



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 4 czerwca 2020 r.

Poz. 2698

Elektronicznie podpisany przez:

Teresa Bożena Koczta

Data: 4 cze 2020 12:29:20



UCHWAŁA NR XVII/90/2020 RADY MIASTA WYSOKIE MAZOWIECKIE

z dnia 28 maja 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293) w związku z Uchwałą Nr XLIX/201/18 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 29 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie, Rada Miasta Wysokie Mazowieckie **uchwała co następuje:**

Rozdział 1. **USTALENIA OGÓLNE**

§ 1. Stwierdza się, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie, obejmujący obszar położony na obszarze miasta Wysokie Mazowieckie, nie narusza ustaleń „zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie” przyjętej uchwałą Nr XLVIII/195/18 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 27 września 2018 r.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

§ 3. Plan obejmuje obszar położony w obszarze miasta Wysokie Mazowieckie, którego granice określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) wskazane w wybranych miejscach wymiary (w metrach): odległości usytuowania linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny, szerokości terenów dróg;

- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) pasy o ograniczonym użytkowaniu od linii elektroenergetycznej;
- 6) pasy o ograniczonym użytkowaniu od linii elektroenergetycznej przeznaczonej do skablowania;
- 7) granica doliny rzeki Brok chroniona jako korytarz ekologiczny,
- 8) strefa ograniczonego użytkowania – 3 000 m;
- 9) strefa ograniczonego użytkowania – 2 500 m;
- 10) linie elektroenergetyczna średniego napięcia wyznaczone do skablowania;
- 11) strefa ochrony konserwatorskiej „W” dla stanowisk archeologicznych;
- 12) przeznaczenia terenów.

2. Następujące oznaczenia planu wynikają z przepisów odrębnych:

- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią (tereny położone w zasięgu zalewu Q1% rzeki Brok);
- 2) strefa kontrolowana od gazociągu.

3. Pozostałe oznaczenie graficzne przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny.

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

- 1) **DJP** – należy przez to rozumieć dużą jednostkę przeliczeniową inwentarza – umowna jednostka liczebności zwierząt hodowlanych w gospodarstwie, zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
- 2) **infrastrukturze technicznej** – należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami;
- 3) **liczbie kondygnacji** - należy przez to rozumieć maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najbliższe możliwe położenie ściany budynku w stosunku do granicy działki, dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: balkony, tarasy, wykusze, schody i ganki nie więcej niż o 1m oraz podjazdy i rampy o nie więcej niż 3 m;
- 5) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, prowadzoną w obiektach lub lokalach użytkowych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 6) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, które nie zaliczają się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 7) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć budynki użyteczności publicznej wraz z działką budowlaną;
- 8) **usługach oświaty** – usługi objęte systemem oświaty w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu systemu oświaty;
- 9) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293);
- 10) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 11) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz rozporządzeniami Wojewody Podlaskiego, Sejmiku Województwa Podlaskiego i uchwały Rady Miasta Wysokie Mazowieckie;
- 12) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie terenu, które dominuje na danym obszarze inwestycji;
- 13) **przeznaczenie uzupełniające** – przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub wzbogaca planowane lub istniejące przeznaczenie podstawowe terenu, stanowiące nie więcej niż 45% powierzchni obszaru inwestycji;

14) **teren** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem;

§ 6. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MNU**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **MWU**;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**;
- 5) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **RM**;
- 6) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
- 7) tereny usług obsługi komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolem: **UKS**;
- 8) tereny produkcyjno-usługowe, oznaczone na rysunku planu symbolem **PU**;
- 9) teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem: **US**;
- 10) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem: **R**;
- 11) tereny rolnicze użytków zielonych, oznaczone na rysunku planu symbolem **RZ**;
- 12) tereny zielenie nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **Z**;
- 13) tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolem: **ZP**;
- 14) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem: **ZL**;
- 15) tereny wód śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem: **WS**;
- 16) teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem: **KP**;
- 17) teren infrastruktury technicznej – oczyszczalnia ścieków, oznaczony na rysunku planu symbolem: **IO**;
- 18) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem: **IT**;
- 19) teren infrastruktury technicznej - wodociągi, oznaczony na rysunku planu symbolem: **ITW**;
- 20) teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczone na rysunku planu symbolem: **KDGP**;
- 21) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem: **KDZ**;
- 22) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem: **KDL**;
- 23) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem: **KDD**;
- 24) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem: **KDW**.

§ 7. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego** ustala się:

- 1) lokalizację nowych budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 2) dla istniejącej zabudowy, zlokalizowanej poza określonymi liniami zabudowy możliwość remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków pod warunkiem, że nie spowoduje to przybliżenia się żadnego z elementów budynku do linii rozgraniczających dróg;
- 3) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się remonty, bez konieczności dostosowania istniejących elementów budynku, do parametrów wyznaczonych w planie;
- 4) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się przebudowy, rozbudowy i nadbudowy bez konieczności dostosowania istniejących elementów budynku nie objętych pracami, do parametrów wyznaczonych w planie;
- 5) na terenie objętym planem, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych na granicy działki, z zastrzeżeniem zapisów pkt 1;
- 6) dla garaży, budynków inwentarskich, gospodarczych, z zastrzeżeniem lit. c, ustala się:

- a) w zabudowie zagrodowej: –maksymalną wysokość 10 m, –liczbę kondygnacji 1 plus poddasze, –dachy jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 10° do 45°, –dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu,
 - b) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej, mieszkaniowej wielorodzinnej i usług: –maksymalną wysokość 6 m, –liczbę kondygnacji 1 plus poddasze, –dachy o kącie nachylenia głównych połaci do 45°, –dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu,
 - c) ustalenia o których mowa w lit. a, b nie dotyczą terenów obiektów produkcyjno-usługowych i usługowych dla których obowiązują parametry określone w ustaleniach szczegółowych;
- 7) dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych.

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

- 1) obowiązek stosowania rozwiązań mających na celu minimalizację uciążliwości spowodowanych prowadzeniem działalności gospodarczej w celu ochrony powietrza atmosferycznego, gleb, wód gruntowych oraz klimatu akustycznego;
- 2) w myśl przepisów o ochronie środowiska przed hałasem, dla terenów faktycznie zagospodarowanych oznaczonych symbolami:
 - a) **MN**, ustala się standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej),
 - b) **MNU**, ustala się standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - c) **MWU**, ustala się standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - d) **MW** ustala się standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
 - e) **RM** ustala się standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
 - f) **US**, ustala się standardy akustyczne jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych (usługi sportu i rekreacji);
 - g) na terenach o określonych standardach akustycznych, dla budynków lokalizowanych w odległości od drogi, nie zapewniającej dotrzymania tych standardów, należy zwiększyć zabezpieczenie przed hałasem, tak aby dostosować się do obowiązujących standardów.
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej w tym dróg publicznych oraz w granicach terenów **2PU-7PU** oraz **10PU-16PU**, w odległości nie mniejszej niż 50 m od najbliższej lokalizacji zabudowy mieszkaniowej;
- 4) obowiązek ograniczenia uciążliwości powodowanych działalnością do granic działki.
- 5) zakaz składowania odpadów w tym złomu, za wyjątkiem magazynowania tymczasowego, zgodnie z przepisami ustawy o odpadach oraz gminnymi przepisami porządkowymi;
- 6) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych i nadwodnych, za wyjątkiem działań wynikających z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub budowy, odbudowy, utrzymania i remontów lub napraw urządzeń wodnych, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) dopuszcza się likwidację zadrzewień przydrożnych i nadwodnych w przypadku bezpośredniej kolizji z planowaną inwestycją;
- 8) zakaz użytkowania gruntów jako orne oraz zakaz grodzenia w granicach doliny rzeki Brok chronionej jako korytarz ekologiczny;

§ 9. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) realizację oświetlania, w tym ulicznego i małej architektury w oparciu o spójne w ramach poszczególnych ulic i placów formy, gabaryty, kolorystykę;

- 2) zakaz wznoszenia budynków powyżej 12 m w strefie ograniczonego użytkowania – 3 000 m, ustanowionej na podstawie protokołu prac Komisji w sprawie ustalenia strefy ochronnej kompleksu wojskowego nr 725, zatwierdzonego przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych w dniu 24 kwietnia 2019 r.;
- 3) zakaz wznoszenia budynków powyżej 10 m w strefie ograniczonego użytkowania – 2 500 m, ustanowionej na podstawie protokołu prac Komisji w sprawie ustalenia strefy ochronnej kompleksu wojskowego nr 725, zatwierdzonego przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych w dniu 24 kwietnia 2019 r.;
- 4) zakaz wznoszenia budowli powyżej 12 m w strefie ograniczonego użytkowania - 3 000 m ustanowionej na podstawie protokołu prac Komisji w sprawie ustalenia strefy ochronnej kompleksu wojskowego nr 725, zatwierdzonego przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych w dniu 24 kwietnia 2019 r.

§ 10. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) na terenie objętym planem zlokalizowane są stanowiska archeologiczne:
 - a) stanowisko nr 5/42-80 AZP,
 - b) stanowisko nr 6/42-80 AZP;
- 2) dla stanowisk, o których mowa w ust. 1 ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „W”;
- 3) w strefie ochrony konserwatorskiej „W” ustala się:
 - a) przedmiotem ochrony relikwów archeologicznych stanowiących ślady osadnictwa pradziejowego i historycznego lub będące innymi relikwami działalności gospodarczej, religijnej i artystycznej,
 - b) dopuszcza się inwestycje, które mogą doprowadzić do zmiany zagospodarowania terenu lub prowadzenia robót budowlanych w tym ziemnych o ile, przed przystąpieniem do prac przeprowadzone zostaną niezbędne badania z zakresu archeologii i nie narusza to przepisów odrębnych.

§ 11. 1. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych tereny oznaczone symbolami: **1KDPG, 1KDZ - 7KDZ, 1KDL – 3KDL, 1KDD – 46KDD, 1ZP – 4ZP** wyznacza się jako tereny pod lokalizację inwestycji celu publicznego.

2. Ustala się obowiązek uwzględnienia w przypadku budowy lub przebudowy układu drogowego rozwiązań przystosowanych do korzystania przez osoby niepełnosprawne.

§ 12. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, ustala się:

- 1) dla **obszaru szczególnego zagrożenia powodzią** obowiązują przepisy odrębne, w tym w szczególności ustawa Prawo wodne;
- 2) dla **stref kontrolowanych od gazociągu** obowiązuje nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi, ze szczególnym uwzględnieniem rozporządzenia Ministra Gospodarki w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie oraz odpowiednie ustalenia zawarte w § 14 uchwały.
- 3) dla całego obszaru położonego w dolinie rzeki Brok chronionej jako korytarz ekologiczny obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody oraz zapisy § 8 uchwały.

§ 13. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) powierzchnię nowo wydzielonych działek oraz ich szerokości frontu nie mniejszą niż:
 - a) 800 m² i szerokość frontu 20 m dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
 - b) 450 m² i szerokość frontu 14 m dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,
 - c) 800 m² i szerokość frontu 20 m dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
 - d) 2000 m² i szerokość frontu 22 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług,
 - e) 800 m² i szerokość frontu 20 m dla zabudowy usługowej;
 - f) 1000 m² i szerokość frontu 18 m dla zabudowy produkcyjno-usługowej,
 - g) 1200 m² i szerokość frontu 25 m dla terenów usług sportu i rekreacji,

- h) 3000 m² i szerokość frontu 40 m dla terenów usług obsługi komunikacji,
 - i) 6 m szerokości frontu dla działek zlokalizowanych przy placu do zawracania;
- 2) przy podziale nieruchomości, o których mowa w pkt 1, ustala się zasadę podziału, prostopadle oraz równoległe do ulicy, od której znajduje się front działki, z możliwością odstępstwa:
- a) o nie więcej niż 10°,
 - b) w przypadku lokalizacji frontu działki przy placu do zawracania,
 - c) w przypadku gdy warunki terenowe lub istniejący podział uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą;
- 3) ustalone w pkt 1 i 2 szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą podziałów realizowanych w oparciu o procedurę inną niż scalanie i podział nieruchomości;
- 4) w planie nie określa się obszarów objętych procedurą scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt 1 ustawy.

§ 14. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ustala się:

- 1) zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż 5 m od lustra wody;
- 2) zakaz grodzenia terenów zgodnie z ustawą Prawo wodne;
- 3) pasy o ograniczonym użytkowaniu od linii elektroenergetycznej:
 - a) o szerokości po 20 m od osi linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
 - b) o szerokości po 5 m od osi linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- 4) dla pasów o ograniczonym użytkowaniu od linii elektroenergetycznych:
 - a) zakaz zabudowy kubaturowej,
 - b) zakaz sadzenia roślinności wysokiej,
 - c) nakaz wycinki lub podcinki istniejącej roślinności wysokiej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz lokalizacji nowych szamb i przydomowych oczyszczalni ścieków na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią – dla terenów położonych w zasięgu zalewu Q1% rzeki Brok;
- 6) dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
 - b) zakaz zmian ukształtowania terenu poprzez jego podnoszenie;
- 7) zakaz wznoszenia budynków, budowli i urządzeń oraz sadzenia drzew i krzewów w granicach stref kontrolowanych od gazonu, z uwzględnieniem zapisów § 12;
- 8) zakaz zabudowy w granicach doliny rzeki Brok chronionej jako korytarz ekologiczny.

§ 15. W zakresie stref ochrony terenów pod budowę urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, dla elektrowni fotowoltaicznych dopuszczonych na terenach PU ustala się:

- 1) strefę ochronną od elektrowni fotowoltaicznych, która zwiera się w granicach terenów oznaczonych symbolem PU;
- 2) w obszarze stref, o których mowa w pkt 1, zakaz lokalizacji mieszkań i budynków zabudowy mieszkalnej.

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

- 1) realizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, placów w tym do zawracania i dojazdów z możliwością odstępstwa od tej zasady w przypadku gdy warunki techniczne uniemożliwiają takie prowadzenie oraz w przypadku przyłączy;

- 2) dla infrastruktury technicznej ustala się możliwość lokalizowania na wszystkich terenach, w tym poza określonymi w planie liniami zabudowy – o ile nie narusza to przepisów odrębnych;
- 3) w zakresie **zaopatrzenia w energię** elektroenergetyczną:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych o napięciu od 230V,
 - b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wbudowanych w budynki przeznaczone na inne funkcje oraz wolnostojących z zapewnionym dostępem do drogi publicznej,
 - c) dopuszcza się zmianę przebiegu linii elektroenergetycznych przeznaczonych do skablowania zgodnie z zapisami pkt 1;
- 4) w zakresie **usług telekomunikacyjnych** ustala się następujące zasady zaopatrzenia w sieć teletechniczną:
 - a) z istniejącej i projektowanych sieci telekomunikacyjnej,
 - b) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową,
 - c) na terenie objętym granicami planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci gazowej, dla której ustala się minimalną średnicę \varnothing 32 mm,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie zbiorników na gaz do celów grzewczych i technologicznych;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:
 - a) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z kolektorów słonecznych oraz innych alternatywnych źródeł ciepła lub indywidualnych kotłowni o sprawności energetycznej nie mniejszej niż 75%;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej, dla której ustala się minimalną średnicę \varnothing 32 mm,
 - b) obowiązuje zaopatrzenie z sieci wodociągowej z zastrzeżeniem lit. c
 - c) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody wyłącznie do czasu rozbudowy gminnej sieci wodociągowej,
 - d) dopuszcza się zachowanie istniejących studni kopanych i płytkich studni wierconych jako źródła wody dla celów porządkowych i gospodarczych,
 - e) dopuszcza się realizację hydrantów przeciwpożarowych na wszystkich terenach planu;
- 8) w zakresie **odprowadzania ścieków**:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej dla której ustala się minimalną średnicę \varnothing 50 mm,
 - b) obowiązek odprowadzania ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez zbiorczą rozdzielczą sieć kanalizacji sanitarnej,
 - c) dla budynków nie posiadających dostępu do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - d) dla budynków nie posiadających dostępu do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych szamb, pod warunkiem zapewnienia ich okresowego odbioru i oczyszczenia w oczyszczalni ścieków - rozwiązanie to należy traktować wyłącznie jako tymczasowe do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej;
 - e) w przypadku ścieków, które mogą wpływać negatywnie na stan sieci kanalizacyjnej należy je podczyścić przed odprowadzeniem do zbiorczej sieci kanalizacyjnej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,

9) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej,
- b) obowiązuje odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. c,
- c) dopuszcza się odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu,
- d) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w zbiornikach i wykorzystanie ich do celów gospodarczych,
- e) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej;

10) w zakresie gospodarowania odpadami ustala się zasadę usuwania ich zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie miasta.**2. W zakresie systemu komunikacji ustala się;**

- 1) podstawowy układ drogowy stanowią drogi publiczne oznaczone symbolami: **1KDPG, 1KDZ - 7KDZ, 1KDL – 3KDL, 1KDD – 43KDD**, powiązane z drogami zlokalizowanymi poza granicami planu;
- 2) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z przyległych dróg publicznych i publicznych ciągów pieszo jezdnych oraz dróg wewnętrznych;
- 3) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów, na własnej działce w granicach terenu, na którym lokalizowana jest nowa inwestycja w ilości:
 - a) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych w zabudowie mieszkaniowo – usługowej lub usługowej,
 - b) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowo – usługowej,
 - c) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - d) nie mniejszej niż średnio 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej oraz wielorodzinnej i usług,
 - e) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 50 m² usług w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej oraz wielorodzinnej i usług,
 - f) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej,
 - g) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych dla terenów produkcyjno-usługowych,
 - h) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 500 m² powierzchni terenu usług sportu i rekreacji,
 - i) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni użytkowej usług publicznych,
 - j) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 60 m² powierzchni użytkowej usług nie wymienionych w pkt 3,
 - k) nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca konsumpcyjnych w usługach gastronomii;
- 4) W przypadku łączenia funkcji, o których mowa w pkt 3, miejsca postojowe sumują się;
- 5) Ustala się obowiązek realizacji, co najmniej jednego miejsca postojowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 15 miejsc postojowych dla terenów, o których mowa w pkt 3 ppkt a, c, e, g, h, i, j, k.
- 6) Ustala się obowiązek zapewnienia w terenach dróg, miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) Do czasu docelowego zagospodarowania terenów, na zasadach określonych w planie, dopuszcza się utrzymanie i remonty istniejącego zagospodarowania zrealizowanego w oparciu o wydane pozwolenia.

- 2) Zakaz zabudowy w pasach o ograniczonym użytkowaniu od linii elektroenergetycznych z zastrzeżeniem pkt 3.
- 3) Dla terenów **3MN, 10MN, 12MN, 14MN, 15MN, 16MN, 18MN, 41MN, 42MN, 43MN, 44MN, 45MN, 47MN, 49MN, 19MNU, 20MNU, 34MNU, 35MNU, 1MWU, 2MWU, 1U** dopuszcza się zabudowę w wyznaczonych strefach technicznych od linii elektroenergetycznych przeznaczonych do skablowania, po wcześniejszym skablowaniu tych linii.

§ 18. W planie obowiązują **stawki procentowe**, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości:

- 1) 5% dla terenów: **MN, MNU, MWU, MW, RM, U, PU**;
- 2) 1% dla pozostałych terenów.

Rozdział 2. **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN – 54MN** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenia uzupełniające:

- 1) usługi nieuciążliwe;
- 2) garaże i zabudowa gospodarcza, zgodnie z § 7 uchwały;
- 3) miejsca postojowe;
- 4) place zabaw;
- 5) zieleń urządzona wraz z infrastrukturą rekreacyjną i małą architekturą;
- 6) dojazdy, ciągi piesze, rowerowe i utwardzone place.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) wysokość zabudowy, nie większą niż 12 m;
- 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 3 włącznie z poddaszem użytkowym;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,1,
 - b) maksymalny – 1,2;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż:
 - a) 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
 - b) 450 m² dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej;
- 7) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30 do 45°;
- 8) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu;

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obowiązek obsługi z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami – **1MNU – 50MNU** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **4PU**, ustala się przeznaczenie: teren produkcyjno-usługowy.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenia podstawowe:

- 1) obiekty produkcyjne, składowe i magazynowe;
- 2) obiekty handlu hurtowego;
- 3) oczyszczalnia ścieków wraz z urządzeniami gospodarki ściekowo-osadowej.

3. Funkcje, o których mowa w ust. 2 dopuszcza się łącznie lub samodzielnie w ramach jednej działki budowlanej;

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenia uzupełniające:

- 1) miejsca postojowe, parkingi;
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zieleń urządzona wraz z małą architekturą;
- 4) dojazdy, ciągi piesze, rowerowe i utwardzone place.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) wysokość budynków nie większa niż 18 m;
- 2) wysokość budowli i budynków technologicznych nie większa niż 49 m;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - c) minimalny - 0,1,
 - d) maksymalny – 3,0;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 15% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dachy o dowolnej konstrukcji i kształcie;
- 7) obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.

5. W zakresie obsługi komunikacji ustala się obowiązek obsługi z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1US**, ustala się przeznaczenie podstawowe: teren usług sportu i rekreacji.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenia uzupełniające:

- 1) hale sportowe, baseny;
- 2) parkingi;
- 3) zabudowa sanitarna i higieniczna;
- 4) usługi nieuciążliwe towarzyszące obiektom sportu i rekreacji w tym obiekty tymczasowe;
- 5) zieleń urządzona wraz z małą architekturą;
- 6) trybuny sportowe;
- 7) wiaty;
- 8) dojazdy, ciągi piesze, rowerowe i utwardzone place.

3. Dla zabudowy, o której mowa w ust. 2 pkt 3 i 6 nie obowiązują ustalone w planie linie zabudowy o ile ich wysokość nie przekroczy 3m oraz nie narusza to przepisów odrębnych;

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) wysokość zabudowy, nie większą niż 12 m;
- 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 2;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,01,
 - b) maksymalny – 0,4;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dachy o dowolnej konstrukcji i kształcie;
- 7) obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy z zastrzeżeniem ust. 3.

5. W zakresie obsługi komunikacji ustala się obowiązek obsługi z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1R - 19R** ustala się przeznaczenie: teren rolniczy.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek zachowania terenu w całości jako biologicznie czynny oraz wykorzystania na cele rolnicze.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się cieki wodne oraz urządzenia melioracji.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RZ - 8RZ** ustala się przeznaczenie: tereny rolnicze użytków zielonych.

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

- 1) nakaz zachowania w całości jako biologicznie czynny;
- 2) dopuszczenie oczek i cieków wodnych oraz urządzeń melioracji;
- 3) nakaz pozostawienia istniejącej roślinności, za wyjątkiem potrzeb wynikających z utrzymania wodnych i urządzeń melioracji;
- 4) możliwość wykorzystania rolniczego wyłącznie jako łąki lub pastwiska.

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1Z - 23Z** ustala się przeznaczenie: tereny zieleni nieurządzonej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się możliwość lokalizacji ciągów pieszych, rowerowych wraz z małą architekturą, budowle, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Ustala się powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 90% powierzchni terenu.

§ 34. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZP - 4ZP** ustala się przeznaczenie: tereny zieleni parkowej.

1. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w ramach przeznaczenie podstawowego dopuszcza się:

- 1) zieleń urządzoną, zieleń parkową, skwery;
- 2) place wraz z małą architekturą;
- 3) place zabaw;
- 4) dojazdy, ciągi piesze i rowerowe.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

- 1) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne;
- 2) oczka i cieki wodne oraz urządzenia melioracji;
- 3) przenośne lub przewoźne tymczasowe obiekty i urządzenia gastronomiczne;
- 4) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.