

UCHWAŁA NR 192/XXVII/17

RADY MIEJSKIEJ W ŻUROMINIE

z dnia 13 stycznia 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości **Dąbrowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, zmiany: Dz. U z 2016: poz. 1579), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, zmiany: Dz. U z 2016: poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz.1579) oraz Uchwały Nr 28/VI/15 Rady Miejskiej w Żurominie z dnia 12 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Dąbrowice, Rada Miejska w Żurominie stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego uchwalonego uchwałą nr 173/XXVI/08 Rady Miejskiej w Żurominie z dnia 30 grudnia 2008 r.

ROZDZIAŁ I

ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU

§1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Dąbrowice, zwany w dalszej części planem. Granice terenu objętego planem jak w Załączniku nr 1.
2. Uchwalany plan składa się z następujących elementów publikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego:
 - 1) tekstu planu, stanowiącego treść niniejszej uchwały;
 - 2) załącznika nr 1 – rysunku planu sporządzonego w skali 1:2000;
 - 3) załącznika nr 2 – rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu niniejszego planu;
 - 4) załącznika nr 3 – rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu zadań należących do zadań własnych Gminy Żuromin.

§2.

1. Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz sposobów ich zagospodarowania.
2. Rysunek planu sporządzony w skali 1:2000 obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:
 - 1) granicy opracowania planu;
 - 2) przeznaczenia terenów i linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - 4) cyfrowo-literowych oznaczeń terenów funkcjonalnych o określonym przeznaczeniu;

- 5) granic strefy ochronnej sieci elektroenergetycznych.
3. Elementy rysunku planu niewymienione w ust. 3 stanowią oznaczenia informacyjne.
4. Ustalenia cyfrowo – literowe terenów funkcjonalnych należy rozumieć:
 - 1) poz. 1. oznaczenia – symbol cyfrowy: liczba porządkowa określająca odpowiedni teren funkcjonalny;
 - 2) poz. 2. oznaczenia – symbol literowy: oznacza sposób użytkowania terenu zgodny z ustaleniami §4 i ustaleniami szczegółowymi uchwały.
5. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
 - 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające 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) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 7) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 9) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
 - 11) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów;
 - 12) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 13) minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.
6. Plan nie zawiera ustalenia dotyczących:
 - 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych - z racji braku ich występowania na terenie objętym niniejszym planem;
 - 2) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji - z racji braku ich występowania na terenie objętym niniejszym planem;

ROZDZIAŁ II

SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE

§3.

1. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały:

1) Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- a) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu stanie się możliwą, dominującą formą wykorzystania terenu funkcjonalnego. W ramach podstawowego przeznaczenia terenu funkcjonalnego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu funkcjonalnego w jego liniach rozgraniczających;
- b) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu funkcjonalnego inne niż podstawowe, które mogą uzupełniać lub wzbogacać przeznaczenie podstawowe, dla których w ustaleniach szczegółowych określono warunki ich dopuszczenia;
- c) **terenie funkcjonalnym** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, ograniczony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określoną funkcją i jednolitymi zasadami zagospodarowania oraz oznaczony danym symbolem cyfrowo – literowym;
- d) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się wznoszenia obiektów, określonych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów funkcjonalnych z zastrzeżeniem §5;
- e) **wysokości zabudowy** – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu lub najwyższej krawędzi obiektu budowlanego. W przypadku lokalizacji innego niż budynek obiektu budowlanego na nierównym terenie, poziom gruntu należy wyznaczać jako średnią z wartości warstwicy terenu w obrębie posadowienia obiektu;
- f) **strefie ochronnej sieci elektroenergetycznych** - należy przez to rozumieć strefę ochronną związaną z występowaniem znaczącego oddziaływania sieci elektroenergetycznych, w której obowiązują ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu zgodnie z ustaleniami planu;
- g) **obsadzie** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną ilość DJP w budynkach specjalistycznej produkcji rolniczej oraz innych budynkach inwentarskich;
- h) **DJP** – należy przez to rozumieć duże jednostki przeliczeniowe, o których mowa w przepisach odrębnych;
- i) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach szczegółowych;
- j) **budynku specjalistycznej produkcji rolniczej** – należy przez to rozumieć budynki i budowle oraz wiaty, a także inne obiekty związane z chowem lub hodowlą zwierząt o obsadzie powyżej 40 DJP;
- k) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz aktami zmieniającymi;
- l) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć roślinność w postaci zieleni wysokiej i niskiej z gatunków rodzimych tworzącą barierę dla oddziaływań generowanych przez obiekty lub obszary generujące uciążliwości;
- m) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zielen o wysokości przekraczającej 3 m.

ROZDZIAŁ III
PRZEPISY OGÓLNE

§4.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów funkcjonalnych na obszarze objętym planem.

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu według symboli literowych:
 - 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) **U** – teren zabudowy usługowej;
 - 3) **UP** – teren zabudowy usług publicznych;
 - 4) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej;
 - 5) **RU** – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
 - 6) **R** - tereny rolnicze;
 - 7) **WS** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych stojących;
 - 8) **WP** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych płynących;
 - 9) **RL** – tereny rolnicze z możliwością zalesienia;
 - 10) **ZL** - tereny lasów;
 - 11) **Z** – tereny zieleni;
 - 12) **KD** – tereny dróg publicznych;
 - 13) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

§5.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

1. Ustala się zasady ochrony ład przestrzennego:
 - 1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu, stanowiącym Załącznik nr 1 oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi terenów funkcjonalnych;
 - 2) dopuszcza się wysunięcie elewacji budynku poza nieprzekraczalną linię zabudowy o nie więcej niż 40 cm w przypadku realizacji zewnętrznej termomodernizacji istniejących w dniu uchwalania planu budynków;
 - 3) dopuszcza się przebudowę, remont, w obrysie istniejących budynków znajdujących się w całości lub w części pomiędzy linią rozgraniczającą teren funkcjonalny stanowiący drogę, a nieprzekraczalną linią zabudowy, zgodnie z parametrami zawartymi w ustaleniach szczegółowych planu;
 - 4) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków znajdujących się w części pomiędzy linią rozgraniczającą teren funkcjonalny stanowiący drogę, a nieprzekraczalną linią zabudowy, z zastrzeżeniem, że rozbudowa tych budynków może nastąpić jedynie na obszarze przeznaczonym do zabudowy wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z parametrami zawartymi w ustaleniach szczegółowych planu;

- 5) dopuszcza się w granicach terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem RM lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią lub bezpośrednio przy tej granicy z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego oraz przepisów szczegółowych niniejszej uchwały oraz linii zabudowy określonych na rysunku planu;
- 6) dopuszcza się wznoszenie ogrodzeń:
 - a) ustala się wysokość wznoszonych ogrodzeń:
 - na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym MN, U - nie wyżej niż 1,50 m;
 - na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym UP, RM, RU, R - nie wyżej niż 1,60 m;
 - dla pozostałych terenów funkcjonalnych nie ustala się parametrów technicznych ogrodzeń;
 - b) ustala się, iż ogrodzenia należy realizować jako ażurowe z możliwością wykonania podmurówki;
 - c) do realizacji ogrodzeń należy stosować materiały tradycyjne takie jak cegła, kamień, drewno, dopuszcza się stosowanie ogrodzeń stalowych, siatkowych;
 - d) ustala się, iż w celu umożliwienia migracji drobnych zwierząt należy w ogrodzeniach zastosować otwory wykonane w podmurówce przy powierzchni terenu. Dodatkowo należy zapewnić prześwit pomiędzy podmurówką, a elementami ażurowymi, gdy wysokość podmurówki przekracza 10 cm;
 - e) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych;
- 7) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem zaplecza prowadzonych robót budowlanych.

§6.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

- I. Ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska:
 - 1) zakazuje się wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
 - 2) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz kierunku odpływu ze źródeł, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) nakazuje się utrzymanie sieci melioracyjnych i drenażowych w należytym stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) dopuszcza się przebudowę, skanalizowanie sieci melioracyjnych i drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) dopuszcza się lokalizowanie obiektu lub zespołu obiektów zgodnie ze wskaźnikiem: maksymalna obsada 12 DJP w stosunku do działki o powierzchni jednego hektara;
 - a) dla działek o powierzchni większej lub mniejszej niż jeden hektar wielkość obsady DJP należy wyznaczyć zgodnie ze wskaźnikiem określonym w pkt 5;
 - b) dla istniejących obiektów lub zespołu obiektów nie spełniających pkt 5 ustala się zakaz zwiększania obsady DJP;
 - 6) ustala się nakaz, by uciążliwości generowane przez budynki specjalistycznej produkcji rolniczej zawierały się w granicach do których inwestor posiada tytuł prawny;
 - 7) ustala się nakaz, na inwestora budującego budynek specjalistycznej produkcji rolniczej wykonania pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 10 m w odległości nie większej niż 20 m od budynku specjalistycznej produkcji rolniczej;

- 8) w granicach planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyłączeniem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji;
 - a) dopuszcza się remont i modernizację istniejących przedsięwzięć, o których mowa powyżej zgodnie z parametrami określonymi w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały oraz przepisach odrębnych;
 - 9) ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
 - 10) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy dotyczące ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu:
 - a) dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym UP jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
 - c) dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi: RM, R, RU jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
 - d) pozostałe tereny funkcjonalne wyznaczone w planie nie podlegają ochronie akustycznej;
 - 11) nakazuje się zachowanie dopuszczalnych poziomów promieniowania pola elektromagnetycznego w granicach terenów funkcjonalnych przeznaczonych pod zabudowę, jak dla miejsc dostępnych dla ludności, zgodnie z przepisami odrębnymi;
2. Ustala się zasady w zakresie ochrony przyrody:
 - 1) w zakresie ochrony przyrody zastosowanie mają obowiązujące przepisy odrębne związane z lokalizacją obszaru opracowania planu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Międzyrzecze Skrwy i Wkry;
 3. Ustala się, iż w granicach opracowania planu nie występują prawne formy ochrony krajobrazu, o których mowa w przepisach odrębnych.

§7.

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

1. Ustala się w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) zachowuje się w granicach planu obszar zabytku archeologicznego podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) stanowisko archeologiczne: nr obszaru - AZP 39-54, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości – 1, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP - 5;
 - b) stanowisko archeologiczne: nr obszaru - AZP 39-54, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości – 2, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP - 6;
 - c) stanowisko archeologiczne: nr obszaru - AZP 39-54, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości – 2, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP - 7;
 - 2) nakazuje się ochronę obszarów wymienionych w pkt 1 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 3) zachowuje się w granicach planu zabytki nieruchome podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) Obiekt: dom murowany, Adres: Dąbrowice 31, Datowanie XIX/XX w., Funkcja obiektu: mieszkalna, forma ochrony: GEZ;

- b) Obiekt: dom murowany, Adres: Dąbrowice 3, Datowanie XIX/XX w., Funkcja obiektu: mieszkalna, forma ochrony: GEZ;
- 4) nakazuje się ochronę obiektów wymienionych w pkt 3 oraz ustala się obowiązek prowadzenia wszelkich prac inwestycyjnych w tych obiektach i ich otoczeniu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§8.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Ustala się zasady w zakresie systemów komunikacji:

- 1) obsługę komunikacyjną terenów funkcjonalnych zapewniają: drogi publiczne oznaczone w planie symbolem literowym **KD**, a także drogi wewnętrzne oznaczone w planie symbolem **KDW**;
- 2) dopuszcza się budowę nowych lub przebudowę, remont, modernizację istniejących obiektów mostowych w ciągu dróg publicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, warunkujących prawidłowe korzystanie z tych dróg;
- 3) ustala się minimalne wskaźniki wyposażenia terenów funkcjonalnych w liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:
 - a) 1 miejsce na jedno mieszkanie w budynku mieszkalnym jednorodzinny lub w budynku mieszkalnym w ramach zabudowy zagrodowej dla terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **MN**, **RM**, **R** i **RU**;
 - b) 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług dla terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **U**;
 - c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług dla terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym **UP**;
 - d) 2 miejsca dla budynków specjalistycznej produkcji rolniczej o powierzchni zabudowy poniżej 600 m²;
 - e) 2 miejsca na każdy rozpoczęty 10 m² powierzchni zabudowy dla budynków specjalistycznej produkcji rolniczej o powierzchni zabudowy powyżej 600 m²;
 - f) zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) miejsca parkingowe zapewniające zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów należy wykonać o nawierzchni utwardzonej z materiałów nieprzepuszczalnych takich jak beton lub asfalt.

2. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się zachowanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się możliwość remontu i modernizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się likwidację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) ustala się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg wyznaczonych w planie na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - a) dopuszcza się lokalizowanie nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **MN**, **U**, **UP** jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenów funkcjonalnych i nie narusza przepisów odrębnych;

- b) dopuszcza się lokalizowanie nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **RU, RM, R, Z, ZL, RL** w przypadku gdy lokalizacja tych sieci i urządzeń nie spowoduje konieczności uzyskania zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze lub nieleśne stosownie do przepisów odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenów funkcjonalnych i nie narusza przepisów odrębnych.
3. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:
- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w wodę zabudowy należy realizować z sieci wodociągowej;
 - a) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę zabudowy z ujęć własnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej lub poprzez indywidualny system zaopatrzenia w wodę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) ustala się, iż sieć wodociągowa musi posiadać parametry techniczne gwarantujące bezproblemowe zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w razie potrzeb dla ochrony przeciwpożarowej.
4. Ustala się zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, gromadzenia odpadów:
- 1) ustala się, iż obsługę w zakresie odprowadzenia ścieków należy realizować do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - a) dopuszcza się obsługę w zakresie odprowadzenia ścieków do szczelnych atestowanych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) nakazuje się aby zastosowanie szczelnych atestowanych zbiorników bezodpływowych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków nie tworzyło zagrożenia dla środowiska oraz warunków gruntowo-wodnych;
 - c) ustala się, iż sieć kanalizacji sanitarnej musi posiadać parametry techniczne gwarantujące bezproblemowe odprowadzenie ścieków z istniejącej i projektowanej zabudowy;
 - 2) ustala się, że wody opadowe i roztopowe z powierzchni szczelnych, nieprzepuszczalnych, utwardzonych: dróg publicznych oraz terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **MN, RM, U, UP** należy odprowadzać do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, zgodnie obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - a) dopuszcza się dla terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **MN, RM, U, UP** indywidualnie zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w sposób nie zagrażający środowisku oraz warunkom gruntowo-wodnym, zgodnie z zasadami współżycia społecznego oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 3) ustala się, że wody opadowe i roztopowe z powierzchni szczelnych, nieprzepuszczalnych, utwardzonych na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym **R** i **RU** należy odprowadzać do zamkniętej istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, zgodnie obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - a) obowiązek wynikający z pkt 3 nie dotyczy wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnych, nieprzepuszczalnych, utwardzonych powstałych przy realizacji zabudowy nie związanej z budynkami specjalistycznej produkcji rolniczej;
 - 4) ustala się, iż gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.

5. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) ustala się, iż zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej, zachowując istniejące linie i urządzenia elektroenergetyczne:
 - a) napowietrzne i doziemne linie o napięciu 15 kV;
 - b) napowietrzne i doziemne linie o napięciu 0,4 kV;
 - c) stacje transformatorowe 15/0,4 kV;
 - 2) ustala się, iż nowe sieci elektroenergetyczne średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (nN) należy wykonać jako doziemne lub napowietrzne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) dla napowietrznych sieci elektroenergetycznych średniego napięcia wyznacza się granicę strefy ochronnej sieci elektroenergetycznych zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) ustala się następujące szerokości stref ochronnych sieci elektroenergetycznych, o których mowa powyżej:
 - a) 5,0 m od skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV w obu kierunkach w rzucie poziomym;
 - 5) ustala się w granicach stref ochronnych sieci elektroenergetycznych zakaz lokalizacji budynków oraz nasadzeń zieleni wysokiej;
 - 6) lokalizację obiektów budowlanych w stosunku do sieci i urządzeń elektroenergetycznych należy realizować z uwzględnieniem odległości wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych;
 - 7) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w kolidującym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
6. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:
 - 1) ustala się, iż zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji należy realizować z sieci telekomunikacyjnej;
 - 2) ustala się, iż sieci telekomunikacyjne należy lokalizować jako kablowe umieszczane doziemnie;
 - 3) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
7. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło:
 - 1) ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło należy realizować indywidualnie;
 - a) dopuszcza się ogrzewanie paliwami które nie powodują przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz energią elektryczną lub odnawialnymi źródłami energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, takimi jak panele ogniw fotowoltaicznych czy kolektory słoneczne umieszczane na dachach budynków;
 - 2) zakazuje się stosowania paliw wysokoemisyjnych do ogrzewania budynków, które spowodowałyby przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
8. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:
 - 1) ustala się, iż zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej z chwilą jej wybudowania i oddania do użytkowania;
 - a) dopuszcza się indywidualnie zaopatrzenie w gaz, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§9.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości.

1. Ustala się, że granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.
2. Dopuszcza się przeprowadzenie procedury scalenia i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.
3. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości z wyłączeniem terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolami **R, RM, RU**:
 - 1) minimalna powierzchnia działek – 1000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontów działek – 25 m;
 - 3) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją ± 10° oraz 180° z tolerancją ± 10°.
4. Ustala się, że szczegółowe zasady i warunki określone w ust. 3 nie dotyczą wydzielania działek pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
5. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości dla terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym **R, RM, RU** zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

§ 10.

Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. Dopuszcza się wykorzystywanie terenów zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem, do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu.

§ 11.

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - 1) w granicach planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyłączeniem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji z zastrzeżeniem § 6;
 - 2) w granicach strefy ochronnej sieci elektroenergetycznych ustanawia się zakaz lokalizowania budynków i nasadzeń zieleni wysokiej;
 - 3) wynikające z położenia planu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Międzyrzecze Skrwy i Wkry;

§12.

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. W granicach opracowania planu nie występują obszary przestrzeni publicznej wyznaczone zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§13.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

1. Ustala się wysokości stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu dla terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolami literowymi:
 - 1) MN, U, RM, RU – 30%;
 - 2) pozostałe tereny funkcjonalne – 1%.

ROZDZIAŁ IV
USTALENIA SZCZEGÓLWE

§14.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolem literowym MN.

1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami 01MN ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa gospodarcza, garażowa, gospodarczo-garażowa;
 - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:
 - a) budynek mieszkalny jednorodzinny realizować jako wolnostojący;
 - b) budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczo-garażowy, wiaty realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
 - 4) wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – min.60% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – max. 0,30 (30%) powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – min. 0,01 (1%) max. 0,60 (60 %);
 - 5) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: max. 2 kondygnacje nadziemne – nie wyżej jednak niż 10,0 m;
 - b) szerokość elewacji frontowej dla budynku mieszkalnego: max. 20 m;
 - c) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równoległe do frontu lub najdłuższej granicy działki;
 - d) geometria i pokrycie dachu:
 - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20 - 45°;
 - dopuszcza się dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci od 10 - 45°;
 - kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni, czerni lub brązu;
 - e) w elewacjach budynku stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych. W kolorystyce elewacji należy stosować barwy stonowane, pastelowe;
 - 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m².

§15.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolem literowym U.

1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami 01U ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) teren zabudowy usługowej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa gospodarcza, garażowa, gospodarczo-garażowa;
 - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:

- a) budynek usługowy realizować jako wolnostojący;
 - b) budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczo-garażowy, wiaty realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych:
- a) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – max. 0,40 (40%) powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – min. 0,01 (1%) max. 0,80 (80 %);
- 5) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:
- a) wysokość zabudowy: max. 2 kondygnacje nadziemne – nie wyżej jednak niż 10,0 m;
 - b) szerokość elewacji frontowej dla budynku usługowego: max. 20 m;
 - c) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równoległe do frontu lub najdłuższej granicy działki;
 - d) geometria i pokrycie dachu:
 - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 5 - 45°;
 - dopuszcza się dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci od 10 - 45°;
 - kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni, czerni lub brązu;
 - e) w elewacjach budynku stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych. W kolorystyce elewacji należy stosować barwy stonowane, pastelowe;
- 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m².

§16.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolem literowym UP.

1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami **01UP** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) teren zabudowy usług publicznych;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa gospodarcza, garażowa, gospodarczo-garażowa;
 - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:
 - a) budynek usług publicznych realizować jako wolnostojący;
 - b) budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczo-garażowy, wiaty realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;
 - c) dopuszcza się realizację obiektów sportowych i rekreacji związanych z funkcją podstawową terenu;
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
 - 4) wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – min. 65% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – max. 0,20 (20%) powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – min. 0,01 (1%) max. 0,60 (60 %).
 - 5) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: max. 3 kondygnacje nadziemne – nie wyżej jednak niż 12,0 m;
 - b) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równoległe do frontu lub najdłuższej granicy działki;
 - c) geometria i pokrycie dachu:

- symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 5 - 45°;
 - dopuszcza się dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci od 10 - 45°;
 - kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni, czerni lub brązu;
- d) w elewacjach budynku stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wygładzie tynków tradycyjnych. W kolorystyce elewacji należy stosować barwy stonowane, pastelowe;
- 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – nie określa się.

§17.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolem literowym RM.

1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami **01RM, 02RM, 03RM, 04RM, 05RM, 06RM, 07RM, 08RM** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) teren zabudowy zagrodowej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi agroturystyczne, zabudowa garażowa, zielen izolacyjna;
 - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:
 - a) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojący;
 - b) budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczo-garażowy, wiaty realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;
 - c) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
 - d) zakazuje się realizacji budynków specjalistycznej produkcji rolniczej;
 - e) lokalizacja projektowanych i rozbudowywanych budynków inwentarskich produkcji rolniczej powodujących uciążliwości, w tym silosów i obiektów przeznaczonych na składowanie kiszonki, w odległości nie mniejszej niż 50 m od budynków mieszkalnych będących przedmiotem odrębnego posiadania;
 - f) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
 - 4) wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – min.20% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – max. 0,50 (50%) powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – min. 0,01 (1%) max. 0,60 (60 %);
 - 5) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:
 - a) wysokość budynków: mieszkalnych max. 2 kondygnacje nadziemnie – nie wyżej jednak niż 11,0 m, pozostałych budynków max.1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej jednak niż 7,0 m;
 - b) szerokość elewacji frontowej:
 - max. 18 m – dla budynku mieszkalnego;
 - max. 25 m – dla pozostałych budynków;
 - c) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równoległe do frontu lub najdłuższej granicy działki;
 - d) geometria i pokrycie dachu dla budynku mieszkalnego:
 - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20 - 45°;
 - kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni, czerni lub brązu;
 - e) geometria i pokrycie dachu budynku innego niż lit. d):
 - symetryczny: dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 10 - 45°;
 - kryty materiałem w odcieniach czerwieni, czerni lub brązu;

- f) w elewacjach budynku mieszkalnego stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wygładzie tynków tradycyjnych;
- g) kolorystyka elewacji – barwy stonowane, pastelowe.

§18.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolem literowym RU.

1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **01RU** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnictwa;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa zagrodowa, budynki magazynowe, zabudowa garażowa, zielen izolacyjna;
 - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:
 - a) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojący;
 - b) budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczo-garażowy, wiaty realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;
 - c) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
 - d) budynki specjalistycznej produkcji rolniczej realizować jako wolnostojące;
 - e) lokalizacja projektowanych i rozbudowywanych budynków inwentarskich powodujących uciążliwości, w tym silosów i obiektów przeznaczonych na składowanie kiszonki, w odległości nie mniejszej niż 50 m od budynków mieszkalnych będących przedmiotem odrębnego posiadania;
 - f) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
 - 4) wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – min.60% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – max. 0,10 (10%) powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – min. 0,01 (1%) max. 0,10 (10 %);
 - 5) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:
 - a) wysokość budynków: mieszkalnych max. 2 kondygnacje nadziemne – nie wyżej jednak niż 11,0 m, pozostałych budynków max.1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej jednak niż 7,0 m;
 - b) szerokość elewacji frontowej:
 - max. 18 m – dla budynku mieszkalnego;
 - max. 25 m – dla pozostałych budynków;
 - c) kierunek głównej kalenicy: równoległe do frontu działki;
 - d) geometria i pokrycie dachu dla budynku mieszkalnego:
 - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20 - 45°;
 - kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni, czerni lub brązu;
 - e) geometria i pokrycie dachu budynku innego niż lit. d):
 - symetryczny: dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 10 - 45°;
 - kryty materiałem w odcieniach czerwieni, czerni lub brązu;
 - f) w elewacjach budynku mieszkalnego stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wygładzie tynków tradycyjnych;
 - g) kolorystyka elewacji – barwy stonowane, pastelowe.

§19.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolem literowym RU.

1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem 02RU ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnictwach;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa zagrodowa, budynki magazynowe, zabudowa garażowa, zielen izolacyjna, stawy rybne;
 - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:
 - a) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojący;
 - b) budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczo-garażowy, wiaty realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;
 - c) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
 - d) budynki specjalistycznej produkcji rolniczej realizować jako wolnostojące;
 - e) lokalizacja projektowanych i rozbudowywanych budynków inwentarskich powodujących uciążliwość, w tym silosów i obiektów przeznaczonych na składowanie kiszonki, w odległości nie mniejszej niż 50 m od budynków mieszkalnych będących przedmiotem odrębnego posiadania;
 - f) w granicach terenu zlokalizowane są stawy rybne;
 - g) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę stawów oraz budowę nowych oraz urządzeń niezbędnych do funkcjonowania hodowli rybnej;
 - h) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
 - 4) wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – min.60% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – max. 0,10 (10%) powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – min. 0,01 (1%) max. 0,10 (10 %);
 - 5) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:
 - a) wysokość budynków: mieszkalnych max. 2 kondygnacje nadziemne – nie wyżej jednak niż 11,0 m, pozostałych budynków max.1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej jednak niż 7,0 m;
 - b) szerokość elewacji frontowej:
 - max. 18 m – dla budynku mieszkalnego;
 - max. 25 m – dla pozostałych budynków;
 - c) kierunek głównej kalenicy: równoległe do frontu działki;
 - d) geometria i pokrycie dachu dla budynku mieszkalnego:
 - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20 - 45°;
 - kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni, czerni lub brązu;
 - e) geometria i pokrycie dachu budynku innego niż lit. d):
 - symetryczny: dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 10 - 45°;
 - kryty materiałem w odcieniach czerwieni, czerni lub brązu;
 - f) w elewacjach budynku mieszkalnego stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
 - g) kolorystyka elewacji – barwy stonowane, pastelowe.

§20.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolem literowym R.

1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem 01R ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny rolnicze;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa zagrodowa;
 - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:
 - a) ustala się rolnicze użytkowanie terenów funkcjonalnych w rozumieniu rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
 - b) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojący;
 - c) budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczo-garażowy, wiaty realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;
 - d) budynki inwentarskie o maksymalnej obsadzie do 40 DJP realizować jako wolnostojące;
 - e) zakazuje się budowy budynków specjalistycznej produkcji rolniczej;
 - f) lokalizacja rozbudowywanych budynków inwentarskich, w tym silosów i obiektów przeznaczonych na składowanie kiszonki, w odległości nie mniejszej niż 50 m od budynków mieszkalnych będących przedmiotem odrębnego posiadania;
 - g) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
 - 4) wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – min.90% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – max. 0,05 (5%) powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – min. 0,001 (0,1%) max. 0,1 (10 %);
 - 5) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:
 - a) wysokość budynków: mieszkalnych max. 2 kondygnacje nadziemnie – nie wyżej jednak niż 11,0 m, pozostałych budynków max.1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej jednak niż 7,0 m;
 - b) szerokość elewacji frontowej:
 - max. 18 m – dla budynku mieszkalnego;
 - max. 25 m – dla pozostałych budynków;
 - c) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równoległe do frontu lub najdłuższej granicy działki;
 - d) geometria i pokrycie dachu dla budynku mieszkalnego:
 - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20 - 45°;
 - kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni, czerni lub brązu;
 - e) geometria i pokrycie dachu budynku innego niż lit. d):
 - symetryczny: dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 10 - 45°;
 - kryty materiałem w odcieniach czerwieni, czerni lub brązu;
 - f) w elewacjach budynku mieszkalnego stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
 - g) kolorystyka elewacji – barwy stonowane, pastelowe.

§21.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolem literowym R.

1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem 02R ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny rolnicze;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa zagrodowa;
 - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:
 - a) ustala się rolnicze użytkowanie terenów funkcjonalnych w rozumieniu rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
 - b) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojący;
 - c) budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczo-garażowy, wiaty realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;
 - d) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
 - e) budynki specjalistycznej produkcji rolniczej realizować jako wolnostojące;
 - f) lokalizacja projektowanych i rozbudowywanych budynków inwentarskich powodujących uciążliwości, w tym silosów i obiektów przeznaczonych na składowanie kiszonki, w odległości nie mniejszej niż 50 m od budynków mieszkalnych będących przedmiotem odrębnego posiadania;
 - g) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
 - 4) wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – min. 95% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – max. 0,02 (2%) powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – min. 0,001 (0,1%) max. 0,02 (2 %);
 - 5) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:
 - a) wysokość budynków: mieszkalnych max. 2 kondygnacje nadziemnie – nie wyżej jednak niż 11,0 m, pozostałych budynków max. 1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej jednak niż 7,0 m;
 - b) szerokość elewacji frontowej:
 - max. 18 m – dla budynku mieszkalnego;
 - max. 25 m – dla pozostałych budynków;
 - c) kierunek głównej kalenicy: równoległe do frontu działki;
 - d) geometria i pokrycie dachu dla budynku mieszkalnego:
 - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20 - 45°;
 - kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni, czerni lub brązu;
 - e) geometria i pokrycie dachu budynku innego niż lit. d):
 - symetryczny: dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 10 - 45°;
 - kryty materiałem w odcieniach czerwieni, czerni lub brązu;
 - f) w elewacjach budynku mieszkalnego stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wygładzie tynków tradycyjnych;
 - g) kolorystyka elewacji – barwy stonowane, pastelowe.

§22.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym WP.

1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **01WP** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny wód powierzchniowych śródlądowych płynących;
 - 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:
 - a) zakazuje się niszczenia i zanieczyszczenia śródlądowych wód powierzchniowych płynących wraz z ich różnorodnością biologiczną;
 - b) ustala się, że wszelkie prace związane z utrzymaniem i ochroną śródlądowych wód powierzchniowych płynących należy przeprowadzać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - c) dopuszcza się budowę nowych lub przebudowę, remont istniejących przepraw, warunkujących prawidłowe korzystanie z gruntów rolnych i leśnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§23.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym RL.

1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **01RL** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny rolnicze z możliwością zalesienia;
 - 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:
 - a) ustala się rolnicze użytkowanie terenów funkcjonalnych w rozumieniu rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
 - b) dopuszcza się możliwość zalesienia terenów funkcjonalnych;
 - c) dopuszcza się leśne użytkowanie terenów funkcjonalnych;
 - d) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z wyłączeniem inwestycji, o których mowa w §8 ust. 2 pkt 4 lit b).

§24.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym ZL.

1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **01ZL** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny lasów;
 - 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:
 - a) ustala się leśne użytkowanie terenów funkcjonalnych;
 - b) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z wyłączeniem inwestycji, o których mowa w §8 ust. 2 pkt 4 lit b).

§25.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym Z.

1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **01Z** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny zieleni;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:
 - a) dopuszcza się pielęgnację i właściwe utrzymanie istniejącej zieleni;
 - b) zakazuje się niszczenia istniejącej zieleni jako ostoi bioróżnorodności;
 - c) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z wyłączeniem inwestycji, o których mowa w §8 ust. 2 pkt 4 lit b).

§26.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym KD.

1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **01KD, 02KD, 03KD, 04KD, 05KD** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) teren drogi publicznej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleń izolacyjna, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna, obiekty małej architektury, chodniki oraz ścieżki rowerowe realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) ustala się następujące klasy dróg:
 - a) 01KD – droga klasy zbiorczej;
 - b) 02KD – droga klasy lokalnej;
 - c) 03KD – droga klasy lokalnej;
 - d) 04KD – droga klasy lokalnej;
 - e) 05KD – droga klasy lokalnej;
 - 4) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) ustala się zasady zagospodarowania terenu funkcjonalnego zgodne z przepisami odrębnymi.

§27.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym KDW.

1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **01KDW, 02KDW, 03KDW, 04KDW, 05KDW, 06KDW, 07KDW, 08KDW, 09 KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19 KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny dróg wewnętrznych;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleń izolacyjna, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna, obiekty małej architektury, chodniki oraz ścieżki rowerowe realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dopuszcza się wykonanie dróg z materiałów nieprzepuszczalnych takich jak beton lub asfalt.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§28.

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Żuromin.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**WICEPRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ**

Dariusz
mgr Dariusz Wieczorek