu 3U, obowiązują ustalenia § 12 ust. 3 (zabytki);
- 5) dla terenu 3U, obowiązują ustalenia § 12 ust. 5 (strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego);
- 6) dla terenów 1U-4U obowiązują ustalenia § 12 ust. 6 (strefa ochrony konserwatorskiej otoczenia historycznego układu przestrzennego);
- 7) dla fragmentu terenu 1U, w granicach strefy ochrony ekspozycji, obowiązują ustalenia § 12 ust. 8;
- 8) dla fragmentu terenu 3U, w granicach obszaru przestrzeni publicznej, obowiązują ustalenia § 13 ust. 2;
- 9) dla fragmentu terenu 2U, w granicach strefy sanitarnej w odległości 50,0 m od cmentarza, obowiązują ustalenia § 15 pkt 3 lit. a.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w zakresie podziału nieruchomości, nowe podziały powinny stanowić kontynuację cech historycznego rozplanowania w zakresie wielkości działek i przebiegu granic;
- 2) parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 400 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek – 20,0 m,
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego – prostopadły lub równy kątowi jakie tworzą granice istniejących działek z tolerancją $\pm 10^\circ$;
- 3) szerokość działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne – nie mniejsza niż 8,0 m;
- 4) wydzielana działka musi posiadać bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej.

5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami § 18.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji wyznaczonych w planie;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów, zgodnie z ustaleniami §17 ust. 2-5.

7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami §19.

8. Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 0%.

§28. 1. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem 1UK, ustala się przeznaczenie terenu – usługi kultury.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje zachowanie istniejącego kościoła parafialnego p.w. św. Stanisława Biskupa wraz z otoczeniem w obrębie murów cmentarza przykościelnego;
- 2) forma zabudowy – budynek wolnostojący;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nieprzekraczająca 0,3;
- 4) intensywność zabudowy – od 0,1 do 1,0;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki – 20%;
- 6) maksymalna wysokość budynków – 20,0 m, dla elementów architektonicznych jak wieże i wieżyczki dopuszcza się wysokość do 30,0 m;
- 7) dachy budynków – dwuspadowy o nachyleniu połaci 40-60°;
- 8) kierunek głównej kalenicy dachu - prostopadły do granicy frontowej działki;
- 9) materiały wykończeniowe:
 - a) elewacje: tynk w kolorze szarym lub piaskowo-szarym, cegła licowa w naturalnym kolorze,
 - b) dach: blacha płaska miedziana,
- 10) ogrodzenie – mur z kamienia polnego i cegły. Dopuszcza się zastosowanie elementów stalowych;

- 11) zakaz lokalizacji nośników reklamowych. Lokalizacja nośników informacji wizualnej – zgodnie z ustaleniami §10.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące 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:

- 1) teren nie należy do terenów podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku;
- 2) dla terenu obowiązują ustalenia §12 ust. 2 (zabytki wpisane do rejestru zabytków), §12 ust. 5 (strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego), §12 ust. 6 (strefa ochrony konserwatorskiej otoczenia historycznego układu przestrzennego), §13 ust. 2 (obszar przestrzeni publicznej).

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 3 000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek dla terenów – 40,0 m;
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego – prostopadły.

5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami §18.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji wyznaczonych w planie;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów, zgodnie z ustaleniami §17 ust. 2-5.

7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych.

8. Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 0%.

§29. 1. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami 1 – 2UO, ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe – usługi oświaty;
- 2) dopuszczalne – funkcje usługowe o charakterze biurowo-administracyjnym.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy – budynki wolnostojące lub zespoły budynków;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nieprzekraczająca 0,4;
- 3) intensywność zabudowy – od 0,05 do 1,2;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki - 30%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) usługowych – 3,
 - b) pozostałych – 1;
- 6) maksymalna wysokość budynków:
 - a) usługowych – 14,0 m,
 - b) pozostałych – 7,0 m;
- 7) maksymalna wysokość elewacji budynków:
 - a) usługowych – 12,0 m,
 - b) pozostałych – 4,0 m;
- 8) dachy budynków – płaskie lub spadziste o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu nieprzekraczającym 40°;
- 9) kierunek głównej kalenicy dachu – nie określa się;
- 10) materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków oraz ogrodzenia działek lub terenów lokalizowane od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych – zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 7;
- 11) lokalizacja nośników reklamowych oraz nośników informacji wizualnej – zgodnie z ustaleniami § 10.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące 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:

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny należą do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) dla fragmentu terenu 2UO obowiązują ustalenia § 12 ust. 7 (chroniona oś widokowa);
- 3) dla fragmentów terenów obowiązują ustalenia § 12 ust. 5 (strefa ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego).

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek dla terenów – 25,0 m,
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego – prostopadły lub równy kątowi jakie tworzą granice istniejących działek z tolerancją $\pm 10^\circ$;
- 2) szerokość działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne – nie mniejsza niż 8,0 m;
- 3) wydzielana działka musi posiadać bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej.

5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami §18.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji wyznaczonych w planie;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów, zgodnie z ustaleniami §17 ust. 2-5.

7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami §19.

8. Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 0%.

§30. 1. Dla terenów sportu i rekreacji, oznaczonych symbolami 1-2US ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny sportu i rekreacji;
- 2) dopuszczalne – usługi z zakresu zdrowia, administracji, handlu i gastronomii. Powierzchnia użytkowa funkcji przeznaczenia dopuszczalnego nie może stanowić więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy – budynki wolnostojące lub zespoły budynków;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nieprzekraczająca 0,3;
- 3) intensywność zabudowy – od 0,0 do 0,3;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki – 30%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków – 2;
- 6) maksymalna wysokość budynków – 14,0 m;
- 7) dachy spadziste o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu nieprzekraczającym 40° lub dachy płaskie;
- 8) kierunek głównej kalenicy dachu budynków – nie określa się;
- 9) materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków oraz ogrodzenia działek lub terenów lokalizowane od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 7, przy czym dopuszcza się wysokość ogrodzenia stanowiącego ogrodzenie boiska lub placu gier do 7,0 m;
- 10) lokalizacja nośników reklamowych oraz nośników informacji wizualnej – zgodnie z ustaleniami § 10.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące 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 – teren nie należy do terenów podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

- 1) parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 3000,0 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek – 50,0 m,
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek – prostopadły do granicy frontowej działki lub równoległy do granicy działki sąsiedniej;
- 2) szerokość działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne – nie mniejsza niż 8,0 m;
- 3) wydzielana działka musi posiadać bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej.

5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 18.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) obsługa komunikacyjna terenów z przyległych terenów komunikacji wyznaczonych w planie;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów zgodnie z ustaleniami § 17 ust.2-5.

7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami § 19.

8. Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 0%.

§31. 1. Dla terenów zabudowy obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, oznaczonych symbolami 1 – 16PU, ustala się przeznaczenie: tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, z wyłączeniem usług podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy - budynki wolnostojące lub zespoły budynków;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) na terenach 4PU i 6PU-8PU – nieprzekraczająca 0,6,
 - b) na pozostałych terenach – nieprzekraczająca 0,5;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) na terenach 4PU i 6PU-8PU, – od 0,1 do 1,8,
 - b) na pozostałych terenach – od 0,1 do 1,5;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki:
 - a) na terenach 4PU i 6PU-8PU – 10%,
 - b) na pozostałych terenach – 20%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków – 3;
- 6) maksymalna wysokość budynków - 14,0 m, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) dopuszcza się zwiększenie wysokości ze względów technologicznych prowadzonej działalności:
 - a) na terenach: 3PU, 5PU i 6PU - do 20,0 m,
 - b) na terenach 7PU i 8PU - do 30,0 m,
- 8) dachy budynków – płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci nieprzekraczającym 40°;
- 9) materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków oraz ogrodzenia działek lub terenów lokalizowane od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych – zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 7, przy czym dopuszcza się wysokość ogrodzenia do 2,5 m;;
- 10) lokalizacja nośników reklamowych oraz nośników informacji wizualnej – zgodnie z ustaleniami § 10.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące 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:

- 1) tereny nie należą do terenów podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku;
- 2) dla fragmentów terenów 9PU, 11PU-13PU, 16PU w granicach gruntów zmeliorowanych obowiązują ustalenia § 11 pkt. 13 lit. c;
- 3) dla terenu 9PU obowiązują ustalenia §12 ust. 3;
- 4) dla fragmentów terenów: 5PU, 12PU i 13PU w granicach stref ochrony stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 12 ust. 4;
- 5) dla fragmentów terenów: 1PU, 3PU, 4PU, 6PU-8PU i 13PU w granicach wyznaczonych stref zieleni obowiązują ustalenia § 15 ust. 6;
- 6) dla fragmentów terenów 1PU-8PU i 15PU-16PU w związku z przebiegiem napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV obowiązują ustalenia § 15 pkt 7.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek dla terenów – 30,0 m,
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego – prostopadły lub równy kątowi jakie tworzą granice istniejących działek z tolerancją $\pm 10^\circ$;
- 2) szerokość działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne – nie mniejsza niż 8,0 m;

3) wydzielana działka musi posiadać bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej.

5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami § 18.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji wyznaczonych w planie, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) zakaz obsługi komunikacyjnej z terenów dróg 1KDS i 1KDGP;
- 3) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów, zgodnie z ustaleniami § 17 ust. 2-5.

7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami § 19.

8. Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla terenów: 1-3PU, 6PU, 8-16PU – 30%;
- 2) dla pozostałych terenów – 0%.

§32. 1. Dla terenu infrastruktury technicznej – gazownictwa, oznaczonego symbolem 1I-G ustala się przeznaczenie – tereny infrastruktury technicznej – gazownictwa.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nieprzekraczająca 0,4;
- 2) intensywność zabudowy – od 0,0 do 0,4;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki – 20%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 1;
- 5) maksymalna wysokość budynków – 9,0 m;
- 6) dachy płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci nieprzekraczającym 40°;
- 7) kierunek kalenicy, materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków – nie określa się;
- 8) ogrodzenia działek lub terenów lokalizowane od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 7 lit. a i d, przy czym dopuszcza się realizację ogrodzeń o wysokości do 2,5 m;
- 9) lokalizacja nośników reklamowych oraz nośników informacji wizualnej – zgodnie z ustaleniami § 10.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące 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 – dla fragmentu terenu w granicach strefy ochrony stanowiska archeologicznego obowiązują ustalenia § 12 ust. 4.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

- 1) parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 1000,0 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek – 20,0 m,
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego – prostopadły lub równy kątowi jakie tworzą granice istniejących działek z tolerancją $\pm 10^\circ$;
- 2) szerokość działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne – nie mniejsza niż 5,0 m;
- 3) wydzielana działka musi posiadać bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej.

5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami § 18.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) obsługa komunikacyjna terenów z przyległych terenów komunikacji wyznaczonych w planie;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów zgodnie z ustaleniami § 17 ust. 2-5.

7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami § 19.

8. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 0%.

§33. 1. Dla terenu infrastruktury technicznej – kanalizacji, oznaczonego symbolem 1I-K ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja;
- 2) dopuszczalne – obiekty administracyjno-socjalne.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nieprzekraczająca 0,4;
- 2) intensywność zabudowy – od 0,0 do 0,4;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki – 20%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 1;
- 5) maksymalna wysokość budynków – 9,0 m;
- 6) dachy płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci nieprzekraczającym 40°;
- 7) kierunek kalenicy, materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków – nie określa się;
- 8) ogrodzenia działek lub terenów lokalizowane od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych - zgodnie z ustaleniami §9 pkt 7 lit d, przy czym dopuszcza się realizację ogrodzeń o wysokości do 2,5 m;
- 9) lokalizacja nośników reklamowych oraz nośników informacji wizualnej – zgodnie z ustaleniami § 10.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące 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:

- 1) teren nie podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku;
- 2) dla fragmentu terenu w granicach wyznaczonej strefy zieleni obowiązują ustalenia § 15 pkt 6;

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

- 1) parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 1000,0 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek – 20,0 m,
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego – prostopadły lub równy kątowi jakie tworzą granice istniejących działek z tolerancją ±10°;
- 2) szerokość działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne – nie mniejsza niż 5,0 m;
- 3) wydzielana działka musi posiadać bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej.

5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami § 18.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) obsługa komunikacyjna terenów z przyległych terenów komunikacji wyznaczonych w planie;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów zgodnie z ustaleniami § 17 ust. 2-5.

7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami § 19.

8. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 0%.

§34. 1. Dla terenu infrastruktury technicznej - wodociągu, oznaczonego symbolem 1I-W ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny infrastruktury technicznej – wodociągi;
- 2) dopuszczalne – obiekty produkcyjne i magazynowe, usługi, z wyłączeniem usług podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy – budynki wolnostojące lub zespoły budynków;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nieprzekraczająca 0,6;
- 3) intensywność zabudowy- od 0,04 do 1,5;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki – 10%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków – 3;
- 6) maksymalna wysokość budynków – 14,0 m;

- 7) dachy budynków - dwuspadowe lub czterospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połączeń dachowych o kącie nachylenia 25-40° lub dachy płaskie;
- 8) materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków, ogrodzenia działek lub terenów lokalizowane od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych – zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 7;
- 9) lokalizacja nośników reklamowych oraz nośników informacji wizualnej – zgodnie z ustaleniami § 10.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące 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: teren nie należy do terenów podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek - 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek – 22,0 m,
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego – prostopadły lub równy kątowi jakie tworzą granice istniejących działek z tolerancją ±10°;
- 2) szerokość działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne – nie mniejsza niż 5,0 m;
- 3) wydzielana działka musi posiadać bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej.

5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami § 18.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległego terenu drogi głównej ruchu przyspieszonego 5KDGP;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów, zgodnie z ustaleniami § 17 ust. 2-5.

9. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami § 19.

10. Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 20%.

§35. 1. Dla terenów rolniczych, oznaczonych symbolami 1-15R ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny rolnicze;
- 2) dopuszczalne:
 - a) na działkach o powierzchni powyżej 3000 m² - zabudowa zagrodowa, obiekty produkcyjne w gospodarstwach rolnych, z wyłączeniem obiektów chowu lub hodowli zwierząt w liczbie powyżej 40 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP),
 - b) urządzenia służące retencjonowaniu wód,
 - c) zalesienia na glebach klasy V i VI.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nieprzekraczająca 0,4;
- 2) intensywność zabudowy - od 0,01 do 0,4;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki - 40%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2;
- 5) maksymalna wysokość budynków – 10,0 m;
- 6) maksymalna wysokość elewacji budynków – 7,0 m;
- 7) dachy płaskie lub spadziste dwuspadowe lub czterospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połączeń dachowych i nachyleniu 20°-42°;
- 8) kierunek głównej kalenicy dachu - równoległy lub prostopadły do granicy frontowej działki lub do granicy z działką sąsiednią;
- 9) materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków – nie ustala się;
- 10) ogrodzenia działek lub terenów lokalizowane od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych – zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 7 lit. d;
- 11) lokalizacja nośników reklamowych oraz nośników informacji wizualnej – zgodnie z ustaleniami § 10;
- 12) w przypadku wprowadzenia zalesień obowiązują ustalenia § 38.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące 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:

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren nie należy do terenów podlegających ochronie akustycznej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w przypadku realizacji zabudowy zagrodowej wprowadza się standardy akustyczne odpowiednio jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 3) dla fragmentów terenów 1R-4R w granicach gruntów zmeliorowanych obowiązują ustalenia § 11 pkt 12 lit. c.
- 4) dla fragmentów terenów: 1R-5R, 7R, 9R i 10R w granicach stref ochrony stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 12 ust. 4;
- 5) dla fragmentów terenów: 3R-6R, 8R i 10R w związku z przebiegiem napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV obowiązują ustalenia § 15 pkt 7;
- 6) dla fragmentu terenu 15R w związku z przebiegiem napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV obowiązują ustalenia § 15 pkt 8.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie ustala się.

5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami §18.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) obsługa komunikacyjna terenów z przyległych terenów komunikacji wyznaczonych w planie lub dojazdami gospodarczymi przez tereny posiadające bezpośredni dostęp do terenów komunikacji, zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) obsługa komunikacyjna z terenów dróg KDS i KDGP dopuszczalna wyłącznie z jezdni dróg serwisowych dla działek nieposiadających dostępu do drogi publicznej kategorii niższej;
- 3) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów zgodnie z ustaleniami §17 ust. 2-5.

7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami §19.

8. Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 0%.

§36. 1. Dla terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolem 1-22ZP ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny zieleni urządzonej;
- 2) dopuszczalne:
 - a) na terenach: 7ZP, 10ZP i 13ZP – usługi oświaty, kultury, funkcje mieszkaniowe dla obsługi funkcji usługowych, realizowane w pomieszczeniach mieszkalnych w budynkach usługowych, przy czym powierzchnia użytkowa pomieszczeń związanych z funkcją mieszkalną nie może przekraczać 30% ogólnej powierzchni użytkowej budynku,
 - b) zbiorniki wodne, budynki, wiaty, zadaszenia związane z obsługą terenu.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązek urządzenia terenu jako zielonego o charakterze parkowym;
- 2) obowiązuje zagospodarowanie terenu w pełnych jego granicach;
- 3) na terenach 7ZP i 13ZP maksymalna łączna powierzchnia zabudowy 500,0 m²;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nieprzekraczająca 0,1;
- 5) intensywność zabudowy:
 - a) na terenach: 7ZP, 10ZP i 13ZP - minimalna 0,0, maksymalna 0,15,
 - b) na pozostałych terenach – od 0,0 do 0,1;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki – 80%;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) na terenach: 7ZP, 10ZP i 13ZP – 2, przy czym druga kondygnacja realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe,
 - b) na pozostałych terenach - 1;
- 8) maksymalna wysokość:
 - a) budynków:
 - na terenach: 7ZP, 10ZP i 13ZP – 10,0 m,
 - na pozostałych terenach - 7,0 m,
 - b) wiat i altan – 7,0 m;

- 9) maksymalna wysokość elewacji budynków:
 - a) na terenach: 7ZP, 10ZP i 13ZP – 8,0 m,
 - b) na pozostałych terenach - 5,0 m,
- 10) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków:
 - a) na terenach: 7ZP, 10ZP i 13ZP – 20,0 m,
 - b) na pozostałych terenach - 7,0 m;
- 11) dachy dwuspadowe lub czterospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu 20°-42°;
- 12) kierunek głównej kalenicy dachu – równoległy lub prostopadły do granicy frontowej działki;
- 13) materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków – zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 7 lit. a-c;
- 14) ogrodzenia działek lub terenów lokalizowane od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych:
 - a) na terenach: 7ZP, 10ZP i 13ZP – zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 7 lit. d,
 - b) na pozostałych terenach - zakaz realizacji ogrodzeń;
- 15) zakaz lokalizacji nośników reklamowych. Lokalizacja nośników informacji wizualnej – zgodnie z ustaleniami § 10;
- 16) na terenach 9ZP, 13ZP-16ZP nakazuje się urządzenie ścieżki rowerowej.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące 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:

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie należą do terenów podlegających ochronie akustycznej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dla terenów 7ZP, 10ZP, 13ZP w przypadku realizacji usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży wprowadza się standardy akustyczne odpowiednio jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 3) dla terenu 8ZP oraz fragmentu terenu 7ZP, w granicach obszaru przestrzeni publicznej, obowiązują ustalenia § 13 ust. 2;
- 4) dla terenów 3ZP, 7ZP i 19ZP obowiązują ustalenia § 12 ust. 3 (zabytki);
- 5) dla fragmentu terenu 3ZP, w granicach strefy ochrony stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia § 12 ust. 4;
- 6) dla terenu 8ZP oraz fragmentu terenu 7ZP, w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego, obowiązują ustalenia § 12 ust. 5;
- 7) dla terenów: 5ZP-9ZP, 11ZP, 12ZP i 14ZP-16ZP obowiązują ustalenia § 12 ust. 6 (strefa ochrony konserwatorskiej otoczenia historycznego układu przestrzennego);
- 8) dla fragmentów terenów 12ZP i 13ZP obowiązują ustalenia § 12 ust. 7;
- 9) dla fragmentu terenu 5ZP, w granicach strefy ochrony ekspozycji, obowiązują ustalenia § 12 ust. 8;
- 10) dla terenów 5ZP i 21ZP oraz fragmentów terenów 6ZP i 7ZP, w granicach strefy sanitarnej w odległości 50,0 m od cmentarza, obowiązują ustalenia § 15 pkt 3 lit. a;
- 11) dla fragmentów terenów 9ZP, 11ZP i 12ZP, w odległości 6,0 m od skrajnych przewodów napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, obowiązują ustalenia § 15 pkt 7.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek dla terenów – 30,0 m,
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego – prostopadły lub równy kątowi jakie tworzą granice istniejących działek z tolerancją $\pm 10^\circ$;
- 2) szerokość działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne – nie mniejsza niż 8,0 m;
- 3) wydzielana działka musi posiadać bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej.

5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami §18.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) obsługa komunikacyjna terenów z przyległych terenów komunikacji wyznaczonych w planie lub dojazdami gospodarczymi przez tereny posiadające bezpośredni dostęp do terenów komunikacji;
- 2) należy zapewnić miejsca parkingowe dla samochodów zgodnie z ustaleniami §17 ust. 2-5.

7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami §19.

8. Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 0%.

§37. 1. Dla terenów cmentarzy, oznaczonych symbolami 1-2ZC ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – cmentarze;
- 2) dopuszczalne – zabudowa związana z funkcjonowaniem cmentarzy tj.: kaplica, dom pogrzebowy, kolumbaria.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zachowanie istniejącego cmentarza, na terenie 2ZC;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nieprzekraczająca 0,1;
- 3) intensywność zabudowy – od 0,0 do 0,1;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki – 20%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków - 1;
- 6) maksymalna wysokość budynków – 9,0 m,
- 7) maksymalna wysokość elewacji budynków – 14,0 m,
- 8) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków – 20,0 m,
- 9) dachy dwuspadowe lub czterospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu 20°-40°;
- 10) kierunek głównej kalenicy dachu – prostopadły do granicy frontowej działki;
- 11) ogrodzenia działek lub terenów lokalizowane od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych - ażurowe, co najmniej powyżej 1,10 m od poziomu terenu, o wysokości nieprzekraczającej 2,0 m. Powierzchnia prześwitów w ogrodzeniu na całym jego przebiegu, z wyłączeniem obudowy wjazdu i wejścia na teren działki nie może być mniejsza niż 20% powierzchni ogrodzenia;
- 12) zakaz lokalizacji nośników reklamowych. Lokalizacja nośników informacji wizualnej – zgodnie z ustaleniami § 10.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące 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:

- 1) dla terenu 2ZC obowiązują ustalenia § 12 ust. 3;
- 2) dla fragmentu terenu 2ZC, w granicach strefy ochrony stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia § 12 ust. 4;
- 3) dla terenu 2ZC obowiązują ustalenia § 12 ust. 6 (strefa ochrony konserwatorskiej otoczenia historycznego układu przestrzennego).

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 3000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek dla terenów – 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego – prostopadły lub równy kątowni jakie tworzą granice istniejących działek z tolerancją ±10°.

5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 18.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) obsługa komunikacyjna terenów z przyległych terenów komunikacji wyznaczonych w planie;
- 2) należy zapewnić miejsca parkingowe dla samochodów zgodnie z ustaleniami § 17 ust.2-5.

7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami § 19.

8. Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 0%.

§38. 1. Dla terenu lasów, oznaczonego symbolem 1ZL, ustala się przeznaczenie - lasy.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz realizacji zabudowy;
- 2) zakaz realizacji ogrodzeń działek i terenów.

3. **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące 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 – nie ustala się.**
4. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie ustala się.**
5. **Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami §18.**
6. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**
 - 1) obsługa komunikacyjna poprzez teren 3R, z terenów komunikacji do niego przylegający;
 - 2) nie ustala się obowiązku realizacji miejsc parkingowych – potrzeby nie występują.
7. **Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami §19.**
8. **Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 0%.**

§39. 1. Dla terenów wód powierzchniowych, oznaczonych symbolami 1-4W, ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - tereny wód powierzchniowych;
- 2) dopuszczalne - obiekty i urządzenia związane z gospodarką wodami.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) zakaz grodzenia terenu;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki – 90%;
- 4) zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający dostęp dla prowadzenia prac konserwacyjnych.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące 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: nie ustala się.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie ustala się.

5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami §18.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji wyznaczonych w planie;
- 2) nie ustala się obowiązku realizacji miejsc parkingowych – potrzeby nie występują.

7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami §19.

8. Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 0%.

§40. 1. Dla terenów placów publicznych, oznaczonych symbolami 1-2KD, ustala się przeznaczenie: tereny placów publicznych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązek ukształtowania zintegrowanej przestrzeni ogólnodostępnej, obejmującej rozwiązania komunikacji pieszej, zieleń urządzoną, obiekty małej architektury, przystanki komunikacji zbiorowej i taxi;
- 2) na terenie 1KD:
 - a) zakaz realizacji zabudowy z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów związanych z organizacją i obsługą imprez masowych, obsługi targowiska, obiektów o funkcji handlowo-usługowej;
 - b) maksymalna łączna powierzchnia zabudowy - 800,0 m²,
 - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nieprzekraczająca 0,1,

- d) intensywność zabudowy – od 0,0 do 0,1,
 - e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków - 1;
 - f) maksymalna wysokość budynków – 7,0 m,
 - g) maksymalna wysokość elewacji budynków – 4,0 m,
 - h) dachy dwuspadowe lub czterospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połąci dachowych i nachyleniu 20°-42°,
 - i) kierunek głównej kalenicy dachu – prostopadły do granicy frontowej działki,
 - j) materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków – nie określa się,
 - k) forma obiektów związanych z organizacją i obsługą imprez masowych – dowolna;
- 3) na terenie 2KD zakazuje się lokalizacji budynków oraz tymczasowych obiektów handlowo-usługowych;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki – 20%;
 - 5) zakaz realizacji ogrodzeń działek i terenów;
 - 6) zakaz lokalizacji nośników reklamowych. Lokalizacja nośników informacji wizualnej – zgodnie z ustaleniami § 10.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące 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:

- 1) dla terenu 2KD, obowiązują ustalenia: § 13 ust. 2 (obszar przestrzeni publicznej), § 12 ust. 5 (strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej);
- 2) dla terenów obowiązują ustalenia § 12 ust. 6 (strefa ochrony konserwatorskiej otoczenia historycznego układu przestrzennego);
- 3) dla terenu 2KD oraz fragmentu terenu 1KD, w granicach strefy ochrony ekspozycji obowiązują ustalenia § 12 ust. 8;
- 4) dla fragmentu terenu 1KD, w granicach strefy sanitarnej w odległości 50,0 m od cmentarza, obowiązują ustalenia § 15 pkt 3 lit. a.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek – 5000,0 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek – 22,0 m,
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego – prostopadły lub równy kątowi jakie tworzą granice istniejących działek z tolerancją ±10°;
- 2) szerokość działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne – nie mniejsza niż 8,0.

5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 18.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji wyznaczonych w planie;
- 2) nie ustala się obowiązku realizacji miejsc parkingowych – potrzeby nie występują.

7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami § 19.

8. Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 0%.

§41. 1. Dla terenu garaży, oznaczonego symbolem 1KS, ustala się przeznaczenie: tereny parkingów i garaży.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację garaży bezpośrednio przy granicy działki z działką sąsiednią;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nieprzekraczająca 0,8;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki – 10%
- 4) wysokość budynków nieprzekraczającą 4,0 m;
- 5) szerokość elewacji frontowej:
 - a) pojedynczego obiektu - nieprzekraczającą 6,0 m,
 - b) zespołu obiektów - nieprzekraczającą 90,0 m;
- 6) dachy płaskie;
- 7) realizację zabudowy w formie zespołów - od 5 do 20 garaży;

- 8) wymogów w zakresie kolorystyki elewacji i dachów oraz stosowanych materiałów wykończeniowych nie ustala się.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące 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: nie ustala się.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek – 25,0 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek – 3,5 m,
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego – prostopadły lub równy kątowi jakie tworzą granice istniejących działek z tolerancją $\pm 10^\circ$;
- 2) szerokość działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne – nie mniejsza niż 5,0.

5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami §18.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów komunikacji wyznaczonych w planie;
- 2) nie ustala się obowiązku realizacji miejsc parkingowych – potrzeby nie występują.

7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - zgodnie z ustaleniami §19.

8. Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 0%.

§42. 1. Układ komunikacyjny tworzą drogi publiczne: drogi ekspresowe, główne ruchu przyspieszonego, zbiorcze, lokalne, dojazdowe, drogi wewnętrzne.

2. Dla terenu drogi ekspresowej, oznaczonej symbolem 1KDS, ustala się:

- 1) **przeznaczenie** – droga ekspresowa;
- 2) **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) przekrój drogi – jedno lub dwujezdniowy,
 - c) szerokość jezdni – nie mniejsza niż 7,0 m,
 - d) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń służących ograniczeniu oddziaływań akustycznych drogi na tereny sąsiednie,
 - e) zakazuje się obsługi komunikacyjnej przyległych działek, z zastrzeżeniem lit. f,
 - f) dopuszczalna obsługa komunikacyjna przyległych działek nieposiadających dostępu do drogi kategorii niższej, z dróg serwisowych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
 - g) lokalizacja nośników reklamowych oraz nośników informacji wizualnej – zgodnie z ustaleniami § 10;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące 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:**
 - a) dla fragmentu terenu, w granicach gruntów zmeliorowanych, obowiązują ustalenia § 11 pkt 12 lit. c,
 - b) dla fragmentu terenu, w granicach stref ochrony stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia § 12 ust. 4,
 - c) dla fragmentu terenu, w odległości 6,0 m od skrajnych przewodów napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, obowiązują ustalenia § 15 pkt 7;
- 4) **zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej** – zgodnie z ustaleniami § 18;
- 5) **zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zgodnie z ustaleniami § 19;
- 6) **stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 0%.**

3. Dla terenu drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonej symbolem 1-6KDGP, ustala się:

- 1) **przeznaczenie** – droga główna ruchu przyspieszonego;

- 2) **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) przekrój drogi – jedno lub dwujezdniowy,
 - c) szerokość jezdni – nie mniejsza niż 7,0 m,
 - d) dla terenów 2KDGP i 4KDGP ustala się przebieg ścieżki rowerowej, zgodnie z ustaleniami § 17 pkt 4,
 - e) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń służących ograniczeniu oddziaływań akustycznych drogi na tereny sąsiednie,
 - f) zakazuje się obsługi komunikacyjnej przyległych działek, z zastrzeżeniem lit. g,
 - g) dopuszczalna obsługa komunikacyjna przyległych działek nieposiadających dostępu do drogi kategorii niższej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
 - h) lokalizacja nośników reklamowych oraz nośników informacji wizualnej – zgodnie z ustaleniami § 10;
 - 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące 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:**
 - a) dla fragmentu terenu 4KDGP, w granicach stref ochrony stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia § 12 ust. 4,
 - b) dla fragmentów terenów, w związku z przebiegiem napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, obowiązują ustalenia § 15 pkt 7;
 - c) dla fragmentu terenu 4KDGP, w granicach obszaru przestrzeni publicznej, obowiązują ustalenia § 13 ust. 2,
 - d) dla fragmentu terenu 4KDGP, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia historycznego układu przestrzennego, obowiązują ustalenia § 12 ust. 6,
 - e) dla fragmentu terenu 4KDGP, w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej otoczenia historycznego układu przestrzennego, obowiązują ustalenia § 12 ust. 5,
 - f) dla fragmentu terenu 4KDGP, w granicach strefy ochrony ekspozycji, obowiązują ustalenia § 12 ust. 8;
 - 4) **zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej** – zgodnie z ustaleniami § 18;
 - 5) **zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zgodnie z ustaleniami § 19;
 - 6) **stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości** – 0%.
4. Dla terenów dróg zbiorczych, oznaczonych symbolami 1-6KDZ, ustala się:
- 1) **przeznaczenie** – ulica zbiorcza;
 - 2) **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) przekrój ulicy – jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu,
 - c) szerokość jezdni – nie mniejsza niż 5,5 m,
 - d) dla terenów 1KDZ-3KDZ ustala się przebieg ścieżki rowerowej, zgodnie z ustaleniami § 17 pkt 4,
 - e) dopuszczalna obsługa komunikacyjna przyległych działek nieposiadających dostępu do drogi kategorii niższej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
 - f) lokalizacja nośników reklamowych oraz nośników informacji wizualnej – zgodnie z ustaleniami § 10;
 - 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące 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:**
 - a) dla fragmentów terenów 1KDZ-3KDZ, w granicach gruntów zmeliorowanych, obowiązują ustalenia § 11 pkt 12 lit. c,
 - b) dla fragmentu terenu 1KDZ, w granicach strefy ochrony stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia § 12 ust. 4,
 - c) dla fragmentu terenu 2KDZ obowiązują ustalenia § 15 pkt 2,
 - d) dla fragmentów terenów, w związku z przebiegiem napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV obowiązują ustalenia § 15 pkt 7;
 - 4) **zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej** – zgodnie z ustaleniami § 18;
 - 5) **zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – zgodnie z ustaleniami § 19;
 - 6) **stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości** – 0%.

5. Dla terenów dróg lokalnych, oznaczonych symbolami 1KDL-14KDL, ustala się:

- 1) **przeznaczenie** – ulice lokalne;
- 2) **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) przekrój ulicy – jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu,
 - c) szerokość jezdni – nie mniejsza niż 5,5 m,
 - d) dla terenów: 4KDL, 10KDL i 11KDL ustala się przebieg ścieżki rowerowej, zgodnie z ustaleniami § 17 pkt 4,
 - e) obsługa komunikacyjna przyległych terenów i działek,
 - f) lokalizacja nośników reklamowych oraz nośników informacji wizualnej – zgodnie z ustaleniami § 10;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące 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:**
 - a) dla fragmentów terenów: 1KDL, 2KDL i 7KDL w granicach gruntów zmeliorowanych, obowiązują ustalenia § 11 pkt 12 lit. c,
 - b) dla fragmentu terenu 4KDL, w granicach obszaru przestrzeni publicznej, obowiązują ustalenia § 13 ust. 2,
 - c) dla fragmentu terenu 4KDL, w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego, obowiązują ustalenia § 12 ust. 5,
 - d) dla fragmentów terenów 4KDL i 13KDL, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia historycznego układu przestrzennego, obowiązują ustalenia § 12 ust. 6,
 - e) dla fragmentu terenu 4KDL, w granicach strefy ochrony ekspozycji, obowiązują ustalenia § 12 ust. 8,
 - f) dla fragmentów terenów, w związku z przebiegiem napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV obowiązują ustalenia § 15 pkt 7;
- 4) **zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej** – zgodnie z ustaleniami § 18;
- 5) **zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów** - zgodnie z ustaleniami § 19;
- 6) **stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości** – 0%.

6. Dla terenów dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami 1KDD-62KDD, ustala się:

- 1) **przeznaczenie** – ulice dojazdowe;
- 2) **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) przekrój ulicy – jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu,
 - c) szerokość jezdni – nie mniejsza niż 4,5 m,
 - d) obsługa komunikacyjna przyległych terenów i działek,
 - e) lokalizacja nośników reklamowych oraz nośników informacji wizualnej – zgodnie z ustaleniami §10;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące 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:** zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla poszczególnych stref;
- 4) **zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej** – zgodnie z ustaleniami § 18;
- 5) **zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami § 19,
- 6) **stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości** – 0%.

7. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami 1KDW-24KDW, ustala się:

- 1) **przeznaczenie** – drogi wewnętrzne;
- 2) **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) przekrój drogi – jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu,
 - c) szerokość jezdni – nie mniejsza niż 4,5 m,
 - d) obsługa komunikacyjna przyległych terenów i działek,

- e) lokalizacja nośników reklamowych oraz nośników informacji wizualnej – zgodnie z ustaleniami § 10;
 - 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące 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:**
 - a) dla fragmentu terenu 1KDW, w granicach gruntów zmeliorowanych, obowiązują ustalenia § 11 pkt 12 lit. c,
 - b) dla fragmentu terenu 11KDW, w granicach strefy ochrony stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia § 12 ust. 4,
 - c) dla fragmentu terenu 11KDW, w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego, obowiązują ustalenia §12 ust. 5,
 - d) dla fragmentów terenów 4KDW i 11KDW, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia historycznego układu przestrzennego, obowiązują ustalenia § 12 ust. 6,
 - e) dla fragmentu terenu 2KDW w związku z przebiegiem napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV obowiązują ustalenia § 15 pkt 7;
 - 4) **zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej** – zgodnie z ustaleniami §18;
 - 5) **zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów** - zgodnie z ustaleniami §19;
 - 6) **stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości** – 0%.
- 8. Dla terenów ciągów pieszych, oznaczonych symbolami 1KX-7KX, ustala się:**
- 1) **przeznaczenie** – ciągi piesze;
 - 2) **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) lokalizacja nośników reklamowych oraz nośników informacji wizualnej – zgodnie z ustaleniami § 10;
 - 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące 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:**
 - a) dla terenów 4KX i 6KX obowiązują ustalenia § 12 ust. 6,
 - b) dla terenu 3KX oraz fragmentu terenu 4KX, w granicach strefy sanitarnej w odległości 50,0 m od cmentarza, obowiązują ustalenia § 15 pkt 3 lit. a;
 - 4) **zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej** – zgodnie z ustaleniami § 18;
 - 5) **zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów** - zgodnie z ustaleniami § 19;
 - 6) **stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości** – 0%.

Rozdział 4 Przepisy przejściowe i końcowe

§43. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w mieście Drobin, zatwierdzonego uchwałą Nr 220/XLIII/10 Rady Miejskiej w Drobinie z dnia 11 marca 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 19 maja 2010 r. Nr 100 poz. 1863).

§44. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Drobin.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Drobinie