

Uchwała Nr 220/XLIII/10
Rady Miejskiej w Drobinie
z dnia 11 marca 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w mieście 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 (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635 oraz z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413) 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 (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218 oraz z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458) w związku z uchwałą Nr 43/XI/07 Rady Miejskiej w Drobinie z dnia 28 czerwca 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w mieście Drobin uchwała się, co następuje:

R o z d z i a ł I
Przepisy ogólne

§ 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Drobin uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w mieście Drobin.

§ 2. 1. Granice obszaru objętego planem wyznaczają granice administracyjne miasta Drobin z wyłączeniem działek o numerach ewidencyjnych: 425/1, 425/4, 426, 428/1, 628 w granicach oznaczonych na rysunku planu.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 3. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) rysunek planu w skali 1: 2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Drobinie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) 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. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) określenie przeznaczenia terenów oraz ustalenie zasad ich zabudowy i zagospodarowania;
- 2) stworzenie podstaw materialno - prawnych do wydawania decyzji administracyjnych;
- 3) ochrona interesu publicznego, w zakresie komunikacji, inżynierii i ochrony środowiska;
- 4) ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 5. Przedmiotem ustaleń planu jest określenie:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;
- 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, Ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- 11) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawek procentowych wzrostu wartości nieruchomości, na podstawie, których ustala się jednorazową opłatę, stanowiącą dochód własny gminy.

§ 6. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę regulującą uzgodnienia z zakresu planowania przestrzennego. W stanie prawnym w dniu uchwalenia planu ustawę z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. nr 80 poz. 717, z późn. zm.), o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz prawomocne decyzje administracyjne;
- 3) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Drobinie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1: 2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 5) planie – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowiący przepis gminny, obejmujący obszar określony w § 2 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 6) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć funkcję, na jaką teren, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, ma być zagospodarowany i użytkowany;
- 7) obszarze – należy przez to rozumieć obszary objęte niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 8) terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem;
- 9) oznaczeniu – należy przez to rozumieć oznaczenie symbolem terenu na rysunku planu, w którym liczby oznaczają numer terenu wyróżniający go z terenów o tym samym przeznaczeniu podstawowym w obszarze, litery oznaczają przeznaczenie podstawowe);
- 10) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami;
- 11) innej działalności gospodarczej – należy przez to rozumieć odpowiednie rodzaje przedsięwzięć innych niż mogące znacząco oddziaływać na środowisko, określone w przepisach o ochronie środowiska;
- 12) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć granice między terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowaniu lub różnym przeznaczeniu podstawowym (w tym również ulice) ustalone niniejszym planem;
- 13) modernizacji – należy przez to rozumieć działania związane ze zwiększeniem wartości użytkowej lub technicznej istniejącego obiektu lub urządzenia;
- 14) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć możliwość swobodnego sytuowania budynków i innych obiektów kubaturowych w granicach działki, bez prawa przekroczenia tej linii, nie dotyczy części nadziemnych budynków jak balkony, loggie, niezabudowane ganki, oraz daszki nad furtkami, schody do budynku itp.;
- 15) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię obowiązującego sytuowania frontowych ścian budynków (obiektów kubaturowych), zaliczonych wg obowiązujących norm do kubatury budynku w całości, bez prawa przekroczenia tej linii, nie dotyczy części naziemnych budynków takich jak balkony, loggie, niezabudowane ganki, oraz daszki nad furtkami, schody do budynku itp.;
- 16) głównej kalenicy równoległej lub prostopadłej do granicy frontowej działki – należy przez to rozumieć obowiązek sytuowania budynku odpowiednio równoległe lub prostopadle do granicy frontowej działki lub w przypadku gdy granica frontowa działki wytyczona jest po łuku, równoległe lub prostopadle do jej stycznej w głównej osi budynku;
- 17) uciążliwości obiektów i urządzeń – należy przez to rozumieć negatywne ich oddziaływanie na otoczenie, powodowane emisją gazów, pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów związanego z funkcjonowaniem tych obiektów i urządzeń;
- 18) WKZ – należy przez to rozumieć wojewódzkiego konserwatora zabytków, jako właściwy organ dla ochrony zabytków;

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z rozumieniem przyjętym w obowiązujących przepisach odrębnych.

§ 7. 1. Dla całego obszaru objętego planem obowiązują ogólne ustalenia funkcjonalno przestrzenne, zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej, zasady ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz zasady realizacji zagospodarowania, zawarte w ustaleniach ogólnych i szczegółowych, w rozdziałach 2 i 4 niniejszej uchwały.

2. Obszar objęty planem podzielono na tereny, które oznaczono na rysunku planu, dla powiązania rysunku planu z ustaleniami tekstowymi.

R o z d z i a ł I I

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§ 8. 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) przeznaczenie terenów;
- 6) strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej w granicach historycznego układu urbanistycznego;
- 7) strefa ochrony konserwatorskiej otoczenia historycznego układu urbanistycznego;
- 8) strefa ochrony stanowisk archeologicznych;
- 9) strefa ochrony stanowisk archeologicznych o szczególnych wartościach naukowo-badawczych;
- 10) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 11) obiekty zabytkowe objęte ochroną ustaleniami planu;
- 12) strefa ochrony ekspozycji;
- 13) chroniona oś widokowa;
- 14) granice obszaru przestrzeni publicznej;
- 15) pomnik przyrody;
- 16) strefa sanitarna cmentarza.

§ 9. 1. W zakresie przeznaczenia terenów:

- 1) wyznacza się tereny:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: 1 – 74MN,
 - b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone symbolami: 1 – 16UMN,
 - c) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oznaczone symbolami: 1 – 4MNV,
 - d) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami: 1 – 6 MW,
 - e) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, oznaczony symbolem: 1 -2UMW,
 - f) zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: 1 – 7U,
 - g) zabudowy usług kultury oznaczone symbolem: 1UK,
 - h) zabudowy usług oświaty, oznaczone symbolami: 1 – 2UO,
 - i) sportu i rekreacji, oznaczony symbolem: 1US,
 - j) obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, oznaczone symbolami: 1 – 16PU,
 - k) infrastruktury technicznej, oznaczone symbolami: 1 – 3I,
 - l) rolnicze, oznaczone symbolami: 1 - 20R,
 - m) zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: 1 – 20ZP,
 - n) cmentarzy, oznaczone symbolami: 1 – 2ZC,
 - o) lasów, oznaczony symbolem: 1ZL,
 - p) wód powierzchniowych oznaczony symbolem: 1-4W,
 - r) placów publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 - 2KD,
 - s) dróg publicznych:
 - drogi ekspresowej, oznaczony symbolem: 1KDS,

- drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony symbolem: 1KDGP,
- ulic zbiorczych, oznaczone symbolami: 1 – 10KDZ,
- ulic lokalnych, oznaczone symbolami: 1 – 16KDL,
- ulic dojazdowych, oznaczone symbolami: 1 – 59KDD,

t) publicznych ciągów pieszych, oznaczone symbolami: 1 – 21KDX,

u) dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: 1 – 15KDW;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznacza się na rysunku planu.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach, określa się przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale III.

3. Nie dopuszcza się możliwości realizacji na terenach innego zainwestowania niż zgodne z ustalonym przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym oraz służące jego obsłudze w zakresie infrastruktury technicznej, komunikacji, gromadzeniu odpadów.

§ 10. 1. W zakresie kształtowania terenów publicznych:

1) wyznacza się obszar przestrzeni publicznej, oznaczony na rysunku planu - Rynek wraz z najbliższym otoczeniem, obejmujący tereny:

- a) publicznego placu, oznaczonego symbolem 2KD,
- b) zabudowy usług kultury, oznaczony symbolem 1UK,
- c) zieleni urządzonej, oznaczony symbolem 6ZP,
- d) fragmenty dróg lokalnych, oznaczonych symbolami 2KDL i 9KDL,
- e) drogi dojazdowej, oznaczony symbolem 18KDD,
- f) części frontowe działek na terenach:
 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem: 40MN,
 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone symbolami: 1UMN, 2UMN, 4UMN, 5UMN, 7UMN, 9UMN, 10UMN,
 - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem 4MW,
 - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, oznaczony symbolem 1UMW,
 - zabudowy usługowej, oznaczony symbolem 3U;

2) terenami publicznymi ustala się tereny:

- a) zieleni urządzonej (ZP),
- b) publicznych placów (KD),
- c) dróg publicznych (KDS, KDGP, KDZ, KDL, KDD),
- d) publicznych ciągów pieszych (KDX).

2. Dla obszaru przestrzeni publicznej ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni powinno umożliwiać organizację imprez masowych oraz poruszanie się osobom niepełnosprawnym ruchowo;
- 2) w nawierzchni placu i chodników należy zastosować przynajmniej jako jeden z użytych materiałów bruk granitowy;
- 3) stosowanie reklam ujednoliconych pod względem formy, przytwierdzonych do elewacji budynków, latarni lub wolnostojących mieszczących reklamę kilku podmiotów. Nie dopuszcza się lokalizacji indywidualnych wolnostojących reklam. Zakaz nie dotyczy 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, 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.

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

- 1) ochroną obejmuje się elementy dziedzictwa kulturowego zgodnie z ustaleniami zawartymi w §13;
- 2) 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;
- 3) rewaloryzacji wymagają obiekty i obszary zabytkowe, o których mowa w §13, ust. 6 i 7;
- 4) pozostałe zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu wprowadza się zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów zawartych w ustaleniach szczegółowych.

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

- 1) wyklucza się w obszarze lokalizacji zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zasady gospodarki odpadami zgodnie z ustaleniami zawartymi w §18 ust. 12 niniejszej uchwały;
- 3) kwalifikuje się tereny w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, o których mowa w:
 - a) §9 pkt 1 lit. a, c do kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) §9 pkt 1 lit. b, do kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi,
 - c) §9 pkt 1 lit. d, e do kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - d) §9 pkt 1 lit. h, do kategorii terenów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,
 - e) pozostałych terenów nie klasyfikuje się;
- 4) wprowadza się ograniczenia w zakresie intensywności wykorzystania terenu zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
- 5) dopuszcza się korzystanie z ogrzewania sieciowego poprzez przyłączenie zabudowy do istniejącej sieci ciepłowniczej. W przypadku realizowania nowych kotłowni lokalnych wymaga się stosowania paliw zapewniających dotrzymanie obowiązujących norm emisji zanieczyszczeń;
- 6) w ramach użytkowania dopuszczalnego dotyczącego możliwości realizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dopuszcza się możliwość realizacji masztów telefonii komórkowej lub innych obiektów tego typu, wyłącznie na terenach obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (PU) i terenach infrastruktury technicznej (I), pod warunkiem zachowania minimalnej odległości 150 m od istniejących lub projektowanych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 7) ochronie podlega zieleń przydrożna – pomnik przyrody – aleja 165 topoli, przy drodze Drobin – Koziebrody. Ewentualne nasadzenia należy uzupełniać tymi samymi gatunkami zieleni wysokiej. W sąsiedztwie pomników przyrody obowiązują zakazy i ograniczenia zawarte w szczegółowych decyzjach dotyczących uznania danego obiektu za pomnik przyrody. W szczególności ustala się, zakaz realizowania działań, które mogą spowodować zagrożenie dla warunków wegetacyjnych w promieniu 25 m od pomnika przyrody.
- 8) zasady ochrony krajobrazu kulturowego określono w §13 oraz w ustaleniach szczegółowych zawartych w rozdziale III uchwały;
- 9) ochronie podlegają grunty zmeliorowane, które winny być użytkowane zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 10) na terenach gruntów zmeliorowanych, planowanych do zmiany przeznaczenie na cele nierolnicze, ustala się obowiązek dokonania, przed realizacją prac ziemnych, zalesień lub podziału terenu na działki budowlane, odpowiednich zabezpieczeń lub przebudowy, umożliwiających prawidłowe funkcjonowanie systemu na terenach sąsiednich, w uzgodnieniu z użytkownikiem tych urządzeń oraz Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie jako jednostką prowadzącą ewidencję urządzeń melioracji szczegółowych;
- 11) w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń melioracji szczegółowych właściwych warunków odbioru wód powierzchniowych należy zachować istniejącą sieć rowów;
- 12) wyznacza się strefę sanitarną w odległości 50 m od granic terenów cmentarzy, w której występują ograniczenia w możliwości realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i obiektów związanych z obrotem i produkcją artykułów spożywczych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

§ 13. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się wymogi w zakresie ochrony:

- 1) historycznego układu urbanistycznego, w granicach którego wyznacza się strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 2) otoczenia historycznego układu urbanistycznego, w granicach którego wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej;
- 3) stanowisk archeologicznych, dla których wyznacza się strefy ochrony;
- 4) obiektów wpisanych do rejestru zabytków;
- 5) obiektów objętych ochroną ustaleniami planu – innych obiektów o mniejszej wartości historycznej i kulturowej;
- 6) ekspozycji obiektów i obszarów wartościowych kulturowo, dla których wyznacza się:
 - a) strefy ochrony ekspozycji,
 - b) chronioną oś widokową - oś łączącą plac rynkowy z dawnym zespołem dworskim oznaczonych na rysunku planu.

2. Nie wprowadza się wymogów w zakresie ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na niewystępowanie ich w obszarze.

3. Ustala strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej w granicach historycznego układu urbanistycznego, obszar szczególnie wartościowy ze względu na zachowaną historyczną strukturę przestrzenną. W granicach strefy plan ustala:

- 1) ochronie podlegają:
 - a) historyczny układ przestrzenny zespołu staromiejskiego obejmujący: rozplanowanie placów, przebiegi ulic, układów bloków zabudowy, historyczne linie regulacyjne i linie zabudowy oraz granice podziałów własnościowych w obrębie historycznych kwartałów zabudowy,
 - b) oś widokowa (ulica Przyszłość) łącząca plac rynkowy z dawnym zespołem dworskim,
 - c) historyczna zabudowa miejska, w szczególności objęta ochroną w formie wpisu do rejestru zabytków oraz wpisana do ewidencji,
 - d) kompozycję układów zieleni zabytkowej, zgrupowania starodrzewu;
- 2) priorytet wymagań konserwatorskich nad względami wynikającymi z prowadzonej działalności inwestycyjnej, gospodarczej i usługowej. Działania konserwatorskie winny zmierzać do zachowania i wyeksponowania głównych elementów historycznego układu przestrzennego;
- 3) wymagane jest dostosowanie nowej, uzupełniającej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i ukształtowania brył budynków, funkcji, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej;
- 4) obowiązek dążenia do maksymalnego zachowania i konserwacji istniejącego drzewostanu. Dopuszcza się wycinanie pojedynczych drzew, jeżeli wymaga tego ich stan zdrowotny;
- 5) obowiązek zachowania elementów zagospodarowania terenu i istniejącej zabudowy o wartościach zabytkowych i konserwatorskich, ich konserwacji lub rekonstrukcji i adaptacji do współczesnych potrzeb, z zakazem wprowadzania programu sprzecznego z charakterem obiektu;
- 6) ustala się obowiązek uporządkowania i zagospodarowania zgodnie z historyczną funkcją wnętrza kwartałów zabudowy, w razie potrzeby - wprowadzenia, nowej zabudowy uzupełniającej;
- 7) ustala się zakaz lokalizowania funkcji produkcyjnych, warsztatów i innych przedsięwzięć, mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub naruszających zabytkowy układ brył i elewacji;
- 8) zakaz zabudowy terenu rynku z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) istniejącą stacją paliw, jako obiekt zdekapitalizowany, o funkcji sprecznej z funkcją rynku, przeznaczona jest do likwidacji. Dopuszczalne są jedynie prace budowlane służące zapewnieniu bezpieczeństwa jej funkcjonowania. W miejscu stacji dopuszcza się lokalizację nowego budynku o funkcji służącej aktywizacji rynku;
- 10) przy budowie nowych obiektów w pierzejach ustala się obowiązek uwzględnienia niżej podanych warunków:
 - a) poziom podłóg parteru na poziomie podłóg parterów historycznych budynków sąsiadujących, dopuszcza się obniżenie o nie więcej niż 20 cm;
 - b) dachy strome, symetryczne, o formach i spadkach dostosowanych do dachów historycznych sąsiednich budynków. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej oraz poziom kalenicy dachu projektowanego powinien być ustalony w drodze dokonania analizy całej pierzei, w której nowy obiekt ma być realizowany. Pokrycie dachówką ceramiczną, bitumiczną lub blachą dachówkową matową w kolorze czerwonym;
 - c) w elewacjach frontowych podziały, proporcje powierzchni okien i ścian, detal oraz kolorystyka powinny być dostosowane do historycznych budynków sąsiednich oraz charakteru wnętrza urbanistycznego. Elewacje kryte tynkami szlachetnymi lub półszlachetnymi, gładkimi lub nakrapianymi;
 - d) 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 1,0 m;

- 11) likwidację istniejącego budynku mieszkalnego w pierzei ulicy Rynek nr 33, jako obiektu zdekapitalizowanego;
- 12) w zakresie ochrony osi widokowej łączącej plac rynkowy z dawnym zespołem dworskim:
 - a) w osi (ulica Przyszłość), droga lokalna oznaczona symbolem 10KDL, zakaz wprowadzania nasadzeń zielenią wysoką
 - b) w osi oraz terenach do niej przylegających pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy zakaz umieszczania reklam o powierzchni przekraczającej 0,5 m²;
 - c) zabudowę o kalenicy równoległej do osi, z wyłączeniem zabudowy w pierzei placu rynkowego;
- 13) wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych. Należy stosować ogrodzenia z płaskowników i prętów stalowych o profilu kwadratowym. Dopuszcza się ogrodzenia z siatki plecionej jedynie jako rozwiązania tymczasowe;
- 14) obowiązek uzgadniania z WKZ wszelkich działań inwestycyjnych, z wyłączeniem budowy podziemnej sieci infrastruktury technicznej, związanych z budową nowych oraz przebudową, rozbudową i nadbudową istniejących obiektów.

4. Plan wyznacza strefę ochrony konserwatorskiej otoczenia historycznego układu urbanistycznego, obejmującą obszar o stosunkowo dobrze zachowanych głównych elementach historycznej struktury przestrzennej. W granicach strefy plan ustala:

- 1) priorytet wymagań konserwatorskich nad względami wynikającymi z prowadzonej działalności inwestycyjnej, gospodarczej i usługowej. Działania konserwatorskie zmierzają do zachowania i wyeksponowania głównych elementów historycznego układu przestrzennego: rozplanowania i przebiegu głównych ciągów komunikacyjnych, kompozycji wewnątrz urbanistycznych, historycznych linii zabudowy, kompozycji układów zieleni zabytkowej;
- 2) ustala się zachowanie i podkreślenie funkcji nawiązujących do pierwotnego przeznaczenia;
- 3) wymagane jest dostosowanie nowej, uzupełniającej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i ukształtowania brył budynków, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej;
- 4) wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych. Należy stosować ogrodzenia z płaskowników i prętów stalowych o profilu kwadratowym. Dopuszcza się ogrodzenia z siatki plecionej;
- 5) ustala się obowiązek dążenia do maksymalnego zachowania, konserwacji i rekultywacji istniejącego drzewostanu. Dopuszcza się wycinanie pojedynczych drzew, jeżeli wymaga tego ich stan zdrowotny;
- 6) ustala się obowiązek zachowania elementów zagospodarowania terenu i istniejącej zabudowy o wartościach zabytkowych i konserwatorskich, ich konserwacji lub rekonstrukcji i adaptacji do współczesnych potrzeb, z zakazem wprowadzania programu sprzecznego z charakterem obiektu;
- 7) ustala się obowiązek uporządkowania i zagospodarowania zgodnie z historyczną funkcją wnętrza kwartałów zabudowy, w razie potrzeby wprowadzenia nowej zabudowy uzupełniającej;
- 8) ustala się zakaz lokalizowania, na obszarach objętych ochroną jak również w ich sąsiedztwie, funkcji produkcyjnych, warsztatów i innych przedsięwzięć, mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub naruszających zabytkowy układ brył i elewacji;
- 9) zakaz zabudowy terenu rynku (1KDD);
- 10) obowiązek uzgadniania z właściwymi służbami ochrony zabytków wszelkich działań inwestycyjnych, z wyłączeniem budowy podziemnej sieci infrastruktury technicznej, związanych z budową nowych oraz przebudową, rozbudową i nadbudową istniejących obiektów.

5. Plan wyznacza strefy ochrony ekspozycji, przedpola wartościowych kulturowo obiektów i obszarów. W granicach strefy ustala się:

- 1) ograniczenie wysokości zabudowy do 8,0 m w granicach obszarów przeznaczonych pod zabudowę;
- 2) ogrodzenia ażurowe w minimum 80% powyżej 0,3 m od poziomu gruntu;
- 3) zakaz budowy ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych;
- 4) zakaz lokalizacji masztów, obiektów (instalacji) telekomunikacyjnych, sieci energetycznych o wysokości przekraczającej 10 m;
- 5) zakaz nasadzeń zwartej zieleni wysokiej.

6. Plan wyznacza strefy ochrony stanowisk archeologicznych. W granicach strefy ustala się:

- 1) obowiązek uzgodnienia z WKZ wszelkich działań związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenów stanowisk archeologicznych;
- 2) strefę stanowisk archeologicznych o szczególnych wartościach naukowo-badawczych, w granicach której ustala się obowiązek przeprowadzenia wyprzedzających, rozpoznawczych, archeologicznych badań powierzchniowo – sondażowych przed

przystąpieniem do zabudowy i zagospodarowania terenów położonych w ich obrębie. Wyniki badań będą podstawą do wydania szczegółowych wytycznych konserwatorskich dla zabudowy lub uwolnienia terenu od dalszych warunków ze strony służb konserwatorskich.

7. Obiekty, zespoły i założenia urbanistyczne wpisane do rejestru zabytków objęte są ochroną na mocy przepisów odrębnych to:

1) historyczny układ przestrzenny miasta Drobin, wpisany do rejestru zabytków nieruchomości województwa mazowieckiego na mocy decyzji nr A-662 z dnia 26 listopada 2005 r. W skład zabytkowego układu urbanistycznego wchodzi:

- a) późnośredniowieczne założenie miejskie z placem rynkowym i wychodzącymi z niego ulicami i historyczną zabudową,
- b) otoczenie,
- c) oś widokowa (ulica Przyszłość) łącząca plac rynkowy z dawnym zespołem dworskim;

2) 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.;

3) 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.

8. Obejmuje się ochroną ustaleniami planu obiekty i obszary figurujące w wojewódzkiej ewidencji zabytków:

1) zespół plebani pochodzącej z XIX wieku. W skład zespołu wchodzi również:

- a) pozostałości ogrodu parafialnego,
- b) plebania murowana „Nowa”, neobarokowa przy ul. Rynek róg Targowej,
- c) plebania drewniana „Stara”, przy ul. Rynek 39;

2) cmentarz rzymsko-katolicki. W obrębie cmentarza ochronie podlegają:

- a) kaplica cmentarna, murowana, z II poł. XIX wieku,
- b) układ alei i kwater, zieleń, przedwojenne nagrobki;

3) cmentarz wyznania mojżeszowego. Powstały w I poł. XIX wieku;

4) cmentarz wojenny niemiecki. Założony w 1915 r., usytuowany przy ul. Marszałka Piłsudskiego;

5) zespół dworsko – parkowo – folwarczny. Powstały w I połowie XIX w., dla Piwnickich, usytuowany przy ul. Przyszłość. W skład zespołu wchodzi:

- a) dwór drewniany,
- b) budynek gospodarczy dawnych założeń dworskich;

6) wiatrak koźlak, ul. Marszałka Piłsudskiego;

7) dom mieszkalny, ul. Rynek 14;

8) dom mieszkalny, ul. Rynek 23;

9) dom mieszkalny, ul. Rynek 24;

10) dom mieszkalny, ul. Rynek 25;

11) dom mieszkalny, ul. Rynek 26;

12) dom mieszkalny, ul. Rynek 27;

13) dom mieszkalny, ul. Rynek 28;

14) dom mieszkalny, ul. Rynek 29;

15) dom mieszkalny, ul. Rynek 30;

16) dom mieszkalny, ul. Rynek 38;

17) dom mieszkalny, ul. Raciąska 2;

18) dom mieszkalny, ul. Raciąska 8;

19) dom mieszkalny, ul. Raciąska 10;

- 20) dom mieszkalny, ul. Sierpecka 1;
- 21) dom mieszkalny, ul. Sierpecka 3;
- 22) dom mieszkalny, ul. Sierpecka 19;
- 23) dom mieszkalny, ul. Sierpecka 27;
- 24) budynek straży pożarnej, ul. Sierpecka;
- 25) budynek dawnej łaźni żydowskiej, ul. Szkolna 8;
- 26) dom mieszkalny, ul. Tylna;
- 27) dom mieszkalny, ul. Zaleska 35;
- 28) dom mieszkalny, ul. Zaleska róg Szkolnej;

9. Obejmuje się ochroną ustaleniemi planu obiekty o wysokich walorach kulturowych, niewpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków:

- 1) dom przy ulicy Rynek 1;
- 2) dom przy ulicy Rynek 2.

10. Dla obiektów objętych ochroną konserwatorską, o których mowa w ust. 7 ustala się:

- 1) obowiązek uzgodnienia decyzji inwestycyjnych przy obiektach i terenach z WKZ;
- 2) obowiązek dążenia do pełnej rewaloryzacji obiektów i terenów zabytkowych;
- 3) gabaryty projektowanej zabudowy w pierzejach:
 - a) wysokość budynków, kierunek kalenicy oraz kształt dachu, odpowiadające charakterowi historycznej zabudowy,
 - b) dachy strome o formach i spadkach dostosowanych do dachów historycznych sąsiednich budynków;
- 4) zakaz prowadzenia w obiektach zabytkowych wszelkich prac badawczych, konserwatorskich, restauratorskich oraz robót budowlanych, zmian przeznaczenia, dokonywania podziałów geodezyjnych działek oraz jakichkolwiek innych zmian bez zezwolenia WKZ;
- 5) obowiązek pozyskania dokumentacji konserwatorskiej określającej stan zachowania zabytku oraz indywidualnych wytycznych konserwatorskich i pisemnej zgody WKZ na prowadzenie działalności w obiektach i na obszarach wpisanych do rejestru zabytków i zagospodarowanie ich na cele użytkowe;
- 6) funkcje nawiązujące do pierwotnego przeznaczenia: mieszkalnictwo, usługi związane z gastronomią, kultem religijnym, kulturą, oświatą, wypoczynkiem, turystyką, pensjonaty, hotele.

11. Dla obiektów, o których mowa w ust. 8 i 9, ustala się:

- 1) obowiązek zachowania istniejącego obiektu. Dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę obiektów przy zachowaniu cech rozplanowania elewacji obejmujących rozmieszczenie i wielkość otworów drzwiowych i okiennych, układ gzymsów, kształt dachu;
- 2) przeznaczenie na funkcje nawiązujące do pierwotnego przeznaczenia: mieszkaniową, usług handlu i gastronomi, pensjonat, hotel, usługi związane z wypoczynkiem, kulturą, oświatą.

§ 14. W zakresie kształtowania zabudowy plan ustala:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy dla poszczególnych terenów, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
- 2) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z ustaleniami zawartymi na rysunku planu;
- 3) przy przebudowie i rozbudowie budynków istniejących:
 - a) dopuszcza się zachowanie dotychczasowej formy architektonicznej w zakresie wysokości i geometrii dachów, niezależnie od ustaleń zawartych w ustaleniach szczegółowych,
 - b) przyjęte rozwiązania z zakresu: wysokości zabudowy, kształtu dachów, stosowanych materiałów wykończeniowych i kolorystyki powinny zapewniać spójność architektoniczną całości budynkowi lub zespołowi budynków;
- 4) ograniczenia wynikające z wymogów ochrony dziedzictwa kulturowego zgodnie z zapisami zawartymi w §13.

§ 15. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości plan ustala:

- 1) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości ustala się zgodnie z wymogami określonymi dla poszczególnych terenów zawartymi w ustaleniach szczegółowych;

- 2) podziały działek dokonywane w celu oddzielenia wydzielonej działki od działki sąsiedniej oraz wydzielanie działek pod drogi i urządzenia infrastruktury technicznej winny być dokonywane stosownie do potrzeb, niezależnie od warunków zawartych w ustaleniach szczegółowych;
- 3) wymogów w zakresie scalania nie wprowadza się;
- 4) wydzielana działka musi posiadać dostęp do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej;
- 5) przy podziale nieruchomości należy dążyć do ograniczenia powstawania większej ilości zjazdów na drogi o wyższych klasach na rzecz zapewnienia dostępu do działki z dróg klasy niższej;
- 6) w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują ograniczenia wynikające z wymogów ochrony dziedzictwa kulturowego, zgodnie z zapisami zawartymi w §13.

§ 16. Warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, ustala się zgodnie z wymogami określonymi dla poszczególnych terenów zawartymi w ustaleniach szczegółowych.

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

- 1) dla obsługi obszaru objętego planem i wchodzących w jego skład terenów wyznacza się tereny komunikacji:
 - a) dróg ekspresowych, oznaczone symbolem: 1KDS,
 - b) dróg głównych ruchu przyspieszonego, oznaczone symbolem: 1KDGP,
 - c) dróg zbiorczych, oznaczone symbolami: 1 – 10KDZ,
 - d) dróg lokalnych, oznaczone symbolami: 1 – 18KDL,
 - e) dróg dojazdowych, oznaczone symbolami: 1 – 58KDD,
 - f) dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: 1 – 15KDW,
 - g) publicznych ciągów pieszych, oznaczonych symbolami: 1 – 21KDX;
- 2) powiązanie obszaru objętego planem z układem komunikacji drogowej gminy, powiatu, województwa i kraju poprzez istniejące i projektowane drogi publiczne: drogi ekspresowe (1KDS) – droga krajowa nr 10, główne ruchu przyspieszonego (1KDGP) – droga krajowa nr 60, zbiorcze (1 – 10KDZ) oraz lokalne (1 – 18KDL).

2. Ustala się parametry techniczne dróg, warunki ich dostępności komunikacyjnej oraz warunki obsługi komunikacyjnej terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych.

3. Ustala się obowiązek zapewnienia w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych jednocześnie mieszkańców, klientów jak i pracowników, zależnie od programu funkcjonalnego obiektu, w ilości nie mniejszej niż:

- 1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 1 stanowisko postojowe lub garaż na 1 mieszkanie;
- 2) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 1,2 stanowiska postojowego lub garażu na 1 mieszkanie;
- 3) miejsca dla klientów:
 - a) dla budynków usług handlu:- 1 stanowisko postojowe na 40 m² ogólnodostępnej powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na obiekt lub lokal,
 - b) dla budynków usług biurowych i administracyjnych - 1 stanowisko postojowe na 30 m² ogólnodostępnej powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na obiekt lub lokal,
 - c) dla kościołów – 1 stanowisko postojowe na 20 miejsc siedzących,
 - d) dla budynków usług oświaty – 1 stanowisko postojowe na 30 uczniów,
 - e) dla obiektów sportowych – 1 stanowisko postojowe na 10 korzystających;
- 4) miejsca dla pracowników obiektów usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów - minimum 1 stanowisko postojowe na 3 zatrudnionych na zmianie.

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

- 1) zaopatrzenie wszystkich terenów przeznaczonych w planie na cele zabudowy w media infrastruktury technicznej poprzez istniejące i rozbudowywane zbiorowe systemy uzbrojenia:
 - a) sieć wodociągową,
 - b) sieć kanalizacji sanitarnej,

- c) sieć kanalizacji deszczowej,
 - d) sieć gazową - perspektywicznie,
 - e) sieci elektroenergetyczne wysokiego, średniego i niskiego napięcia,
 - f) sieć ciepłą, w ograniczonym zakresie,
 - g) sieci teletechniczne;
- 2) w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania obszaru, w tym spełnieniu wymogów sanitarnych, ustala się zasady obsługi obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej, w dostosowaniu do potrzeb poszczególnych rodzajów przeznaczenia;
- 3) zakres regulacji planu w odniesieniu do infrastruktury technicznej ogranicza się do ustalenia zasad utrzymania i rozbudowy systemów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zapewnieniem wymogów bezawaryjnej eksploatacji i koniecznej obsługi technicznej;
- 4) obowiązuje wyposażenie wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę w sieci, w sposób zgodny z lokalnym planem rozwoju, powiązane z istniejącymi i projektowanymi systemami uzbrojenia gminy;
- 5) w przypadku lokalizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dopuszczonych ustaleniami planu – w ich projektowaniu i realizacji stosuje się przepisy szczegółowe i wskazania zarządcy sieci;
- 6) w stosunku do istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów dopuszcza się ich zachowanie z możliwością rozbudowy i przebudowy;
- 7) podstawowe urządzenia liniowe podziemne i nadziemne niezbędne dla obsługi terenów należy lokalizować:
- a) w liniach rozgraniczających ulic i ciągach pieszych, przy zachowaniu wzajemnych normatywnych odległości, stosownie do przepisów odrębnych i za zezwoleniem zarządcy drogi,
 - b) w pasach terenów o granicach określonych liniami zabudowy i linią rozgraniczającą ulicy, za zgodą właściciela terenu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
 - c) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę sieci poza terenami wymienionymi w pkt. 1 i 2 pod warunkiem uzyskania prawa do dysponowania nieruchomością na ten cel oraz zachowania możliwości realizacji przeznaczenia danego terenu, według zasad i warunków ustalonych w planie, i wynikających z odrębnych przepisów,
 - d) dla urządzeń liniowych uzbrojenia przebiegających przez tereny działek ustala się konieczność zapewnienia dostępu w celu wykonywania bieżących konserwacji,
 - e) ze względu na szerokości istniejących dróg w liniach rozgraniczających i obowiązujące odległości normatywne pomiędzy sieciami infrastruktury technicznej dopuszcza się zachowanie istniejących sieci zlokalizowanych pod jezdnią oraz realizację sieci kanalizacji sanitarnej pod jezdnią, pod warunkiem uzyskaniu zezwolenia zarządcy drogi i uzyskaniu odstępstwa od warunków technicznych;
- 8) dopuszcza się lokalizowanie niewyznaczonych na rysunku planu urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej po uzyskaniu prawa do dysponowania nieruchomością na ten cel oraz pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostanie w sprzeczności z pozostałymi ustaleniami planu;
- 9) wzdłuż istniejących, utrzymywanych, rozbudowywanych i przebudowywanych sieci infrastruktury technicznej obowiązują ograniczenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów bezpośrednio przyległych, określone w przepisach szczegółowych, normach i zasadach ustalonych przez zarządców sieci;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
- a) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej,
 - b) zaopatrzenie w wodę nowoprojektowanych terenów poprzez przebudowę i rozbudowę istniejących systemów,
 - c) do czasu zapewnienia wszystkim odbiorcom dostawy wody z komunalnych wodociągów dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych na działkach. Po wybudowaniu sieci wodociągowej obowiązuje podłączenie wszystkich zabudowanych działek do sieci,
 - d) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody dla potrzeb technologicznych,
 - e) parametry sieci powinny zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych,
 - f) na sieci należy zlokalizować hydranty przeciwpożarowe;
- 11) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:
- a) system kanalizacji rozdzielczej,
 - b) utrzymanie istniejącego sposobu odprowadzania ścieków do oczyszczalni ścieków w Drobinie oznaczoną na rysunku planu symbolem 2I,

- c) rozbudowę istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej w systemie grawitacyjnym lub grawitacyjno-ciśnieniowym,
 - d) odprowadzanie ścieków sanitarnych:
 - z terenów przeznaczonych pod zabudowę - do miejskiej sieć kanalizacji sanitarnej,
 - z terenów użytkowanych rolniczo - do szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe i ich wywóz do punktów zlewnych lub realizację indywidualnych oczyszczalni ścieków przy korzystnych warunkach gruntowo-wodnych,
 - e) oczyszczanie ścieków z miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej i z punktów zlewnych w oczyszczalni ścieków. Po oczyszczeniu odprowadzanie wód do wód powierzchniowych,
 - f) dopuszcza się lokalizowanie przepompowni ścieków na całym terenie planu, pod warunkiem uzyskania prawa do dysponowania odpowiednim na ten cel terenem,
 - g) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się:
 - odprowadzanie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe i ich wywóz do punktów zlewnych,
 - realizację indywidualnych oczyszczalni ścieków przy korzystnych warunkach gruntowo-wodnych,
 - h) po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej obowiązuje podłączenie wszystkich zabudowanych działek do sieci i likwidacja zbiorników bezodpływowych,
 - i) przebieg i usytuowanie sieci i urządzeń związanych z ich funkcjonowaniem podlegać będą uszczegółowieniu na etapie wykonywania projektów budowlanych,
 - j) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków sanitarnych do wód powierzchniowych i gruntu;
- 12) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) segregację, gromadzenie odpadów na posesjach w pojemnikach przystosowanych do ich gromadzenia,
 - b) wywóz i zagospodarowanie zgodnie z wymaganiami określonymi w uchwale rady miejskiej dotyczącej utrzymania czystości i porządku w gminie;
 - c) dopuszcza się wydzielanie miejsc selektywnego składowania odpadów z uwzględnieniem warunków lokalizacji odpowiednich pojemników na:
 - odpady mieszane przeznaczone na składowisko,
 - surowce wtórne,
 - odpady organiczne przeznaczone do kompostowania,
 - wydzielone odpady niebezpieczne,
 - inne w miarę potrzeb,
 - d) obowiązek wyposażenia działki w urządzenia i miejsca umożliwiające segregację odpadów,
 - e) gospodarowanie odpadami innymi niż komunalne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) system kanalizacji rozdzielczej,
 - b) rozbudowę istniejącej sieci kanalizacji deszczowej,
 - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub rowów przydrożnych,
 - d) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów przeznaczonych do zabudowy do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej w ograniczonym zakresie - należy dążyć do zagospodarowania możliwie jak największej ilości wód w granicach własnej działki w sposób niezakłócający stosunków wodnych na działkach sąsiednich,
 - e) dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów ustala się obowiązek retencjonowania wód, dla zahamowania dynamicznego spływu z nawierzchni utwardzonych,
 - f) do czasu wybudowania sieci kanalizacji deszczowej wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w granicach własnej działki w sposób niezakłócający stosunków wodnych na działkach sąsiednich,
 - g) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych wód deszczowych i roztopowych do wód powierzchniowych;

14) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- a) zasilanie odbiorców w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej poprzez budowę i rozbudowę sieci wysokiego, średniego i niskiego napięcia w postaci: stacji transformatorowych, linii wysokiego, średniego i niskiego napięcia oraz oświetlenia ulic,
- b) przy budowie, przebudowie i rozbudowie istniejących systemów sieci elektroenergetycznych na obszarze ograniczonym drogami oznaczonymi symbolami: 1KDS, 1KDGP, 7KDZ, 6KDZ, 1KDZ, 1KDD, ustala się nakaz realizowania ich jako kablowych (doziemnych). Istniejące napowietrzne sieci należy przebudowywać sukcesywnie jako sieci kablowe, doziemne,
- c) do czasu skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują strefy bezpieczeństwa o szerokości i ograniczeniach zagospodarowania określonych w §19 niniejszej uchwały,
- d) w przypadku konieczności zapewnienia zasilania o napięciu 110kV dopuszcza się budowę linii energetycznej 110kV powiązanej z siecią poza obszarem planu,
- e) lokalizację stacji transformatorowych w zależności od potrzeb, na wydzielonych działkach z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej,
- f) lokalizację oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających ulic,
- g) dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych na terenach rolnych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych;

15) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- a) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła z obowiązkiem stosowania technologii i paliw ekologicznych lub z sieci ciepłej,
- b) obowiązek stosowania urządzeń do wytwarzania ciepła o dużej sprawności,
- c) dopuszcza się rozbudowę istniejącej sieci ciepłej;

16) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- a) docelowo - możliwość objęcia obszaru siecią gazu przewodowego z projektowanej stacji redukcyjno-pomiarowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3I, zasilanej spoza obszaru objętego planem,
- b) zaopatrzenie w gaz z sieci rozdzielczej,
- c) o realizacji sieci gazowej do poszczególnych terenów decydować będą względy ekonomiczne i zainteresowanie odbiorców,
- d) do czasu realizacji sieci gazu przewodowego oraz dla odbiorców nie objętych programem gazyfikacji dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników zlokalizowanych w granicach działek, przy czym w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz strefy ochrony konserwatorskiej wyłącznie ze zbiorników wkopanych w ziemię,
- e) linia ogrodzeń winna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu,
- f) w przypadku budynków mieszkaniowych jednorodzinnych szafka gazowe winny być zlokalizowane w linii ogrodzeń (otwierane od strony ulicy), a w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci;

17) w zakresie telekomunikacji ustala się:

- a) zaspokojenie potrzeb w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną infrastrukturę telekomunikacyjną przewodową i bezprzewodową,
- b) przy budowie, przebudowie i rozbudowie istniejących systemów telekomunikacyjnych na obszarze ograniczonym drogami oznaczonymi symbolami: 1KDS, 1KDGP, 7KDZ, 6KDZ, 1KDZ, 1KDD, ustala się nakaz realizowania ich jako kablowych (doziemnych). Istniejące napowietrzne sieci należy przebudowywać sukcesywnie jako sieci kablowe, doziemne,
- c) bezpośrednią obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez odpowiedniego operatora telekomunikacyjnego,
- d) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi przebudowa tych urządzeń może nastąpić po uprzednim uzyskaniu warunków przebudowy od operatora sieci,
- e) dopuszcza się lokalizowanie wież i masztów radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych oraz anten telefonii komórkowej na terenach: rolnych oznaczonych symbolem R, infrastruktury technicznej oznaczonych symbolem I, obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług oznaczonych symbolem PU, zgodnie z ograniczeniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych,
- f) zaopatrzenie nowych abonentów w łącza teletechniczne z sieci niezależnych operatorów.

18) istniejące na obszarze objętym planem rowy i ciekі o okresowym przepływie ustala się do zachowania jako odbiorniki wód opadowych i roztopowych, z następującymi zastrzeżeniami:

- a) dostęp do rowów w celach konserwacyjnych należy zapewnić poprzez zachowanie obustronnych pasów ochronnych wolnych od zabudowy i trwałych naniesień o szerokości nie mniejszej niż 3,0 m od obu krawędzi rowu,
- b) zmiana trasy bądź likwidacja wymaga uzgodnienia z właściwym Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych,
- c) właściciele rowów mają obowiązek utrzymania ich w dobrym stanie technicznym poprzez zapewnienie drożności przepływu oraz ochrony przed zanieczyszczeniami zasypywaniem.

§ 19. 1. Dla napowietrznych linii elektroenergetycznych ustala się strefy bezpieczeństwa o zasięgu:

- 1) 6,0 m dla linii średniego napięcia 15kV od skrajnego nieuziemionego przewodu linii na stronę;
- 2) 15,0 m dla linii wysokiego napięcia 110kV od skrajnego nieuziemionego przewodu linii na stronę.

2. W strefie bezpieczeństwa ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 2) zakaz nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m;
- 3) nakaz przycinania drzew i krzewów;
- 4) obowiązek uzyskania pozytywnej opinii zarządcy sieci przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę wszelkich obiektów budowlanych.

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

- 1) dopuszcza się wykorzystanie terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) dopuszcza się dokonywanie przebudów i remontów budynków o formie i funkcji niezgodnej z formą i funkcją ustaloną dla terenu;
- 3) dopuszcza się możliwość zachowania istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi liniami zabudowy z możliwością dokonywania przebudowy i remontów.

§ 21. Ustala się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości, stanowiące podstawę do określenia jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:

- 1) w wysokości 0% dla terenów:
 - a) zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami: 1 – 7U,
 - b) zabudowy usług oświaty, oznaczonych symbolami: 1 – 2UO,
 - c) zabudowy usług kultury oznaczonego symbolem: 1UK,
 - d) sportu i rekreacji, oznaczonego symbolem: 1US,
 - e) infrastruktury technicznej, oznaczonych symbolami 1-3I,
 - f) dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: 1 – 15KDW;
- 2) w wysokości 30 % dla terenów, w granicach oznaczonych na rysunku:
 - a) zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i usług, oznaczonych symbolami: 1 - 3PU, 6PU, 8 - 16PU,
 - b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: 53MN, 57 – 62MN, 65 – 71MN,
 - c) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonych symbolem: 16UMN,
 - d) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, oznaczonych symbolem: 4MNW.

R o z d z i a ł I I I **Ustalenia szczegółowe**

§ 22. 1. Dla terenów, oznaczonych symbolami: 1 – 74MN plan ustala przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

2. Dopuszcza się przeznaczenie terenu na obiekty towarzyszące zabudowie mieszkaniowej: infrastruktury technicznej, parkingi, tereny zieleni urządzonej wraz z obiektami małej architektury, funkcje usługowe – handlu i innej działalności gospodarczej o uciążliwościach nieprzekraczających granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, określonych w przepisach o ochronie środowiska, przy czym wielkość powierzchni użytkowej obiektów usługowych nie może przekraczać powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych jednorodzinnych w granicach terenu.

3. Dla zabudowy plan ustala:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: 1-6MN:

- a) powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 40% powierzchni działki,
 - b) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni działki,
 - c) charakter budynków – wolnostojące lub bliźniacze,
 - d) wysokość zabudowy nieprzekraczającą 10,0 m,
 - e) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekraczać 20,0 m,
 - f) dachy:
 - spadziste, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 15° do 40°,
 - dla terenu 1MN o głównej kalenicy prostopadłej do granicy frontowej działki lub prostopadłej do granicy z działką sąsiednią,
 - dla terenu 4MN o głównej kalenicy prostopadłej lub równoległej do granicy frontowej działki lub równoległej do granicy z działką sąsiednią,
 - dla terenów 2MN, 3MN, 5MN, 6MN o głównej kalenicy równoległej do granicy frontowej działki lub prostopadłej do granicy z działką sąsiednią,
 - g) garaże zintegrowane z budynkiem mieszkalnym,
 - h) dopuszcza się samodzielne budynki garażowe i gospodarcze, z możliwością lokalizacji przy granicy działki, o wysokości do 7,0 m, spadkach dachów jak na budynkach mieszkaniowych, szerokości elewacji frontowej budynków nie większej niż 8,0 m,
 - i) ogrodzenie działek wzdłuż ulic ażurowe o wysokości do 1,5 m, według decyzji indywidualnych w zakresie formy i materiału, z wyłączeniem stosowania przęsł z prefabrykatów betonowych;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami: 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN i 14MN:
- a) powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 40% powierzchni działki,
 - b) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni działki,
 - c) charakter budynków – wolnostojące lub bliźniacze,
 - d) wysokość zabudowy nieprzekraczającą 12,0 m,
 - e) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekraczać 20,0 m,
 - f) dachy:
 - spadziste, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 25° do 40°,
 - dla terenów 7MN, 8MN, 9MN, 10MN i 11MN o głównej kalenicy prostopadłej do granicy frontowej działki,
 - dla terenów 12MN, 13MN i 14MN o głównej kalenicy równoległej do granicy frontowej działki,
 - g) garaże zintegrowane z budynkiem mieszkalnym,
 - h) dopuszcza się samodzielne budynki garażowe i gospodarcze, z możliwością lokalizacji przy granicy działki, o wysokości do 7,0 m, spadkach dachów jak na budynkach mieszkalnych, szerokości elewacji frontowej nie większej niż 8,0 m,
 - i) ogrodzenie działek wzdłuż ulic ażurowe o wysokości do 1,5 m, według decyzji indywidualnych w zakresie formy i materiału, z wyłączeniem stosowania przęsł z prefabrykatów betonowych;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami: 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN:
- a) powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 40% powierzchni działki,
 - b) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni działki,
 - c) charakter budynków – wolnostojące lub bliźniacze,
 - d) wysokość zabudowy nieprzekraczającą 12,0 m,
 - e) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekraczać 20,0 m,
 - f) dachy:
 - spadziste, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 25° do 40°,
 - o głównej kalenicy równoległej do granicy frontowej działki lub prostopadłej do granicy z działką sąsiednią,

- g) garaże zintegrowane z budynkiem mieszkalnym,
 - h) dopuszcza się samodzielne budynki garażowe i gospodarcze, z możliwością lokalizacji przy granicy działki, o wysokości do 7,0 m, spadkach dachów jak na budynkach mieszkaniowych, szerokości elewacji frontowej budynków nie większej niż 8,0 m,
 - i) ogrodzenie działek wzdłuż ulic ażurowe o wysokości do 1,5 m, według decyzji indywidualnych w zakresie formy i materiału, z wyłączeniem stosowania przęseł z prefabrykatów betonowych;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolami: 21MN, 22MN i 23MN:
- a) powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 40% powierzchni działki,
 - b) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni działki,
 - c) charakter budynków – wolnostojące lub bliźniacze,
 - d) wysokość zabudowy nieprzekraczającą 10,0 m,
 - e) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekraczać 20,0 m,
 - f) dachy:
 - spadziste, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 25° do 40°,
 - o głównej kalenicy równoległej do granicy frontowej działki,
 - g) garaże zintegrowane z budynkiem mieszkalnym,
 - h) dopuszcza się samodzielne budynki garażowe i gospodarcze, z możliwością lokalizacji przy granicy działki, o wysokości do 7,0 m, spadkach dachów jak na budynkach mieszkaniowych, szerokości elewacji frontowej budynków nie większej niż 8,0 m,
 - i) ogrodzenie działek wzdłuż ulic ażurowe o wysokości do 1,5 m, według decyzji indywidualnych w zakresie formy i materiału, z wyłączeniem stosowania przęseł z prefabrykatów betonowych;
- 5) dla terenów oznaczonych symbolami: 20MN, 24MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 41MN, 42MN, 43MN, 44MN:
- a) powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 50% powierzchni działki,
 - b) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki,
 - c) charakter budynków – wolnostojące lub bliźniacze,
 - d) wysokość zabudowy nieprzekraczającą 10,0 m,
 - e) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekraczać 15,0 m,
 - f) dachy:
 - spadziste, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 25° do 40°,
 - o głównej kalenicy równoległej do granicy frontowej działki, lub w przypadku gdy granica frontowa działki wytyczona jest po łuku, do jej stycznej,
 - g) garaże zintegrowane z budynkiem mieszkalnym,
 - h) dopuszcza się samodzielne budynki garażowe i gospodarcze, z możliwością lokalizacji przy granicy działki, o wysokości do 7,0 m, spadkach dachów jak na budynkach mieszkaniowych, szerokości elewacji frontowej budynków nie większej niż 8,0 m,
 - i) ogrodzenie działek wzdłuż ulic ażurowe o wysokości do 1,5 m, według decyzji indywidualnych w zakresie formy i materiału, z wyłączeniem stosowania przęseł z prefabrykatów betonowych;
- 6) dla terenów oznaczonych symbolami: 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN i 39MN:
- a) powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 60% powierzchni działki,
 - b) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki,
 - c) charakter budynków – wolnostojące, bliźniacze, lub szeregowe,
 - d) wysokość zabudowy nieprzekraczającą 10,0 m,
 - e) szerokość elewacji frontowej budynków:
 - wolnostojących lub bliźniaczych - nie większa niż 20,0 m,
 - szeregowych - nie większa niż 12,0 m,

- f) dachy:
- spadziste, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 25° do 40°,
 - o głównej kalenicy równoległej do granicy frontowej działki,
- g) garaże zintegrowane z budynkiem mieszkalnym,
- h) dopuszcza się samodzielne budynki garażowe i gospodarcze, z możliwością lokalizacji przy granicy działki, o wysokości do 7,0 m, spadkach dachów jak na budynkach mieszkaniowych, szerokości elewacji frontowej budynków nie większej niż 8,0 m,
- i) ogrodzenie działek wzdłuż ulic ażurowe o wysokości do 1,5 m, według decyzji indywidualnych w zakresie formy i materiału, z wyłączeniem stosowania przęseł z prefabrykatów betonowych;
- 7) dla terenów oznaczonych symbolami: 40MN, 45MN, 46MN, 47MN i 48MN:
- a) powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 40% powierzchni działki,
 - b) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki,
 - c) charakter budynków – wolnostojące lub bliźniacze,
 - d) wysokość zabudowy nieprzekraczającą 10,0 m,
 - e) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekraczać 15,0 m,
- f) dachy:
- spadziste, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 25° do 40°,
 - o głównej kalenicy równoległej do granicy frontowej działki,
- g) garaże zintegrowane z budynkiem mieszkalnym,
- h) dopuszcza się samodzielne budynki garażowe i gospodarcze, z możliwością lokalizacji przy granicy działki, o wysokości do 7,0 m, spadkach dachów jak na budynkach mieszkaniowych, szerokości elewacji frontowej budynków nie większej niż 8,0 m,
- i) ogrodzenie działek wzdłuż ulic ażurowe o wysokości do 1,5 m, według decyzji indywidualnych w zakresie formy i materiału, z wyłączeniem stosowania przęseł z prefabrykatów betonowych,
- 8) dla terenów oznaczonych symbolami: 49MN, 50MN, 51MN, 52MN, 63MN, 64MN, 72MN, 73MN i 74MN:
- a) powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 50% powierzchni działki,
 - b) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki,
 - c) charakter budynków – wolnostojące lub bliźniacze,
 - d) wysokość zabudowy nieprzekraczającą 10,0 m,
 - e) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekraczać 15,0 m,
- f) dachy:
- spadziste o kącie nachylenia połaci od 25° do 40°,
 - dla terenów 70-71MN o głównej kalenicy równoległej do granicy frontowej działki, lub w przypadku, gdy granica frontowa działki wytyczona jest po łuku, do jej stycznej,
 - dla terenów pozostałych – o głównej kalenicy równoległej lub prostopadłej do granicy frontowej działki,
- g) garaże zintegrowane z budynkiem mieszkalnym,
- h) dopuszcza się samodzielne budynki garażowe i gospodarcze, z możliwością lokalizacji przy granicy działki, o wysokości do 7,0 m, spadkach dachów jak na budynkach mieszkalnych, szerokości elewacji frontowej nie większej niż 8,0 m,
- i) ogrodzenie działek wzdłuż ulic ażurowe o wysokości do 1,5 m, według decyzji indywidualnych w zakresie formy i materiału, z wyłączeniem stosowania przęseł z prefabrykatów betonowych;
- 9) dla terenów oznaczonych symbolami: 58MN, 59MN, 60MN, 61MN, 62MN, 65MN, 66MN, 67MN, 68MN, 69MN, 70MN, 71MN:
- a) powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 20% powierzchni działki,
 - b) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 60% powierzchni działki,

- c) charakter budynków – wolnostojące lub bliźniacze,
 - d) wysokość zabudowy nieprzekraczającą 10,0 m,
 - e) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekraczać 25,0 m,
 - f) dachy:
 - spadziste o kącie nachylenia połaci od 25° do 40°,
 - o głównej kalenicy równoległej do granicy frontowej działki,
 - g) garaże zintegrowane z budynkiem mieszkalnym,
 - h) dopuszcza się samodzielne budynki garażowe i gospodarcze o wysokości do 7,0 m, spadkach dachów jak na budynkach mieszkaniowych, szerokości elewacji frontowej budynków nie większej niż 8,0 m,
 - i) ogrodzenie działek wzdłuż ulic ażurowe o wysokości do 1,5 m, według decyzji indywidualnych w zakresie formy i materiału, z wyłączeniem stosowania przęseł z prefabrykatów betonowych;
- 10) dla terenów oznaczonych symbolami: 53MN, 54MN, 55MN, 56MN, 57MN:
- a) powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 40% powierzchni działki,
 - b) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki,
 - c) charakter budynków – wolnostojące lub bliźniacze,
 - d) wysokość zabudowy nieprzekraczającą 10,0 m,
 - e) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekraczać 15,0 m,
 - f) dachy:
 - dla terenów: 52 - 54MN - płaskie,
 - dla terenów: 50 - 51MN i 55MN – spadziste, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 25° do 40°,
 - o głównej kalenicy równoległej do granicy frontowej działki,
 - g) garaże zintegrowane z budynkiem mieszkalnym,
 - h) dopuszcza się samodzielne budynki garażowe i gospodarcze, z możliwością lokalizacji przy granicy działki, o wysokości do 7,0 m, spadkach dachów jak na budynkach mieszkaniowych, szerokości elewacji frontowej budynków nie większej niż 8,0 m,
 - i) ogrodzenie działek wzdłuż ulic ażurowe o wysokości do 1,5 m, według decyzji indywidualnych w zakresie formy i materiału, z wyłączeniem stosowania przęseł z prefabrykatów betonowych.
4. Plan ustala zasady podziału nieruchomości na działki:
- 1) wielkość nowych działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną:
- a) dla terenów: 54 - 56MN – nie mniejszą niż 350 m²,
 - b) dla terenów 1 -19MN, 25-28MN, 53MN, 57-62MN, 65-74MN – nie mniejszą niż 300 m²,
 - c) dla terenów: 50 - 52MN, 63 - 64MN – nie mniejszą niż 250 m²,
 - d) dla terenów 34 - 39MN – nie mniejszą niż 200 m²,
 - e) dla terenów 21 - 23MN – nie mniejszą niż 150 m²,
 - f) dla terenu 41MN – nie mniejszą niż 100 m²;
- 2) szerokość frontów nowych działek:
- a) dla terenów 53 - 62MN, 65 - 71MN – nie mniejszą niż 20,0 m,
 - b) dla terenów 1 - 2MN, 5 -14MN, 72 - 74MN – nie mniejszą niż 15,0 m,
 - c) dla terenu 3-4MN, 15–19MN, 25–28MN, 50–52MN, 63–64MN – nie mniejszą niż 10,0 m,
 - d) dla terenów 21 - 23MN – nie mniejszą niż 8,0 m,
 - e) dla terenów 34 - 39MN – nie mniejszą niż 6,0 m,
 - f) dla terenu 20MN, 24MN, 30 - 33MN – nie mniejszą niż 5,0 m;

- 3) wydzielana działka musi posiadać dostęp do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej;
- 4) kąt położenia granic nowych działek w stosunku do pasów ulic – prostopadły;
- 5) dla działek w granicach stref ochrony konserwatorskiej obowiązuje kontynuowanie historycznych cech rozplanowania w zakresie przebiegu granic oraz wielkości działek. Podział powinien uzyskać akceptację WKZ.
 5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się:
 - 1) obsługę terenów z przyległych ulic zbiorczych, lokalnych i dojazdowych, z zastrzeżeniem, iż jeśli jest to możliwe, należy zapewnić bezpośrednią obsługę działek i terenów z terenów dróg klasy niższej;
 - 2) bezpośrednią obsługę działek z dróg dojazdowych, lokalnych i zbiorczych;
 - 3) dla każdej z istniejących i projektowanych działek dopuszcza się urządzenie wyłącznie jednego zjazdu z drogi publicznej.
6. Plan ustala zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną ze zbiorczych systemu, zlokalizowanych w przylegających istniejących i projektowanych ulicach i drogach wewnętrznych zgodnie z warunkami określonymi w §18.
 7. Odprowadzanie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych na powierzchni biologicznie czynne w granicach działki.
 8. Miejsca postojowe ustala się w granicach działek lub terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w §17 ust 3 uchwały.
 9. W części terenów 28MN lokalizuje się strefę zieleni urządzonej, w granicach której obowiązuje urządzenie terenu jako zielonego z ograniczeniem utwardzania nawierzchni do niezbędnej dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek.
 10. Dla części terenu oznaczonego symbolem 40MN obowiązują ograniczenia związane z kształtowaniem obszaru przestrzeni publicznej zawarte w §10 ust. 2 uchwały.
 11. Dla terenów oznaczonych symbolami: 20MN, 24MN, 29-33MN, 40-42MN i 44-49MN oraz części terenu 19MN obowiązują ograniczenia związane ze strefą ochrony konserwatorskiej zawarte w §13 ust. 4 uchwały.
 12. Dla terenów oznaczonych symbolami: 44MN i 49MN obowiązują ograniczenia związane z chronioną osią widokową zawarte w §13 ust. 3 pkt 12 uchwały.
 13. Dla terenów oznaczonych symbolami 6MN i 40MN obowiązują ograniczenia związane ze strefą sanitarną cmentarza zawarte w §12 pkt 11 uchwały.
 14. Dla zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 33MN obowiązują ograniczenia związane z ochroną obiektów zabytkowych zawarte w §13 ust 11 uchwały.
 15. Dla zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 21MN obowiązują ograniczenia związane ze strefą ochrony ekspozycji zawarte w §13 ust 5 uchwały.
 16. Dla części terenów oznaczonych symbolami: 3MN, 40MN, 45MN i 53MN obowiązują ograniczenia związane ze strefą ochrony stanowisk archeologicznych zawarte w §13 ust. 6 uchwały.
 17. Dla części terenów oznaczonych symbolami 15-17MN obowiązują ograniczenia związane z ochroną gruntów zmeliorowanych zawarte w §12, pkt 10-12 oraz §18, pkt 18 uchwały.

§ 23. 1. Dla terenów, oznaczonych symbolami: 1UMN – 17UMN, plan ustala przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową.

2. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną i usługową mogą być realizowane jako funkcje wyłączne lub zintegrowane.

3. Dopuszcza się przeznaczenie terenu na obiekty towarzyszące zabudowie mieszkaniowej i usługom: infrastruktury technicznej, parkingi, tereny zieleni urządzonej wraz z obiektami małej architektury.

4. Dla zabudowy plan ustala:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: 1UMN, 2UMN, 4UMN, 5UMN, 7UMN, 9UMN i 10UMN:
 - a) powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 60% powierzchni działki,
 - b) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki,
 - c) wysokość budynków:
 - dla terenów 1UMN, 2UMN, 4UMN i 5UMN nieprzekraczająca 12,0 m współgrającą z zabudową zabytkową,
 - dla terenów 7UMN, 9UMN i 10UMN nieprzekraczająca 11,0 m współgrającą z zabudową zabytkową
 - d) szerokość elewacji frontowej budynków - zabudowa pierzejowa w pełnej szerokości działki,
 - e) dachy:
 - spadziste, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 30° do 40°,
 - o głównej kalenicy równoległej do linii zabudowy,
 - f) dla nowej zabudowy i rozbudowywanej:
 - dachy symetryczne, kryte dachówką ceramiczną, bitumiczną lub blachą dachówkową matową w kolorze czerwonym, brązowym lub grafitowym, o głównej kalenicy równoległej do granicy frontowej działki, lub w przypadku, gdy granica frontowa działki wytyczona jest po łuku, do jej stycznej. Okapy wysunięte poza lico muru do 70 cm,
 - w elewacjach frontowych podziały, proporcje powierzchni okien i ścian, detal oraz kolorystyka powinny być dostosowane do

historycznych budynków sąsiednich oraz charakteru wnętrza urbanistycznego. Elewacje kryte tynkami szlachetnymi lub półszlachetnymi, gładkimi lub nakrapianymi,

- na frontowych elewacjach zakaz stosowania loggii, ślusarki stalowej, stosowania spadków lukarn począwszy od kalenicy dachu oraz okładania elewacji płytkami terakotowymi oraz winylowymi typu „siding”. Wszystkie liczniki i urządzenia infrastruktury technicznej mogą być zlokalizowane w dolnej części budynku, do wysokości 1,0 m,

g) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych wyłącznie jako samodzielnych zlokalizowanych w tylnej części działki, z możliwością lokalizacji przy granicy działki z działką sąsiednią, o wysokości do 7,0 m, spadkach dachów jak na budynkach mieszkalnych i usługowych, szerokości elewacji frontowej nie większej niż 8,0 m,

h) ogrodzenie działek wzdłuż ulic ażurowe o wysokości do 1,5 m, według decyzji indywidualnych w zakresie formy i materiału, z wyłączeniem stosowania przęseł z prefabrykatów betonowych,

i) zakaz realizacji budynków tymczasowych;

2) dla terenów, oznaczonych symbolami: 3UMN, 6UMN, 8UMN, 11-14UMN i 17UMN:

a) powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 50%,

b) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki,

c) wysokość budynków nieprzekraczającą 12,0 m,

d) szerokość elewacji frontowej budynków nieprzekraczającą 15,0 m,

e) dachy:

- spadziste, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 25° do 40°,

- o głównej kalenicy równoległej do granicy frontowej działki,

f) garaże zintegrowane z budynkiem mieszkalnym,

g) dopuszcza się samodzielne budynki garażowe i gospodarcze, z możliwością lokalizacji przy granicy działki, o wysokości do 7,0 m, spadkach dachów jak na budynkach mieszkaniowych, szerokości elewacji frontowej budynków nie większej niż 8,0 m,

h) ogrodzenie działek wzdłuż ulic ażurowe o wysokości do 1,5 m, według decyzji indywidualnych w zakresie formy i materiału, z wyłączeniem stosowania przęseł z prefabrykatów betonowych;

3) dla terenu, oznaczonego symbolem: 15UMN:

a) powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 40% powierzchni działki,

b) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni działki,

c) charakter budynków – wolnostojące lub bliźniacze,

d) wysokość zabudowy nieprzekraczającą 12,0 m,

e) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekraczać 20,0 m,

f) dachy:

- spadziste, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 25° do 40°,

- o głównej kalenicy równoległej do granicy frontowej działki lub prostopadłej do granicy z działką sąsiednią,

g) garaże zintegrowane z budynkiem mieszkalnym,

h) dopuszcza się samodzielne budynki garażowe i gospodarcze, z możliwością lokalizacji przy granicy działki, o wysokości do 7,0 m, spadkach dachów jak na budynkach mieszkaniowych, szerokości elewacji frontowej budynków nie większej niż 8,0 m,

i) ogrodzenie działek wzdłuż ulic ażurowe o wysokości do 1,5 m, według decyzji indywidualnych w zakresie formy i materiału, z wyłączeniem stosowania przęseł z prefabrykatów betonowych;

4) dla terenu, oznaczonego symbolem: 16UMN:

a) powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 20%,

b) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% powierzchni działki,

c) wysokość budynków nieprzekraczającą 12,0 m,

d) szerokość elewacji frontowej budynków nieprzekraczającą 25,0 m,

e) dachy:

- spadziste, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 25° do 40°,
- o głównej kalenicy równoległej lub prostopadłej do granicy frontowej działki,

f) garaże zintegrowane z budynkiem mieszkalnym,

g) dopuszcza się samodzielne budynki garażowe i gospodarcze, o wysokości do 7,0 m, spadkach dachów jak na budynkach mieszkalnych lub usługowych,

h) ogrodzenie działek wzdłuż ulic ażurowe o wysokości do 1,5 m, według decyzji indywidualnych w zakresie formy i materiału, z wyłączeniem stosowania przęsł z prefabrykatów betonowych.

5. Plan ustala zasady podziału nieruchomości na działki:

1) dla terenów: 1UMN, 2UMN, 4UMN, 5UMN, 7UMN, 9UMN i 10UMN nowe podziały powinny kontynuować cechy historycznego rozplanowania w zakresie wielkości działek i przebiegu granic. Podział powinien uzyskać akceptację WKZ;

2) dla terenów 3UMN, 6UMN, 8UMN, 11UMN, 12UMN, 13UMN, 14UMN, 16UMN i 17UMN:

a) wielkość nowych działek:

- dla terenu: 15UMN – nie mniejszą niż 300 m²,
- dla terenów: 3UMN, 6UMN, 8UMN, 11-14UMN - nie mniejszą niż 400m²,
- dla terenów: 16UMN i 17UMN – nie mniejszą niż 1000 m²,

b) szerokość frontów nowych działek:

- dla terenu: 15UMN – nie mniejszą niż 10,0 m,
- dla terenów: 3UMN, 6UMN, 8UMN, 11-14UMN - nie mniejszą niż 15 m,
- dla terenów: 16UMN i 17UMN - nie mniejszą niż 20,0 m,

c) wydzielana działka musi posiadać dostęp do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej,

d) kąt położenia granic nowych działek w stosunku do pasów ulic – prostopadły lub równoległy do granic istniejących działek.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się:

1) obsługę terenów z przyległych ulic zbiorczych, lokalnych i dojazdowych, z zastrzeżeniem, iż jeśli jest to możliwe, należy zapewnić bezpośrednią obsługę działek i terenów z terenów dróg klasy niższej;

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.

7. Plan ustala zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną ze zbiorczych systemów, zlokalizowanych w przylegających istniejących i projektowanych ulicach i drogach wewnętrznych, zgodnie z warunkami określonymi w §18.

8. Miejsca postojowe ustala się w granicach działek lub terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w §17 ust 3 uchwały.

9. W części terenów 6UMN, 8UMN, 15UMN i 17UMN lokalizuje się strefę zieleni urządzonej, w granicach której obowiązują urządzenie terenu jako zielonego z ograniczeniem utwardzania nawierzchni do niezbędnej dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek.

10. Dla części terenów oznaczonych symbolami: 1UMN, 2UMN, 4UMN, 5UMN, 7UMN, 9UMN, 10UMN obowiązują ograniczenia związane z kształtowaniem obszaru przestrzeni publicznej zawarte w §10 ust. 2 uchwały.

11. Dla terenów oznaczonych symbolami: 1UMN, 2UMN, 4UMN, 5UMN, 7UMN, 9UMN, 10UMN obowiązują ograniczenia związane ze strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej zawarte w §13 ust. 3 uchwały.

12. Dla terenów oznaczonych symbolami: 6UMN, 8UMN i 11UMN obowiązują ograniczenia związane ze strefą ochrony konserwatorskiej zawarte w §13 ust. 4 uchwały.

13. Dla terenów oznaczonych symbolami: 7-9UMN, 11UMN i 14UMN obowiązują ograniczenia związane z chronioną osią widokową zawarte w §13 ust. 3 pkt 12 uchwały.

14. Dla zabudowy na terenach oznaczonych symbolami: 1UMN, 2UMN, 4UMN, 5UMN, 7UMN i 9UMN obowiązują ograniczenia związane z ochroną obiektów zabytkowych zawarte w §13 ust 11 uchwały.

15. Dla części terenu oznaczonego symbolem 9UMN obowiązują ograniczenia związane ze strefą ochrony stanowisk archeologicznych zawarte w §13 ust. 6 uchwały.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW plan ustala przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i wielorodzinną.

2. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinną mogą być realizowane zamiennie w granicach działki.

3. Dopuszcza się przeznaczenie terenu na obiekty towarzyszące zabudowie mieszkaniowej: infrastruktury technicznej, parkingi, tereny zieleni urządzonej wraz z obiektami małej architektury oraz funkcje handlowo – usługowe i innej działalności gospodarczej o

uciążliwościach nieprzekraczających granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, określonych w przepisach o ochronie środowiska, przy czym wielkość powierzchni użytkowej tych obiektów nie może przekraczać powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w granicach terenu.

4. Dla zabudowy na terenach oznaczonych symbolami 1MNW plan ustala:

- 1) powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 40% powierzchni działki,
- 2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni działki,
- 3) charakter budynków – wolnostojące lub bliźniacze,
- 4) wysokość zabudowy nieprzekraczającą 12,0 m,
- 5) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekraczać 24,0 m,
- 6) dachy:
 - a) spadziste, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 15° do 40°,
 - b) o głównej kalenicy prostopadłej do granicy frontowej działki;
- 7) garaże zintegrowane z budynkiem mieszkalnym lub w formie zespołów garaży,
- 8) dopuszcza się realizację zespołów garaży o wysokości do 7,0 m, spadkach dachów jak na budynkach mieszkaniowych, szerokości elewacji frontowej zespołu budynków nie większej niż 24,0 m;
- 9) ogrodzenie działek wzdłuż ulic ażurowe o wysokości do 1,5 m, według decyzji indywidualnych w zakresie formy i materiału, z wyłączeniem stosowania przęseł z prefabrykatów betonowych.

5. Dla zabudowy na terenach oznaczonych symbolami 2-4MNW plan ustala:

- 1) powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 40% powierzchni działki,
- 2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni działki,
- 3) charakter budynków – wolnostojące lub bliźniacze,
- 4) wysokość zabudowy nieprzekraczającą 12,0 m,
- 5) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekraczać 24,0 m,
- 6) dachy:
 - a) spadziste, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 15° do 40°,
 - b) o głównej kalenicy równoległej do granicy frontowej działki;
- 7) garaże zintegrowane z budynkiem mieszkalnym lub w formie zespołów garaży,
- 8) dopuszcza się realizację zespołów garaży o wysokości do 7,0 m, spadkach dachów jak na budynkach mieszkaniowych, szerokości elewacji frontowej zespołu budynków nie większej niż 24,0 m;
- 9) ogrodzenie działek wzdłuż ulic ażurowe o wysokości do 1,5 m, według decyzji indywidualnych w zakresie formy i materiału, z wyłączeniem stosowania przęseł z prefabrykatów betonowych.

6. Plan ustala zasady podziału nieruchomości na działki:

- 1) wielkość nowych działek – nie mniejszą niż 1000m²;
- 2) szerokość frontów nowych działek – nie mniejszą niż 20,0;
- 3) kąt położenia granic nowych działek w stosunku do pasów ulic – prostopadły;
- 4) dla działek w granicach stref ochrony konserwatorskiej obowiązują ograniczenia dokonywania podziałów własnościowych określone w §13 niniejszej uchwały.

7. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się:

- 1) obsługę terenów z przyległych ulic zbiorczych, lokalnych i dojazdowych, z zastrzeżeniem, iż jeśli jest to możliwe, należy zapewnić bezpośrednią obsługę działek i terenów z terenów dróg klasy niższej;
- 2) bezpośrednią obsługę działek z dróg dojazdowych, lokalnych i zbiorczych;
- 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.

8. Plan ustala zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną ze zbiorczych systemu, zlokalizowanych w przylegających istniejących i

projektowanych ulicach i drogach wewnętrznych zgodnie z warunkami określonymi w §18 uchwały.

9. Odprowadzanie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych na powierzchnie biologicznie czynne w granicach działki.

10. Miejsca postojowe ustala się w granicach działek lub terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w §17 ust. 3 uchwały.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami: 1- 6MW plan ustala przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

2. Dopuszcza się przeznaczenie terenu 4MW na funkcje usługowe nawiązujące do pierwotnego przeznaczenia: usługi związane z gastronomią, kulturą, oświatą, wypoczynkiem, turystyką, pensjonaty, hotele oraz obiekty towarzyszące zabudowie mieszkaniowej.

3. Dopuszcza się przeznaczenie terenów 1-3MW, 5-6MW na obiekty towarzyszące zabudowie mieszkaniowej: infrastruktury technicznej, parkingi, funkcje handlowo – usługowe i innej działalności gospodarczej, oraz tereny zieleni urządzonej wraz z obiektami małej architektury, o uciążliwościach nieprzekraczających granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, określonych w przepisach o ochronie środowiska, przy czym wielkość powierzchni użytkowej tych obiektów nie może przekraczać powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych wielorodzinnych w granicach terenu.

4. Dla zabudowy na terenach oznaczonych symbolami: 1 – 3MW i 5 – 6MW plan ustala:

- 1) powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 40% powierzchni działki;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki;
- 3) wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych:
 - od 2 do 4 kondygnacji,
 - nieprzekraczającą 14,0 m,
 - b) usługowych, infrastruktury technicznej – nieprzekraczającą 7,0 m;
- 4) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekraczać 45,0 m;
- 5) dachy:
 - a) płaskie lub spadziste, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 40°;
 - b) o głównej kalenicy równoległej do granicy frontowej działki;
- 6) zakaz budowy wolnostojących budynków gospodarczych;
- 7) zakaz realizacji budynków tymczasowych;
- 8) ogrodzenia działek wzdłuż ulic ażurowe o wysokości do 1,5 m, według decyzji indywidualnych w zakresie formy i materiału, z wyłączeniem stosowania prefabrykatów betonowych.

5. Dla zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 4MW plan ustala:

 - 1) powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 40% powierzchni działki;
 - 2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki;
 - 3) ustala się zachowanie istniejącego dawnego zajazdu murowanego w Drobinie. Wpisanego do rejestru zabytków. Wszelkie działania przy obiekcie powinny być prowadzone zgodnie z wymogami zawartymi w §13 ust. 10 uchwały.
 - 4) dopuszcza się realizację wolnostojących budynków gospodarczych
 - a) wysokość budynków – do 7,0 m,
 - b) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekraczać 15,0 m
 - c) dachy:
 - dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 30 do 40°,
 - o głównej kalenicy równoległej do granicy frontowej działki;
 - 5) zakaz realizacji budynków tymczasowych;
 - 6) ogrodzenia działek wzdłuż ulic zgodnie z wymogami zawartymi w §10 ust. 2 uchwały.

6. Plan ustala zasady podziału nieruchomości na działki:

 - 1) dla terenu 4MW - nowe podziały powinny kontynuować cechy historycznego rozplanowania w zakresie wielkości działek i przebiegu granic. Podział powinien uzyskać akceptację WKZ;
 - 2) dla terenów 1 – 3MW i 5 – 6MW:
 - a) wielkość nowych działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną – nie mniejsze niż 600 m²,

b) szerokość frontów nowych działek - nie mniejszą niż 20,0 m;

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

4) kąt położenia granic nowych działek w stosunku do pasów ulic – prostopadły.

7. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się:

1) obsługę terenów z przyległych ulic zbiorczych, lokalnych i dojazdowych, z zastrzeżeniem, iż jeśli jest to możliwe, należy zapewnić bezpośrednią obsługę działek i terenów z terenów dróg klasy niższej;

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.

8. Plan ustala zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną ze zbiorczych systemów, zlokalizowanych w przylegających istniejących i projektowanych ulicach i drogach wewnętrznych, zgodnie z warunkami określonymi w §18 uchwały.

9. Odprowadzanie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych na powierzchni biologicznie czynne w granicach działki.

10. Miejsca postojowe ustala się w granicach działek lub terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w §17 ust. 3 uchwały.

11. Dla terenu, oznaczonego symbolem: 4MW, obowiązują ograniczenia związane z:

1) kształtowaniem obszaru przestrzeni publicznej zawarte w §10 ust. 2 uchwały;

2) strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej zawarte w §13 ust. 3 uchwały;

3) ochroną obiektów zabytkowych zawarte w §13 ust. 10 uchwały;

4) strefą ochrony stanowisk archeologicznych zawarte w §13 ust. 6 uchwały.

12. Dla terenu, oznaczonego symbolem: 1MW, obowiązują ograniczenia związane ze strefą ochrony konserwatorskiej zawarte w §13 ust. 4 uchwały.

13. Dla zabudowy na terenach oznaczonych symbolami: 5MW obowiązują ograniczenia związane z ochroną obiektów zabytkowych zawarte w §13 ust 11 uchwały.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1UMW i 2UMW plan ustala przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową.

2. Dopuszcza się przeznaczenie terenu na obiekty towarzyszące zabudowie mieszkaniowej: infrastruktury technicznej, parkingi, oraz tereny zieleni urządzonej wraz z obiektami małej architektury.

3. Dla zabudowy plan ustala:

1) powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 50% powierzchni działki;

2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki;

3) wysokość budynków:

a) mieszkalnych:

- od 2 do 4 kondygnacji,

- nieprzekraczającą 16,0 m,

b) usługowych, infrastruktury technicznej – nieprzekraczającą 7,0 m;

4) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekraczać 45,0 m;

5) dachy:

a) płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci nie większym niż 40°,

b) o głównej kalenicy równoległej do granicy frontowej działki, lub w przypadku gdy granica frontowa działki wytyczona jest po łuku, do jej stycznej;

6) zakaz budowy wolnostojących budynków gospodarczych;

7) dopuszcza się samodzielne budynki garażowe i gospodarcze, sytuowane na działce lub bezpośrednio przy granicy działki, o wysokości do 7,0 m i spadkach dachów jak na budynkach mieszkaniowych;

8) zakaz realizacji budynków tymczasowych;

9) lokalizację usług w budynkach wolnostojących lub lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych, o powierzchni nie przekraczającej powierzchni określonej w przepisach prawa budowlanego;

10) ograniczenie rodzaju wbudowanych usług wyłącznie do nieuciążliwych, z wykluczeniem przemysłu.

4. W zakresie podziału nieruchomości, nowe podziały powinny stanowić kontynuację cech historycznego rozplanowania w zakresie

wielkości działek i przebiegu granic. Podział powinien uzyskać akceptację WKZ.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się:

- 1) obsługę terenów z przyległych ulic lokalnej, dojazdowej;
- 2) dla każdej z istniejących i projektowanych działek dopuszcza się urządzenie wyłącznie jednego zjazdu z drogi publicznej.

6. Plan ustala zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną ze zbiorczych systemu, zlokalizowanych w przylegających istniejących i projektowanych ulicach i drogach wewnętrznych zgodnie z warunkami określonymi w §18.

7. Odprowadzanie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych na powierzchnie biologicznie czynne w granicach działki.

8. Miejsca postojowe ustala się w granicach działek lub terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w §17 ust. 3 uchwały.

9. Dla terenu, oznaczonego symbolem: 1UMW, obowiązują ograniczenia związane z:

- 1) kształtowaniem obszaru przestrzeni publicznej zawarte w §10 ust. 2 uchwały;
- 2) strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej zawarte w §13 ust. 3 uchwały.

10. Dla terenu oznaczonego symbolem 1-2UMW obowiązują ograniczenia związane ze strefą ochrony konserwatorskiej zawarte w §13 ust. 4 uchwały.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1-4U plan ustala jako przeznaczenie zabudowę usługową.

2. Dopuszcza się przeznaczenie terenu na:

1) obiekty towarzyszące zabudowie usługowej: obiekty infrastruktury technicznej, parkingi, tereny zieleni z urządzeniami rekreacyjnymi, przy czym wielkość powierzchni użytkowej tych obiektów nie może przekraczać powierzchni użytkowej budynków usługowych w granicach terenu;

2) funkcje mieszkaniowe, z wyłączeniem terenu 2U, przy czym nie dopuszcza się lokalizacji pomieszczeń mieszkalnych w parterach budynków.

3. Dla zabudowy plan ustala:

1) Dla terenu oznaczonego symbolem: 1U (straż pożarna):

- a) powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 60% powierzchni działki,
- b) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki,
- c) wysokość zabudowy nieprzekraczającą 12,0 m,
- d) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekraczać 20,0 m,
- e) dachy spadziste o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°,
- f) kalenica prostopadła do frontu działki,
- g) garaże zintegrowane z budynkiem,
- h) dopuszcza się samodzielne budynki garażowe i gospodarcze, sytuowane na działce lub bezpośrednio przy granicy działki, o wysokości do 7,0 m i spadkach dachów jak na budynkach mieszkaniowych,
- i) ogrodzenie działek wzdłuż ulic ażurowe o wysokości do 1,5 m, według decyzji indywidualnych w zakresie formy i materiału, z wyłączeniem stosowania przęsł z prefabrykatów betonowych,
- j) dla istniejącego budynku straży obowiązują ograniczenia związane z ochroną obiektów wpisanych do rejestru zabytków;

2) Dla terenów oznaczonych symbolami: 2U i 4U:

- a) powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 40% powierzchni działki,
- b) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni działki,
- c) wysokość zabudowy nieprzekraczającą 10,0 m,
- d) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekraczać 20 m,
- e) dachy spadziste o kącie nachylenia połaci od 25 do 40°,
- f) kalenica równoległa lub prostopadła do frontu działki,
- g) garaże zintegrowane z budynkiem,
- h) dopuszcza się samodzielne budynki garażowe i gospodarcze, sytuowane na działce lub bezpośrednio przy granicy działki, o wysokości do 7,0 m i spadkach dachów jak na budynkach usługowych,
- i) ogrodzenie działek wzdłuż ulic ażurowe o wysokości do 1,5 m, według decyzji indywidualnych w zakresie formy i materiału, z wyłączeniem stosowania przęsł z prefabrykatów betonowych;

- 3) Dla terenu oznaczonego symbolem: 3U (urząd gminy)
- a) powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 60% powierzchni działki,
 - b) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki,
 - c) wysokość zabudowy nieprzekraczającą 10,0 m,
 - d) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekraczać 25,0 m,
 - e) dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci od 20 do 40°,
 - f) dopuszcza się samodzielne budynki garażowe i gospodarcze, sytuowane na działce lub bezpośrednio przy granicy działki, o wysokości do 7,0 m i spadkach dachów jak na budynkach mieszkaniowych,
 - g) ogrodzenie działek wzdłuż ulic ażurowe o wysokości do 1,5 m, według decyzji indywidualnych w zakresie formy i materiału, z wyłączeniem stosowania przęsł z prefabrykatów betonowych;

4. W zakresie podziału nieruchomości nowe podziały powinny kontynuować cechy historycznego rozplanowania w zakresie wielkości działek i przebiegu granic. Podział powinien uzyskać akceptację WKZ.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę komunikacyjną terenów i działek z przylegających ulic dojazdowych, lokalnych i dróg wewnętrznych.

6. Plan ustala zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną ze zbiorczych systemów, zlokalizowanych w przylegających istniejących i projektowanych ulicach i drogach wewnętrznych zgodnie z warunkami określonymi w §18.

7. Odprowadzanie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych na powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki.

8. Miejsca postojowe ustala się w granicach działek lub terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w §17 ust. 3 uchwały.

9. Dla terenu, oznaczonego symbolem: 3U obowiązują ograniczenia związane z:

- 1) kształtowaniem obszaru przestrzeni publicznej zawarte w §10 ust. 2 uchwały;
- 2) strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej zawarte w §13 ust. 3 uchwały;
- 3) ochroną obiektów zabytkowych zawarte w §13 ust. 11 uchwały;
- 4) strefą ochrony stanowisk archeologicznych zawarte w §13 ust. 6 uchwały.

10. Dla terenu oznaczonego symbolem 2U obowiązują ograniczenia związane z:

- 1) strefą sanitarną cmentarza zawarte w §12 pkt 11 uchwały;
- 2) strefą ochrony konserwatorskiej zawarte w §13 ust. 4 uchwały.

11. Dla zabudowy terenu oznaczonego symbolem 1U obowiązują ograniczenia związane z:

- 1) strefą ochrony ekspozycji zawarte w §13 ust. 5 uchwały;
- 2) strefą ochrony konserwatorskiej zawarte w §13 ust. 4 uchwały;
- 3) ochroną obiektów zabytkowych zawarte w §13 ust. 11 uchwały.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1UK plan ustala przeznaczenie pod zabudowę usług kultury.

2. Ustala się zachowanie i konserwację istniejącego kościoła parafialnego p.w. św. Stanisława Biskupa wraz z otoczeniem w obrębie murów cmentarza przykościelnego. Wpisanego do rejestru zabytków. Wszelkie działania powinny być prowadzone zgodnie z wymogami zawartymi w §13 ust. 10 uchwały.

3. Dla terenu, obowiązują ograniczenia związane z:

- 1) kształtowaniem obszaru przestrzeni publicznej zawarte w §10 ust. 2 uchwały;
- 2) strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej zawarte w §13 ust. 3 uchwały;
- 3) ochroną obiektów zabytkowych zawarte w §13 ust. 10 uchwały;
- 4) strefą ochrony ekspozycji zawarte w §13 ust. 5 uchwały;
- 5) strefą ochrony stanowisk archeologicznych zawarte w §13 ust. 6 uchwały.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1UO i 2UO plan ustala jako przeznaczenie zabudowę usług oświaty.

2. Dopuszcza się przeznaczenie części terenu na obiekty towarzyszące usługom oświaty: obiekty infrastruktury technicznej, parkingi, tereny zieleni z urządzeniami rekreacyjnymi.

3. Dopuszcza się przeznaczenie terenu na funkcje usługowe o charakterze biurowo-administracyjnym.

4. Dla zabudowy plan ustala:

- 1) powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 30% powierzchni działki;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki;

- 3) wysokość budynków nieprzekraczającą 12,0 m;
- 4) szerokość elewacji frontowej nieprzekraczająca 40,0 m;
- 5) dachy płaskie lub spadziste, o kącie nachylenia połaci od 20° do 40°;
- 6) dopuszcza się samodzielne budynki garażowe i gospodarcze, sytuowane na działce lub bezpośrednio przy granicy działki, o wysokości do 7,0 m i spadkach dachów jak na budynkach usługowych.

5. W zakresie zasad podziału nieruchomości plan ustala:

- 1) wielkość nowych działek nie mniejsze niż 1000 m²;
- 2) szerokość frontów nowych działek - nie mniejszą niż 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic nowych działek w stosunku do pasów ulic – prostopadły lub równoległy do istniejących granic działek.

6. Plan ustala zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną ze zbiorczych systemów, zlokalizowanych w przylegających istniejących i projektowanych ulicach i drogach wewnętrznych, zgodnie z warunkami określonymi w §18.

7. Odprowadzanie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych na powierzchnie biologicznie czynne w granicach działki.

8. Miejsca postojowe ustala się w granicach działek lub terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w §17 ust. 3.

9. Dla terenu oznaczonego symbolem 1UO obowiązują ograniczenia związane ze strefą ochrony konserwatorskiej zawarte w §13 ust. 4 uchwały.

10. Dla terenu oznaczonego symbolem 2UO obowiązują ograniczenia związane z chronioną osią widokową zawarte w §13 ust. 3 pkt 12 uchwały.

§ 30. 1. Dla terenu, oznaczonego symbolem 1US, plan ustala przeznaczenie na tereny sportu i rekreacji.

2. Dopuszcza się możliwość lokalizacji obiektów usług o charakterze publicznym np. z zakresu zdrowia, administracji itp., obiektów usług o charakterze komercyjnym np. z zakresu handlu i gastronomii, oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, parkingów o uciążliwościach nieprzekraczających granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, określonych w przepisach o ochronie środowiska.

3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących w ramach przeznaczenia dopuszczalnego, wymienionego w ust. 2 jest:

- 1) dostosowanie ich do wymogów charakteru i przeznaczenia podstawowego;
- 2) zachowanie proporcji, tak, aby suma powierzchni użytkowania dopuszczalnego nie stanowiła więcej niż 20% powierzchni użytkowania podstawowego w granicach terenu.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę komunikacyjną terenu i działek z przylegających ulic lokalnej, dojazdowej i publicznego ciągu pieszego.

5. Dla terenu, obowiązują ograniczenia związane z:

- 1) strefą ochrony konserwatorskiej zawarte w §13 ust. 4 uchwały;
- 2) ochroną obiektów zabytkowych zawarte w §13 ust. 11 uchwały.

§ 31. 1. Dla terenów, oznaczonych symbolami: 1 – 16PU, plan ustala jako przeznaczenie tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług.

2. Dopuszcza się przeznaczenie terenów na obiekty infrastruktury technicznej oraz obiekty towarzyszące zabudowie produkcyjnej, usługowej, składom i magazynom: tereny zieleni izolacyjnej, parkingi, tereny zieleni urządzonej wraz z obiektami małej architektury i urządzeniami rekreacyjnymi, o uciążliwościach nieprzekraczających granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, określonych w przepisach o ochronie środowiska.

3. Dla zabudowy plan ustala:

- 1) powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 50% powierzchni terenu;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni terenu;
- 3) wysokość obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oraz obiektów usługowych nieprzekraczającą 12,0 m;
- 4) dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci nie większym niż 35°;
- 5) kalenica równoległa lub prostopadła do granicy frontowej działki;
- 6) ograniczenie uciążliwości działalności prowadzonej działalnością do granic własnej działki.

4. Plan ustala zasady podziału nieruchomości na działki:

- 1) wielkość nowych działek przeznaczonych pod zabudowę przemysłową, usługową, składów i magazynów – nie mniejszą niż 1000 m²;
- 2) szerokość frontu działki - nie mniejsza niż 30 m;
- 3) wydzielana działka musi posiadać dostęp do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej;
- 4) kąt położenia granic nowych działek w stosunku do pasów ulic – prostopadły lub równoległy do istniejących granic działek.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną terenów i działek z przylegających ulic dojazdowych, lokalnych i publicznych ciągów pieszych, z zastrzeżeniem, iż należy dążyć do zapewnienia bezpośredniej obsługi działek i terenów z terenów dróg klasy niższej;
- 2) dla każdej z istniejących i projektowanych działek dopuszcza się urządzenie wyłącznie jednego zjazdu z drogi publicznej.

6. Plan ustala zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną ze zbiorczych systemów, zlokalizowanych w przylegających istniejących i projektowanych ulicach i drogach wewnętrznych, zgodnie z warunkami określonymi w §18.

7. Miejsca postojowe ustala się w granicach działek lub terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w §17 ust.3.

8. Tereny wzdłuż dróg pomiędzy linią rozgraniczającą a terenem zabudowy, jeśli teren sąsiaduje przez drogę z terenem zabudowy należy zagospodarować jako zielony z wprowadzeniem nasadzeń zielenią o zróżnicowanej wysokości.

9. W części terenów 7PU, 8PU, 12PU i 13PU lokalizuje się strefę zieleni urządzonej, w granicach której obowiązuje urządzenie terenu jako zielonego z ograniczeniem utwardzania nawierzchni do niezbędnej dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek.

10. Dla zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 8PU obowiązują ograniczenia związane z:

- 1) ochroną obiektów zabytkowych zawarte w §13 ust. 11 uchwały;
- 2) ochroną gruntów zmeliorowanych zawarte w §12, pkt 10-12 oraz §18, pkt 18 uchwały.

11. Dla zabudowy na terenach oznaczonych symbolami: 9PU, 11 PU, 15PU i 16PU obowiązują ograniczenia związane z ochroną gruntów zmeliorowanych zawarte w §12, pkt 10-12 oraz §18, pkt 18 uchwały.

12. Dla zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 15PU obowiązują ograniczenia związane ze strefą ochrony stanowisk archeologicznych zawarte w §13 ust. 6 uchwały.

§ 32. 1. Dla terenów, oznaczonych symbolami: 1 – 3I plan ustala przeznaczenie na tereny infrastruktury technicznej:

- 1) dla terenu 1I – zaopatrzenia w wodę;
- 2) dla terenu 2I – oczyszczania ścieków;
- 3) dla terenu 3I – zaopatrzenia w gaz.

2. Powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 50% powierzchni terenu.

3. Forma obiektów dostosowana do potrzeb i wymogów technologicznych.

4. Dopuszcza się możliwość realizacji masztów telefonii komórkowej pod warunkiem zachowania minimalnej odległości 150 m od istniejących lub projektowanych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

5. W części terenu 2I lokalizuje się strefę zieleni urządzonej, w granicach której obowiązuje urządzenie terenu jako zielonego z ograniczeniem utwardzania nawierzchni do niezbędnej dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek.

§ 33. 1. Dla terenów, oznaczonych symbolami: 1 – 20R, plan ustala jako przeznaczenie podstawowe tereny rolnicze.

2. Dopuszcza się możliwość lokalizacji sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej, wież i masztów radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych oraz anten telefonii komórkowej, elektrowni wiatrowych, zbiorników wodnych oraz zalesień na glebach klasy V i VI.

3. Ustala się:

- 1) zachowanie rolniczego użytkowania terenu;
- 2) dopuszcza się możliwość realizacji nowej zabudowy zagrodowej przy spełnieniu następujących warunków:
 - a) wielkość siedliska nie powinna przekraczać 5000 m²,
 - b) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 40% powierzchni terenu wydzielonego siedliska,
 - c) wysokość zabudowy nieprzekraczającą 10,0 m,
 - d) dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci od 20 do 40°, o kalenicy równoległej lub prostopadłej do granicy frontowej działki.

4. Dla terenów oznaczonych symbolami 13R, 15 – 18R i 20R ustala się zakaz zabudowy w strefie o szerokości 30 m od istniejącego ciek (w każdą stronę).

5. Dla części terenów oznaczonych symbolami 2R, 3R, 5R, i 6R obowiązują ograniczenia związane z ochroną gruntów zmeliorowanych zawarte w §12, pkt 10-12 oraz §18, pkt 18 uchwały.

6. Dla części terenów oznaczonych symbolami: 1R, 3 – 6R i 13R obowiązują ograniczenia związane ze strefą ochrony stanowisk archeologicznych zawarte w §13 ust. 6 uchwały.

§ 34. 1. Dla terenów, oznaczonych symbolami: 1 – 20ZP, plan ustala jako przeznaczenie podstawowe tereny zieleni urządzonej.

2. Dopuszcza się możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury i urządzeniami rekreacyjnymi, o uciążliwościach nieprzekraczających granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

3. Dla terenów oznaczonych 7ZP i 13ZP dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy usług oświaty i kultury wraz z funkcją mieszkaniową dla zarządzającego obiektem z zachowaniem następujących warunków:

- 1) łączna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 500m²;
- 2) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12,0 m;

3) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekraczać 20,0 m;

4) dachy:

a) spadziste, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 20° do 40°,

b) o głównej kalenicy prostopadłej lub równoległej do granicy frontowej działki,

c) ogrodzenie działek wzdłuż ulic ażurowe o wysokości do 1,5 m, według decyzji indywidualnych w zakresie formy i materiału, z wyłączeniem stosowania przęseł z prefabrykatów betonowych.

4. Plan ustala:

1) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 85%;

2) zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych;

3) nie dopuszcza się dokonywania podziału nieruchomości.

5. Tereny powinny być w całości użytkowane przez jednego użytkownika zapewniającego wprowadzenie funkcji wykluczającej dewastację.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg przyległych.

7. Plan ustala zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną ze zbiorczych systemów, zlokalizowanych w przylegających istniejących i projektowanych ulicach i drogach wewnętrznych zgodnie z warunkami określonymi w §18.

8. Odprowadzanie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych na powierzchni biologicznie czynne w granicach działki.

9. Dla terenu oznaczonego symbolem 8ZP i części terenu oznaczonego symbolem 7ZP obowiązują ograniczenia związane z:

1) kształtowaniem obszaru przestrzeni publicznej zawarte w §10 ust. 2 uchwały;

2) strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej zawarte w §13 ust. 3 uchwały.

10. Dla terenów oznaczonych symbolami: 5-9ZP, 11-12ZP, 14-16ZP obowiązują ograniczenia związane ze strefą ochrony konserwatorskiej zawarte w §13 ust. 4 uchwały.

11. Dla terenów oznaczonych symbolami 12-13ZP obowiązują ograniczenia związane z chronioną osią widokową zawarte w §13 ust. 3 pkt 12 uchwały.

12. Dla terenu oznaczonego symbolem 5ZP i części terenów oznaczonych symbolami 6 – 7ZP obowiązują ograniczenia związane ze strefą sanitarną cmentarza zawarte w §12 pkt 11 uchwały.

13. Dla zabudowy na terenach oznaczonych symbolami 3ZP, 7ZP, 19ZP obowiązują ograniczenia związane z ochroną obiektów zabytkowych zawarte w §13 ust. 11 uchwały.

14. Dla zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 5ZP i 8ZP obowiązują ograniczenia związane ze strefą ochrony ekspozycji zawarte w §13 ust. 5 uchwały.

15. Dla części terenu oznaczonego symbolem 3ZP obowiązują ograniczenia związane ze strefą ochrony stanowisk archeologicznych zawarte w §13 ust. 6 uchwały.

§ 35. 1. Dla terenów, oznaczonych symbolami: 1ZC i 2ZC, plan ustala jako przeznaczenie podstawowe tereny cmentarzy.

2. Dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy związanej z funkcjonowaniem cmentarza: niezbędnych obiektów kubaturowych tj.: kaplica, dom pogrzebowy, dojazdów niewydzielonych, urządzeń infrastruktury technicznej, zatok postojowych.

3. Dla zabudowy, o której mowa w ust. 2 ustala się:

1) łączna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 500m²;

2) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12,0 m;

3) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekraczać 20,0 m;

4) dachy:

a) spadziste, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 20° do 40°,

b) o głównej kalenicy prostopadłej do granicy frontowej działki,

c) ogrodzenie działek wzdłuż ulic o wysokości do 1,5 m, powyżej 0,8 m ażurowe, według decyzji indywidualnych w zakresie formy i materiału, z wyłączeniem stosowania przęseł z prefabrykatów betonowych.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem 2ZC obowiązują ograniczenia związane ze strefą ochrony konserwatorskiej zawarte w §13 ust. 4 uchwały.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem 1ZC obowiązują ograniczenia związane z:

1) strefą ochrony stanowisk archeologicznych zawarte w §13 ust. 6 uchwały;

2) ochroną obiektów zabytkowych zawarte w §13 ust 11 uchwały.

§ 36. 1. Dla terenów, oznaczonych symbolem: 1ZL, plan ustala jako przeznaczenie podstawowe tereny lasów.

2. Ustala się prowadzenie gospodarki leśnej w zakresie niezbędnym dla utrzymania właściwych warunków ekologicznych i wartości użytkowej.

3. Nie dopuszcza się możliwości realizacji zabudowy.
4. Podział nieruchomości winien być dokonywany zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 37. 1. Dla terenu, oznaczonego symbolem 1W, plan ustala jako przeznaczenie podstawowe tereny wód powierzchniowych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) obowiązek umożliwienia dostępu dla prowadzenia prac konserwacyjnych;
- 2) zakaz realizacji urządzeń nie związanych z gospodarką wodną.

§ 38. 1. Dla terenów, oznaczonych symbolami: 1KD i 2KD, plan ustala jako przeznaczenie podstawowe tereny placów publicznych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) zintegrowaną przestrzeń ogólnodostępną, obejmującą rozwiązania komunikacji pieszej, parkingi, zieleń, przystanki komunikacji zbiorowej i taxi;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych oraz realizacji reklam wielkoformatowych;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem 1KD dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych o funkcji handlowo-usługowej.

3. Dla terenu, oznaczonego symbolem 2KD, obowiązują ograniczenia związane z:

- 1) kształtowaniem obszaru przestrzeni publicznej zawarte w §10 ust. 2 uchwały;
- 2) strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej zawarte w §13 ust. 3 uchwały;
- 3) strefą ochrony konserwatorskiej zawarte w §13 ust. 4 uchwały;
- 4) strefą ochrony ekspozycji zawarte w §13 ust. 5 uchwały.

4. Dla terenu, oznaczonego symbolem 1KD, obowiązują ograniczenia związane z:

- 1) strefą ochrony konserwatorskiej zawarte w §13 ust. 4 uchwały;
- 2) ze strefą sanitarną cmentarza zawarte w §12 pkt 11 uchwały;
- 3) strefą ochrony ekspozycji zawarte w §13 ust. 5 uchwały.

§ 39. 1. Dla terenu, oznaczonego symbolem: 1KDS plan ustala przeznaczenie podstawowe na tereny dróg publicznych – dróg ekspresowych.

2. Plan ustala:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację nadziemnych i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, stosownie do przepisów odrębnych;
- 3) zakaz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej przylegających terenów i działek.

3. Ustala się parametry techniczne ulic zgodne z wymogami określonymi w warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

4. Na terenach ulic dopuszcza się lokalizację form reklamowych w zgodzie z przepisami o drogach publicznych pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii zarządcy drogi.

5. Dopuszcza się realizację ekranów akustycznych, w przypadku, gdy wystąpi konieczność ograniczenia oddziaływania akustycznego drogi na tereny z nią sąsiadujące.

§ 40. 1. Dla terenu, oznaczonego symbolem: 1KDGP plan ustala przeznaczenie podstawowe na tereny dróg publicznych - ulic głównych ruchu przyspieszonego.

2. Plan ustala:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację nadziemnych i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, stosownie do przepisów odrębnych;
- 3) zakaz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej przylegających terenów i działek.

3. Ustala się parametry techniczne ulic zgodne z wymogami określonymi w warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

4. Na terenach ulic dopuszcza się lokalizację form reklamowych w zgodzie z przepisami o drogach publicznych pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii zarządcy drogi.

5. Dopuszcza się realizację ekranów akustycznych, w przypadku, gdy wystąpi konieczność ograniczenia oddziaływania akustycznego drogi na tereny z nią sąsiadujące.

§ 41. 1. Dla terenów, oznaczonych symbolami: 1-10KDZ plan ustala przeznaczenie na tereny dróg publicznych - ulic zbiorczych.

2. Plan ustala:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) jezdnię o dwóch pasach ruchu;
- 3) lokalizację nadziemnych i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, stosownie do przepisów odrębnych;
- 4) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek, z zastrzeżeniem, iż dąży się do zapewnienia obsługi komunikacyjnej z terenów dróg klasy niższej.

3. Ustala się parametry techniczne ulic zgodne z wymogami określonymi w warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

4. Na terenach ulic dopuszcza się lokalizację form reklamowych w zgodzie z przepisami o drogach publicznych pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii zarządcy drogi.

§ 42. 1. Dla terenów, oznaczonych symbolami: 1 – 18KDL plan ustala przeznaczenie na tereny dróg publicznych - ulic lokalnych.

2. Plan ustala:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) jezdnię o dwóch pasach ruchu;
- 3) lokalizację nadziemnych i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, stosownie do przepisów odrębnych;
- 4) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek, z zastrzeżeniem, iż dąży się do zapewnienia obsługi komunikacyjnej z terenów dróg klasy niższej.

3. Ustala się parametry techniczne ulic zgodne z wymogami określonymi w warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

4. Dla terenów oznaczonych symbolami 2KDL i 9KDL obowiązują ustalenia wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zawarte w § 10, ust.3.

§ 43. 1. Dla terenów, oznaczonych symbolami: 1 – 58KDD plan ustala jako przeznaczenie na tereny dróg publicznych - ulic dojazdowych.

2. Plan ustala:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) jezdnię o dwóch pasach ruchu;
- 3) lokalizację nadziemnych i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, stosownie do przepisów odrębnych;
- 4) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek, z zastrzeżeniem iż dąży się do zapewnienia obsługi komunikacyjnej z terenów dróg klasy niższej.

3. Ustala się parametry techniczne ulic zgodne z wymogami określonymi w warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem 18KDD obowiązują ustalenia wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zawarte w § 10, ust.3.

§ 44. 1. Dla terenów, oznaczonych symbolami: 1 – 21KDX plan ustala jako przeznaczenie na tereny publicznych ciągów pieszych.

2. Plan ustala:

- 1) szerokość pasa w liniach rozgraniczających zgodnie z ustaleniami a rysunku planu;
- 2) lokalizację nadziemnych i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, stosownie do przepisów odrębnych;
- 3) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek dla terenów oznaczonych symbolami 1-7KDX, 9-11KDX, 13-15KDX, 17KDX, 19-21KDX;
- 4) wyłącznie ruch pieszy dla terenów oznaczonych symbolami: 8KDX, 12KDX, 16KDX, 18KDX.

§ 45. 1. Dla terenów, oznaczonych symbolami: 1–15KDW plan ustala przeznaczenie na tereny dróg wewnętrznych.

2. Plan ustala:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację nadziemnych i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, stosownie do przepisów odrębnych;
- 3) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek, z zastrzeżeniem, iż dąży się do zapewnienia obsługi komunikacyjnej z terenów dróg klasy niższej.

R o z d z i a ł I V

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 46. Do spraw wszczętych, a niezakończonych ostateczną decyzją stosuje się przepisy uchwały.

§ 47. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Drobin.

§ 48. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

UZASADNIENIE

Rada Miejska w Drobinie uchwałą Nr 43/XI/07 z dnia 28 czerwca 2007 r. przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w mieście Drobinie. Granice obszaru objętego planem wyznaczają granice administracyjne miasta Drobin z wyłączeniem działek o numerach ewidencyjnych: 428/1, 628 i części działek o numerach ewidencyjnych: 425/1, 425/4, 426 w granicach oznaczonych na rysunku planu. Zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Burmistrz ogłosił o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków. Wnioski mogły być składane w terminie do 30 listopada 2007 r. w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Drobinie, 09-210 Drobin, ul. Marszałka Piłsudskiego 12. W odpowiedzi na ogłoszenie, do Urzędu Miasta i Gminy Drobin wpłynęły 4 wnioski. Zgodnie z art. 17 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz zarządzeniem Nr 43/07 z dnia 14 grudnia 2007 r. rozpatrzył wnioski do planu, za główne kryterium przyjmując zgodność przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium. Osoby zainteresowane zapoznały się ze sposobem rozpatrzenia wniosków. W związku z wejściem w życie przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.) wprowadzającej m.in. zmiany do ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz uzgodnił w właściwymi organami ochrony środowiska zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu został pozytywnie zaopiniowany przez Gminną Komisję Architektoniczno – Urbanistyczną w trakcie jej posiedzenia w dniu 25.03.2009 r., a następnie zgodnie z art. 17 pkt 6 – 8 przekazany do organów zewnętrznych celem zaopiniowania i uzgodnienia. W projekcie planu dokonano niezbędnych korekt wynikających z uwzględnienia uwag przekazanych przez organy właściwe do opiniowania i uzgadniania projektu planu, po czym ponowiono czynności związane z uzgodnieniem projektu. Ostatecznie projekt planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez wszystkie upoważnione do tego organy. Zgodnie z art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko Burmistrz ogłosił o sporządzeniu prognozy oddziaływania na środowisko do projektu planu. Jednocześnie, zgodnie z art. 39 ust. 1 pkt 2 – 5 w/w ustawy oraz art. 17 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz ogłosił o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu i prognozy, określając formę, miejsce i termin składania uwag i wniosków. Uwagi mogły być składane w terminie do dnia 27 listopada 2009 r. w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Drobinie, 09-210 Drobin, ul. Marszałka Piłsudskiego 12. Dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami przeprowadzono w dniu 6 listopada 2009 r. W odpowiedzi na ogłoszenie spłynęły do Urzędu Miasta i Gminy w Drobinie 3 uwagi do projektu planu. W wyznaczonym terminie nie złożono żadnej uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko. Zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 42 pkt. 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko zarządzeniem Nr 185/09 z dnia 10 grudnia 2009 r. Burmistrz rozpatrzył uwagi do planu. W wyniku uwzględnienia uwag wprowadzono zmiany do projektu planu. W związku z powyższym ponowiono czynności w niezbędnym zakresie. Projekt uzgodniono ze Stanowiskiem ds. dróg gminnych oraz wyłożono projekt planu do publicznego wglądu. Zgodnie z art. 39 ust. 1 pkt 2 – 5 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz art. 17 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz ogłosił o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu i prognozy, określając formę, miejsce i termin składania uwag i wniosków. Uwagi mogły być składane w terminie do dnia 5 lutego 2010 r. w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Drobinie, 09-210 Drobin, ul. Marszałka Piłsudskiego 12. Dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami przeprowadzono w dniu 8 stycznia 2010 r. W odpowiedzi na ogłoszenie nie złożono żadnej uwagi do projektu planu ani prognozy oddziaływania na środowisko. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w mieście Drobin wraz z: 1) rozstrzygnięciem w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu; 2) rozstrzygnięciem o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadności ich finansowania stanowiącymi załączniki został przedstawiony do uchwalenia Radzie Miejskiej.