



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 7 czerwca 2019 r.

Poz. 7173

UCHWAŁA NR XII/110/2019 RADY MIEJSKIEJ W PUŁTUSKU

z dnia 29 maja 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Sukiennicza, Panny Marii, Stare Miasto, Solna w Pułtusku

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60 i 235), w związku z Uchwałą Nr XLVI/365/2017 Rady Miejskiej w Pułtusku z dnia 7 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Sukiennicza, Panny Marii, Stare Miasto, Solna w Pułtusku, stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Sukiennicza, Panny Marii, Stare Miasto, Solna w Pułtusku nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pułtusk zatwierdzonego Uchwałą Nr XL/588/2002 Rady Miejskiej w Pułtusku z dnia 8 lipca 2002 r., zmienionego Uchwałą Nr XLVIII/370/2014 Rady Miejskiej w Pułtusku z dnia 28 sierpnia 2014 r., Rada Miejska w Pułtusku uchwała co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Sukiennicza, Panny Marii, Stare Miasto, Solna w Pułtusku, którego granice określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Sukiennicza, Panny Marii, Stare Miasto, Solna w Pułtusku, zwany dalej „planem”, składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały oraz załącznika nr 1 rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. 1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;

- 5) wymiary w metrach;
 - 6) strefa ochrony wału przeciwpowodziowego;
 - 7) przeznaczenia terenów oznaczone symbolem literowo-cyfrowym.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **minimalnej szerokości frontu działki** – należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczony ustaleniami planu wymiar działki od strony drogi publicznej lub ciągu pieszo-jezdnego, z którego następuje główny wjazd na działkę liczony po najkrótszej linii łączącej punkty przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą drogi lub wymiar działki na odcinku bezpośrednio graniczącym z drogą, z którego następuje główny wjazd;
- 2) **modernizacji** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych w istniejącym obiekcie budowlanym polegających na ulepszeniu jego właściwości użytkowych poprzez przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub remont, wiążący się z zastosowaniem materiałów lub rozwiązań technicznych nowszych technologicznie niż użytych w stanie pierwotnym;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych i innych obiektów budowlanych a nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu, śmietnikami oraz kubaturowymi obiektami infrastruktury technicznej, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: schody zewnętrzne, pochylnie, gzymsy, okapy, balkony, tarasy, zadaszenia, jednak nie więcej niż o 2 m;
- 4) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą położenie ściany budynku, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy budynku jak: schody zewnętrzne, pochylnie, gzymsy, balkony, tarasy, zadaszenia, okapy, jednak nie więcej niż o 2 m, z dopuszczeniem cofnięcia fragmentów ściany budynku, pod warunkiem, że ich długość nie przekroczy łącznie 50% długości elewacji;
- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć ustawy wraz z aktami wykonawczymi oraz pozostałymi przepisami;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć główny planowany rodzaj przeznaczenia terenu, który obejmuje co najmniej 60% dopuszczonej powierzchni zabudowy na działce, lub w przypadku sytuowania budynku o funkcji łączonej z funkcją uzupełniającą przeznaczenie podstawowe musi obejmować co najmniej 60% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć planowany dodatkowy rodzaj przeznaczenia terenu, inny niż przeznaczenie podstawowe, który je uzupełnia, i który nie przekracza 40% dopuszczonej powierzchni zabudowy na działce, lub w przypadku sytuowania budynku o funkcji łączonej z funkcją podstawową przeznaczenie uzupełniające nie przekracza 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub określonym sposobie zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony literowo-cyfrowym symbolem terenu;
- 9) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiekcie budowlanym, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 10) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie powodują ponadnormatywnego oddziaływania w emisji substancji i energii oraz nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) **zapleczu działki budowlanej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej zawartą pomiędzy granicą wyznaczoną przez tylną (tj. najbardziej oddaloną od linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną) ścianę budynku o funkcji podstawowej dla danego terenu a tylną (tj.

najbardziej oddaloną od linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną) granicą działki budowlanej.

Rozdział 2.

Przeznaczenia terenów w planie

§ 4. 1. Ustala się następujące symbole określające przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych – **MN/U**;
- 2) tereny zabudowy usługowej – **U**;
- 3) teren zabudowy usług publicznych – **UP**;
- 4) teren usług sportu i rekreacji – **US**;
- 5) teren zieleni urządzonej – **ZP**;
- 6) tereny obiektów hydrotechnicznych – **WH**;
- 7) teren drogi publicznej klasy lokalnej – **KDL**;
- 8) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – **KDD**;
- 9) teren drogi wewnętrznej – **KW**;
- 10) teren publicznego ciągu pieszego – **CP**.

2. Każdy teren oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały identyfikatorem literowo-cyfrowym, tzw. „symbolem terenu”, w którym litery oznaczają podstawowe przeznaczenie terenu, a występujące po niej cyfry oznaczają numer kolejnego terenu.

3. Oznaczenia terenów dróg przed kolejnym numerem terenu zawierają symbol literowy oznaczający klasę drogi.

4. Dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu określone zostały ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 14 niniejszej uchwały.

5. Ustala się tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami **KDL** i **KDD** oraz publiczny ciąg pieszy oznaczony symbolem **CP**, jako tereny przeznaczone odpowiednio do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem dróg publicznych, obiektów i urządzeń transportu publicznego, publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych oraz budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

6. Ustala się teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem **ZP** jako teren publicznie dostępnego samorządowego parku.

7. Ustala się teren usług publicznych oznaczony symbolem **UP-1** jako teren przeznaczony do celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych oraz teren usług publicznych oznaczony symbolem **UP-2** jako teren przeznaczony do celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem pomieszczeń dla organów administracji.

8. Ustala się teren usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem **US** jako tereny publicznych obiektów sportowych.

9. Ustala się tereny obiektów hydrotechnicznych oznaczone symbolem **WH** jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń służących regulacji przepływów i ochronie przed powodzią.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej:
 - a) na terenach oznaczonych symbolem **MN/U** jako infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych,

- b) na terenach oznaczonych symbolem **U, UP-1** na budynkach na konstrukcjach wsporczych o wysokości do 5 m;
- 2) zakazuje się lokalizacji stacji radiokomunikacyjnych, stacji radionawigacyjnych i radiolokacyjnych i innych tożsamych urządzeń;
- 3) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta, z wyłączeniem obiektów i sieci infrastruktury elektroenergetycznej wysokich napięć, gazowej wysokiego ciśnienia, ropociągów, itp., można realizować na każdym terenie w sposób zgodny z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego, przy zachowaniu dla obiektów kubaturowych następujących warunków:
- a) maksymalna wysokość obiektów – 3 m, z dopuszczeniem ustalonym w pkt 1,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla pojedynczego obiektu – 25 m²,
- c) dachy płaskie o kącie nachylenia do 10°,
- d) elewacje zewnętrzne: ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 1020 czyli nie więcej niż 10% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem dróg i obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych niniejszym planem;
- 3) zakazuje się lokalizacji zakładów, stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku jej wystąpienia;
- 4) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka Warszawska, w granicach których położony jest cały obszar planu, poprzez:
- a) zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w § 14 ust. 1 pkt 2 niniejszej uchwały,
- b) zakaz wprowadzania ścieków bytowych i gospodarczych do ziemi,
- c) zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych;
- 5) obowiązek ochrony przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.:
- a) dla terenów oznaczonych symbolami **MN/U** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
- b) dla terenów oznaczonych symbolem **UP-1** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla domów opieki społecznej;
- 6) obowiązek ograniczenia uciążliwości hałasowej do granic własnej działki;
- 7) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:
- a) utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz w miejscach przeznaczonych na pobyt ludzi,
- b) realizację obiektów emitujących pola elektromagnetyczne z zachowaniem odległości od zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 8) ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez nakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, w sposób nieprzekraczający standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny;
- 9) w zakresie ochrony przyrody ustala się ochronę otuliny Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego, w której znajduje się cały obszar objęty planem, poprzez zakaz:
 - a) dokonywania trwałych zmian rzeźby terenu, z wyjątkiem prac ziemnych związanych z posadowieniem budynku oraz budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej,
 - c) organizowania rajdów motorowych i samochodowych,
 - d) pozyskiwania do celów gospodarczych skał, piasku oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- 10) ochronę krajobrazu i zasady jego kształtowania poprzez:
 - a) ustalenie ograniczeń o których mowa w § 5 pkt 1 i 2 planu,
 - b) nakaz zachowania istniejących szpalerów drzew wzdłuż ulic,
 - c) nakaz zachowania zabytkowego kościoła NPM, zlokalizowanego na terenie UP-2, jako dominanty urbanistycznej.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) cały obszar objęty planem znajduje się w granicach zespołu urbanistyczno-architektonicznego miasta Pułtusk wpisanego wraz z warstwami kulturowymi do rejestru zabytków pod numerem A-82 z dnia 18.11.1959 r. – wszelkie prace budowlane i ziemne prowadzone w granicach zespołu urbanistyczno-architektonicznego winny być prowadzone na warunkach regulowanych przepisami odrębnymi;
- 2) wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu budynek kościoła Najświętszej Panny Marii, wpisany do rejestru zabytków pod numerem A-79 z dnia 6.08.1959 r. wraz ze strefą ochrony konserwatorskiej 100 m wokół zabytku nieruchomego – wszelkie działania dotyczące obiektu i obszaru wpisanych do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków mogą być prowadzone na warunkach regulowanych przepisami odrębnymi.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. 1. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) określa się jako tereny o funkcji publicznej, ogólnodostępnej tereny dróg publicznych oznaczone symbolami **KDL** i **KDD**, teren publicznego ciągu pieszego oznaczony symbolem **CP**, teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem **ZP** oraz teren usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem **US**;
- 2) ustala się obowiązek dostosowania przestrzeni o funkcji publicznej do potrzeb osób o ograniczonej mobilności, w tym osób z niepełnosprawnościami, osób starszych oraz osób z wózkami dziecięcymi;
- 3) zakazuje się lokalizowania na terenach o funkcji publicznej tymczasowych obiektów handlowo-usługowych;
- 4) ustala się obowiązek stosowania jednolitych rozwiązań w zakresie zagospodarowania poszczególnych terenów o funkcji publicznej.

2. Ustala się, że w granicach obszaru objętego niniejszym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 7.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 9. Ustala się zasady dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu poprzez określenie:

- 1) maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) maksymalnego udziału procentowego powierzchni zabudowy obiektów na działce budowlanej do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) maksymalnej wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 6) minimalnej liczby miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji zgodnie z § 13;
- 7) linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi;
- 8) rodzaju, kolorystyki i spadku dachu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 9) kolorystyki i typów elewacji zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

Rozdział 8.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów oraz obszaru szczególnego zagrożenia powodzią

§ 10. 1. Zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) cały obszar objęty planem znajduje się w otulinie Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego;
- 2) zasady zagospodarowania zgodnie z §6 pkt 9;
- 3) wyznacza się strefę ochrony wału przeciwpowodziowego, w odległości 50 m od stopy wału, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) w strefie ochrony wału przeciwpowodziowego obowiązują zakazy, nakazy i dopuszczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności ograniczenia w wykonywaniu obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów.

2. W granicach obszaru objętego niniejszym planem nie występują inne tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - dla terenu oznaczonego symbolem MN/U-1 – 350 m²,
 - dla terenu oznaczonego symbolem MN/U-2 – 450 m²,
 - dla terenu oznaczonego symbolem MN/U-3 – 300 m²,
 - dla terenu oznaczonego symbolem MN/U-4 – 350 m²,
 - dla terenu oznaczonego symbolem MN/U-5 – 200 m²,
 - dla terenów oznaczonych symbolami MN/U-6 i MN/U-7 – 230 m²,
 - dla terenów oznaczonych symbolami MN/U-8 i MN/U-9 – 450 m²,

- dla terenu oznaczonego symbolem MN/U-10 – 170 m²,
- dla terenu oznaczonego symbolem MN/U-11 – 300 m²,
- dla terenu oznaczonego symbolem U-1 – 400 m²,
- dla terenu oznaczonego symbolem UP-1 – 850 m²,
- dla terenu oznaczonego symbolem UP-2 – 2000 m²,
- dla terenu oznaczonego symbolem ZP-1 – 500 m²,
- dla terenu oznaczonego symbolem US-1 – 350 m²;

2) minimalna szerokość frontu działki:

- dla terenów oznaczonych symbolami MN/U-1, MN/U-2, MN/U-3, MN/U-4 – 15 m,
- dla terenu oznaczonego symbolem MN/U-5 – 10 m,
- dla terenu oznaczonego symbolem MN/U-6 – 7 m,
- dla terenu oznaczonego symbolem MN/U-7 – 10 m,
- dla terenów oznaczonych symbolami MN/U-8 i MN/U-9 – 16 m,
- dla terenu oznaczonego symbolem MN/U-10 – 6 m,
- dla terenu oznaczonego symbolem MN/U-11 – 12 m,
- dla terenu oznaczonego symbolem U-1 – 20 m,
- dla terenu oznaczonego symbolem UP-1 – 30 m,
- dla terenu oznaczonego symbolem UP-2 – 20 m,
- dla terenu oznaczonego symbolem ZP-1 – 15 m,
- dla terenu oznaczonego symbolem US-1 – 13 m;

3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę – od 80° do 100°.

2. W granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie wskazuje się terenów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 12. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów o szczególnych warunkach zagospodarowania oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania

§ 13. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) droga publiczna klasy lokalnej oznaczona symbolem **KDL** stanowi ciąg komunikacyjny lokalny oraz zapewnia obsługę komunikacyjną terenów położonych na obszarze planu;
- 2) drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolem **KDD** zapewniają obsługę komunikacyjną terenów położonych na obszarze planu;
- 3) droga wewnętrzna oznaczona symbolem **KW** zapewnia obsługę komunikacyjną terenów położonych na obszarze planu;
- 4) publiczny ciąg pieszy oznaczony symbolem **CP** stanowi element komunikacji pieszej, zapewniający dostęp i wzajemne powiązanie terenów o funkcji publicznej położonych w granicach planu;

5) do obiektów wymagających zapewnienia drogi pożarowej należy uwzględnić dojazd o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi.

2. Na terenach, na których dopuszcza się zabudowę należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów według następujących wskaźników i zasad:

- 1) dla funkcji mieszkalnej minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 2) dla usług publicznych minimum 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) dla pozostałych usług i lokali użytkowych minimum 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe na lokal użytkowy;
- 4) przy obiektach usługowych należy zapewnić minimum 3 miejsca do parkowania rowerów;
- 5) potrzeby parkingowe należy realizować w obszarze działki budowlanej.

3. Realizacja miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 12.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§ 14.1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,
 - b) lokalizacja sieci i przyłączy wodociągowych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej (KDL) oraz dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - c) nowo realizowane wodociągi o minimalnej średnicy 32 mm,
 - d) w ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:
 - a) dla całego obszaru planu ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych miejską siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
 - b) lokalizacja sieci i przyłączy kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej (KDL) oraz dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - c) nowo realizowane przewody sieci kanalizacyjnej o minimalnej średnicy 100 mm,
 - d) dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej (KDL) oraz dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,
 - e) lokalizacja sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej (KDL) oraz dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - f) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej z terenów dróg dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanałów krytych, rowów otwartych, zbiorników retencyjnych i studni chłonnych, z uwzględnieniem warunków wodno-glebowych, w stopniu gwarantującym zabezpieczenie terenu przed zalewaniem wodami deszczowymi lub roztopowymi,
 - g) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do ziemi w granicach własnej działki,
 - h) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do sieci kanalizacji deszczowej,
 - i) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zaopatrzenie w gaz:

- a) zaopatrzenie w gaz z sieci projektowanych w granicach planu oraz położonych poza granicami planu,
- b) lokalizacja sieci i przyłączy gazowych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej (KDL) oraz dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
- c) nowo realizowane gazociągi o minimalnej średnicy 32 mm,
- d) dopuszcza się realizację alternatywnych źródeł gazu, w szczególności zbiorników na gaz płynny;

4) zaopatrzenie w ciepło:

- a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła,
- b) dopuszcza się stosowanie pompy ciepła lub odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji z wykorzystaniem promieniowania słonecznego,
- c) ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;

5) zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) realizacja nowych sieci i przyłączy elektroenergetycznych wyłącznie jako sieci podziemne,
- b) dopuszcza się napowietrzne sieci i przyłącza niskiego napięcia w przypadku przebudowy istniejącej linii, budowy nowej linii po śladzie istniejącej linii napowietrznej oraz budowy stanowiącej kontynuację istniejącej linii napowietrznej położonej w granicach planu lub poza jego granicami,
- c) lokalizacja sieci elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej (KDL) oraz dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
- d) realizacja infrastruktury elektroenergetycznej na warunkach określonych w § 5 pkt 3,
- e) dopuszcza się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wykorzystaniem promieniowania słonecznego;

6) dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych:

- a) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne,
- b) lokalizacja kablowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej (KDL) oraz dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
- c) dla stacji bazowych telefonii bezprzewodowej ustala się realizację na warunkach określonych w § 5 pkt 1.

2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę oraz przebudowę obiektów i sieci infrastruktury technicznej w terenach innych niż tereny dróg z uwzględnieniem § 5 pkt 3 planu.

3. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) obowiązek wyposażenia działek budowlanych w urządzenia i miejsca umożliwiające zbieranie odpadów;
- 2) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 13.**Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 15. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

- 1) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
- 2) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.
- 3) na terenach zieleni publicznej oznaczonym symbolem ZP oraz usług sportu i rekreacji oznaczonym symbolem US:

- a) tymczasowych obiektów wystawowych,
- b) tymczasowych obiektów dydaktycznych,
- c) tymczasowych obiektów i urządzeń sportowych, rekreacyjnych i rozrywkowych.

Rozdział 14. **Ustalenia szczegółowe**

§ 16. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U-1**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi nieuciąźliwe;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe – w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków w zabudowie bliźniaczej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - c) budynki usługowe – w formie wolno stojącej,
 - d) funkcja garażowa lub gospodarcza w formie wbudowanej w budynek mieszkalny, usługowy lub mieszkalno-usługowy, lub w formie budynków wolno stojących lokalizowanych na zapleczu działki budowlanej, przy czym dopuszcza się ich lokalizację bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - e) obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych sytuowanych na zapleczu działki budowlanej obowiązujące linie zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - h) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - i) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
 - j) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8,
 - k) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe 2,
 - budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe 1,
 - l) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe 10 m,
 - pozostałe obiekty 6 m,
 - m) dla istniejących budynków zlokalizowanych w części poza obowiązującymi liniami zabudowy dopuszcza się ich remonty, przebudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, a rozbudowy z uwzględnieniem obowiązującej linii zabudowy i pozostałych ustaleń planu,
 - n) dachy:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych płaskie o kącie nachylenia do 10°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych dachy płaskie o kącie nachylenia do 10°, jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 20°,
 - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, grafitowym lub czarnym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- ustala się, że kształt dachu, spadek głównych połaci dachowych, rodzaj i kolor pokrycia dachu oraz poziom położenia głównej kalenicy dachu musi być jednakowy dla obu segmentów zabudowy bliźniaczej,

o) elewacje zewnętrzne:

- ustala się kolorystykę o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach tj. nie przekraczających 10% powierzchni elewacji,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 350 m²;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 17. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U-2**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi nieuciążliwe;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe lub usługowe – w formie wolno stojącej,

b) funkcja garażowa lub gospodarcza w formie wbudowanej w budynek mieszkalny, usługowy lub mieszkalno-usługowy, lub w formie budynków wolno stojących lokalizowanych na zapleczu działki budowlanej, przy czym dopuszcza się ich lokalizację bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,

g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8,

h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe – 2,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

i) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe – 10 m,

- pozostałe obiekty – 6 m,

j) dachy:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych płaskie o kącie nachylenia do 10°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,

- dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych dachy płaskie o kącie nachylenia do 10°, jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 20°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, grafitowym lub czarnym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- ustala się, że kształt dachu, spadek głównych połaci dachowych, rodzaj i kolor pokrycia dachu oraz poziom położenia głównej kalenicy dachu musi być jednakowy dla obu segmentów zabudowy bliźniaczej,

k) elewacje zewnętrzne:

- ustala się kolorystykę o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach tj. nie przekraczających 10% powierzchni elewacji,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 450 m²;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 18. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U-3**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi nieuciążliwe;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe – w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,

b) dopuszcza się lokalizację budynków w zabudowie bliźniaczej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,

c) budynki usługowe – w formie wolno stojącej,

d) funkcja garażowa lub gospodarcza w formie wbudowanej w budynek mieszkalny, usługowy lub mieszkalno-usługowy, lub w formie budynków wolno stojących lokalizowanych na zapleczu działki budowlanej, przy czym dopuszcza się ich lokalizację bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

h) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,

i) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe – 2,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

k) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe – 10 m,

- pozostałe obiekty – 6 m,

l) dla istniejących budynków zlokalizowanych w części poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się ich remonty, przebudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, a rozbudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy i pozostałych ustaleń planu,

m) dachy:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych płaskie o kącie nachylenia do 10°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
- dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych dachy płaskie o kącie nachylenia do 10°, jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 20°,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, grafitowym lub czarnym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- ustala się, że kształt dachu, spadek głównych połaci dachowych, rodzaj i kolor pokrycia dachu oraz poziom położenia głównej kalenicy dachu musi być jednakowy dla obu segmentów zabudowy bliźniaczej,

n) elewacje zewnętrzne:

- ustala się kolorystykę o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach tj. nie przekraczających 10% powierzchni elewacji,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 300 m²;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 19. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U-4, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi nieuciążliwe;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe lub usługowe – w formie wolno stojącej,

b) funkcja garażowa lub gospodarcza w formie wbudowanej w budynek mieszkalny, usługowy lub mieszkalno-usługowy, lub w formie budynków wolno stojących lokalizowanych na zapleczu działki budowlanej, przy czym dopuszcza się ich lokalizację bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,

g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8,

h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe – 2,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

i) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe – 10 m,

- pozostałe obiekty – 6 m,

j) dla istniejących budynków zlokalizowanych w części poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się ich remonty, przebudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, a rozbudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy i pozostałych ustaleń planu,

k) dachy:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych płaskie o kącie nachylenia do 10°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
- dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych dachy płaskie o kącie nachylenia do 10°, jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 20°,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, grafitowym lub czarnym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- ustala się, że kształt dachu, spadek głównych połaci dachowych, rodzaj i kolor pokrycia dachu oraz poziom położenia głównej kalenicy dachu musi być jednakowy dla obu segmentów zabudowy bliźniaczej,

l) elewacje zewnętrzne:

- ustala się kolorystykę o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach tj. nie przekraczających 10% powierzchni elewacji,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 350 m²;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 20. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U-5**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi nieuciążliwe;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe – w formie wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej,
- b) dopuszcza się lokalizację budynków w zabudowie bliźniaczej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- c) budynki usługowe – w formie wolno stojącej,
- d) funkcja garażowa lub gospodarcza w formie wbudowanej w budynek mieszkalny, usługowy lub mieszkalno-usługowy, lub w formie budynków wolno stojących zlokalizowanych na zapleczu działki budowlanej, przy czym dopuszcza się ich lokalizację bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 35% powierzchni działki budowlanej,
- g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
- h) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
- i) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,2,
- j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe – 2,
- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

k) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe – 10 m,
- pozostałe obiekty – 6 m,

l) dachy:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych płaskie o kącie nachylenia do 10°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
- dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych dachy płaskie o kącie nachylenia do 10°, jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 20°,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, grafitowym lub czarnym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- ustala się, że kształt dachu, spadek głównych połaci dachowych, rodzaj i kolor pokrycia dachu oraz poziom położenia głównej kalenicy dachu musi być jednakowy dla wszystkich segmentów zabudowy bliźniaczej lub szeregowej,

m) elewacje zewnętrzne:

- ustala się kolorystykę o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach tj. nie przekraczających 10% powierzchni elewacji,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 200 m²;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 21. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U-6**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe – w formie szeregowej,
- b) funkcja garażowa lub gospodarcza w formie wbudowanej w budynek mieszkalny lub mieszkalno-usługowy, lub w formie budynków wolno stojących lokalizowanych na zapleczu działki budowlanej, przy czym dopuszcza się ich lokalizację bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- c) obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- e) dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych sytuowanych na zapleczu działki budowlanej obowiązujące linie zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalne linie zabudowy,
- f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 35% powierzchni działki budowlanej,
- g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,

- h) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
 - i) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,2,
 - j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe 2,
 - budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe 1,
 - k) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe 10 m,
 - pozostałe obiekty 6 m,
 - l) dachy:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych płaskie o kącie nachylenia do 10° lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 20°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych dachy płaskie o kącie nachylenia do 10°, jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 20°,
 - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, grafitowym lub czarnym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - ustala się, że kształt dachu, spadek głównych połaci dachowych, rodzaj i kolor pokrycia dachu oraz poziom położenia głównej kalenicy dachu musi być jednakowy dla wszystkich segmentów zabudowy szeregowej,
 - m) elewacje zewnętrzne:
 - ustala się kolorystykę o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach tj. nie przekraczających 10% powierzchni elewacji,
 - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 230 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 22. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U-7, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe – w formie wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków w zabudowie bliźniaczej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - c) funkcja garażowa lub gospodarcza w formie wbudowanej w budynek mieszkalny lub mieszkalno-usługowy, lub w formie budynków wolno stojących lokalizowanych na zapleczu działki budowlanej, przy czym dopuszcza się ich lokalizację bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,

- d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy szeregowej – 35% powierzchni działki budowlanej,
- f) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy szeregowej – 50% powierzchni działki budowlanej,
- g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
- h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0,
- i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe – 2,
 - budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,
- j) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe – 10 m,
 - pozostałe obiekty – 6 m,
- k) dachy:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych płaskie o kącie nachylenia do 10°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych dachy płaskie o kącie nachylenia do 10°, jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 20°,
 - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, grafitowym lub czarnym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - ustala się, że kształt dachu, spadek głównych połaci dachowych, rodzaj i kolor pokrycia dachu oraz poziom położenia głównej kalenicy dachu musi być jednakowy dla wszystkich segmentów zabudowy bliźniaczej lub szeregowej,
- l) elewacje zewnętrzne:
 - ustala się kolorystykę o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach tj. nie przekraczających 10% powierzchni elewacji,
 - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 230 m²;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 23. Wyznaczają się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **MN/U-8** i **MN/U-9**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe lub usługowe – w formie wolno stojącej,

b) funkcja garażowa lub gospodarcza w formie wbudowanej w budynek mieszkalny lub mieszkalno-usługowy, lub w formie budynków wolnostojących lokalizowanych na zapleczu działki budowlanej, przy czym dopuszcza się ich lokalizację bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,

c) obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

e) dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych sytuowanych na zapleczu działki budowlanej obowiązujące linie zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalne linie zabudowy,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

h) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,

i) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe – 2,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

k) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe – 10 m,

- pozostałe obiekty – 6 m,

l) dla istniejących budynków zlokalizowanych w części poza obowiązującymi lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się ich remonty, przebudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, a rozbudowy z uwzględnieniem obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy i pozostałych ustaleń planu,

m) dachy:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych mieszkalno-usługowych i usługowych płaskie o kącie nachylenia do 10°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,

- dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych dachy płaskie o kącie nachylenia do 10°, jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 20°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, grafitowym lub czarnym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

- ustala się, że kształt dachu, spadek głównych połaci dachowych, rodzaj i kolor pokrycia dachu oraz poziom położenia głównej kalenicy dachu musi być jednakowy dla obu segmentów zabudowy bliźniaczej,

n) elewacje zewnętrzne:

- ustala się kolorystykę o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach tj. nie przekraczających 10% powierzchni elewacji,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych;

- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 450 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 24. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U-10**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe lub usługowe – w formie wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków w zabudowie bliźniaczej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - c) funkcja garażowa lub gospodarcza w formie wbudowanej w budynek mieszkalny lub w formie budynków wolno stojących lokalizowanych na zapleczu działki budowlanej, przy czym dopuszcza się ich lokalizację bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - d) obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych sytuowanych na zapleczu działki budowlanej obowiązujące linie zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 35% powierzchni działki budowlanej,
 - h) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - i) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
 - j) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,2,
 - k) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe – 2,
 - budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,
 - l) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe – 10 m,
 - pozostałe obiekty – 6 m,
 - m) dla istniejących budynków zlokalizowanych w części poza obowiązującymi lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się ich remonty, przebudowy i nadbudowy przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, a rozbudowy z uwzględnieniem obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy i pozostałych ustaleń planu,
 - n) dachy:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub mieszkalno-usługowych płaskie o kącie nachylenia do 10°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych dachy płaskie o kącie nachylenia do 10°, jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 20°,
 - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, grafitowym lub czarnym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- ustala się, że kształt dachu, spadek głównych połaci dachowych, rodzaj i kolor pokrycia dachu oraz poziom położenia głównej kalenicy dachu musi być jednakowy dla wszystkich segmentów zabudowy bliźniaczej lub szeregowej,

o) elewacje zewnętrzne:

- ustala się kolorystykę o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach tj. nie przekraczających 10% powierzchni elewacji,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 170 m²;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 25. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U-11**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi nieuciążliwe;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe – w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,

b) budynki usługowe – w formie wolno stojącej,

c) funkcja garażowa lub gospodarcza w formie wbudowanej w budynek mieszkalny, usługowy lub mieszkalno-usługowy, lub w formie budynków wolno stojących lokalizowanych na zapleczu działki budowlanej, przy czym dopuszcza się ich lokalizację bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,

h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8,

i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe – 2,

- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

j) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe – 10 m,

- pozostałe obiekty – 6 m,

k) dachy:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych płaskie o kącie nachylenia do 10°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,

- dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych dachy płaskie o kącie nachylenia do 10°, jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 20°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, grafitowym lub czarnym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- ustala się, że kształt dachu, spadek głównych połaci dachowych, rodzaj i kolor pokrycia dachu oraz poziom położenia głównej kalenicy dachu musi być jednakowy dla obu segmentów zabudowy bliźniaczej,

l) elewacje zewnętrzne:

- ustala się kolorystykę o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach tj. nie przekraczających 10% powierzchni elewacji,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 300 m²;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 26. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **U-1**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu – usługi nieuciążliwe w zakresie: gastronomii, handlu, usług biurowych, bankowych, medycznych, kosmetycznych, fryzjerstwa, itp.;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki w formie wolno stojącej,

b) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,

c) pomieszczenia administracyjne, socjalne i garażowe należy lokalizować w ramach budynków usług nieuciążliwych,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

e) dla istniejących budynków zlokalizowanych w części poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się ich remonty, przebudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, a rozbudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy i pozostałych ustaleń planu,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,

h) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,

i) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2,

k) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,

l) dachy:

- płaskie o kącie nachylenia do 10°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, grafitowym lub czarnym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

m) elewacje zewnętrzne:

- ustala się kolorystykę o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach tj. nie przekraczających 10% powierzchni elewacji,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,
- dopuszcza się stosowanie elewacji szklanych;

- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 400 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 27. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **UP-1**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – usługi publiczne, w szczególności: dom opieki społecznej, usługi oświaty, zdrowia, kultury, itp.;
 - b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe, w szczególności gastronomii, ochrony zdrowia, biurowe;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki w formie wolno stojącej,
 - b) funkcję uzupełniającą należy lokalizować w ramach budynku funkcji podstawowej,
 - c) pomieszczenia administracyjne i socjalne należy lokalizować w ramach budynków funkcji podstawowej,
 - d) funkcja garażowa lub gospodarcza w formie wbudowanej w budynek funkcji podstawowej lub w formie budynków wolno stojących lokalizowanych na zapleczu działki budowlanej,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) dla istniejących budynków zlokalizowanych w części poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się ich remonty, przebudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, a rozbudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy i pozostałych ustaleń planu,
 - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - h) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - i) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
 - j) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,
 - k) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków usługowych – 2,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych – 1,
 - l) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków usługowych – 12 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych – 6 m,
 - m) dachy:
 - płaskie o kącie nachylenia do 10°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 30°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
 - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, grafitowym lub czarnym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

n) elewacje zewnętrzne:

- ustala się kolorystykę o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach tj. nie przekraczających 10% powierzchni elewacji,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 850 m²;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 28. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **UP-2**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu – usługi publiczne związane z gromadzeniem i archiwizacją informacji publicznych;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki w formie wolno stojącej,

b) pomieszczenia administracyjne i socjalne należy lokalizować w ramach budynków funkcji podstawowej,

c) funkcja garażowa lub gospodarcza w formie budynków wolno stojących lokalizowanych na zapleczu działki budowlanej,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

e) dla istniejących budynków zlokalizowanych w części poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się ich remonty, przebudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, a rozbudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy i pozostałych ustaleń planu,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,

h) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,

i) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 1,

k) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,

l) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, grafitowym lub czarnym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

m) elewacje zewnętrzne:

- ustala się kolorystykę o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach tj. nie przekraczających 10% powierzchni elewacji,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,

- n) dla obiektów wpisanych do wojewódzkiego rejestru zabytków zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 7 planu;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m²;
 - 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
 - 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 29. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **US-1**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu usługi sportu i rekreacji;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) urządzenia i obiekty terenowe, budowle oraz zagospodarowanie terenu na cele sportu i rekreacji, takie jak: plac zabaw, skate park, siłownia plenerowa, itp.,
 - b) zakaz lokalizowania zabudowy kubaturowej za wyjątkiem niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej,
 - c) ustala się wyposażenie terenu w urządzone miejsca odpoczynku, przy czym formy obiektów i użytych materiałów w ramach poszczególnych terenów muszą stanowić kompozycyjną całość,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 5% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001,
 - g) dopuszcza się zagospodarowanie terenu bez zabudowy kubaturowej,
 - h) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy – 3 m;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 30. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP-1**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zieleń urządzone;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej za wyjątkiem niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) ustala się wyposażenie terenu w urządzone miejsca odpoczynku, przy czym formy obiektów i użytych materiałów w ramach poszczególnych terenów muszą stanowić kompozycyjną całość,
 - c) ustala się nawierzchnię utwardzoną ścieżek – kostka kamienna lub betonowa, płyty kamienne lub betonowe,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 5% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001,
 - g) dopuszcza się zagospodarowanie terenu bez zabudowy kubaturowej,
 - h) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy – 3 m;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 31. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **WH-1** i **WH-2**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – budowle związane z ochroną przeciwpowodziową,
 - b) uzupełniające – ścieżki rowerowe i piesze, infrastruktura techniczna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) zakaz lokalizowania zabudowy kubaturowej,
 - b) ustala się nawierzchnię utwardzoną ścieżek – kostka kamienna lub betonowa, płyty kamienne lub betonowe, piasek lub żwir,
 - c) wszelkie roboty budowlane z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13.

§ 32. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL-1**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna, od 12 m do 18 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 33. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD-1**, **KDD-2**, **KDD-3** i **KDD-4**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem KDD-1 – zmienna, od 11 m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem KDD-2 – zmienna, od 10 m do 28 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem KDD-3 – zmienna, od 11 m do 14 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem KDD-4 – zmienna, od 10 m do 14 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 34. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KW-1**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz wprowadzania elementów i urządzeń ograniczających dostęp i drożność ciągu komunikacyjnego;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 35. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **CP-1**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – publiczny ciąg pieszy;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 3 m,
 - b) ustala się nawierzchnię utwardzoną ciągu pieszego w formie kostki betonowej lub kamiennej,
 - c) zakazuje się wprowadzania ruchu pojazdów mechanicznych oraz postoju pojazdów;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

Rozdział 15.**Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

§ 36. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN/U-3, MN/U-4 i MN/U-5 – 30%,
- 2) dla pozostałych terenów – 0%.

Rozdział 16.**Postanowienia końcowe**

§ 37. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Pułtusk.

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

3. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Pułtusk.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Pułtusk

Ireneusz Purgacz

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XII/110/2019
Rady Miejskiej w Pułtusk
z dnia 29 maja 2019 r.

Rozstrzygnięcie

o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Sukiennicza, Panny Marii, Stare Miasto, Solna w Pułtusk

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.) Rada Miejska w Pułtusk rozstrzyga co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.) Burmistrz Miasta Pułtusk ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń, a także zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 11 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. z 2018 r., poz. 2081) na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Pułtusk o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Sukiennicza, Panny Marii, Stare Miasto, Solna w Pułtusk.

2. Termin wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu został określony w dniach od 17.01.2019 r. do 08.02.2019 r., a w dniu 30.01.2019 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

3. W ogłoszeniu wyznaczono nieprzekraczalny termin na dzień 25.02.2019 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu.

§ 2. Rada Miejska w Pułtusk stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Sukiennicza, Panny Marii, Stare Miasto, Solna w Pułtusk nie złożono uwag.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Pułtusk

Ireneusz Purgacz

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XII/110/2019
Rady Miejskiej w Pułtusk
z dnia 29 maja 2019 r.

Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.), po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Sukiennicza, Panny Marii, Stare Miasto, Solna w Pułtusk, Rada Miejska w Pułtusk postanawia:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty (mieszkańców) stanowiące – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2018 r., poz. 994 z późn. zm.) zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują:

- 1) ład przestrzenny, gospodarkę nieruchomościami, ochronę środowiska i przyrody oraz gospodarkę wodną;
- 2) publiczne drogi gminne, ulice oraz organizację ruchu drogowego;
- 3) wodociągi i zaopatrzenie w wodę, kanalizację, usuwanie i oczyszczanie ścieków komunalnych, utrzymanie czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, zaopatrzenie w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

2. Realizacja ww. inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 r., poz. 1202, z późn. zm.), ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2018 r. poz. 1986 , z późn. zm.), ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2017 r., poz. 827, z późn. zm.), ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2018 r., poz. 779, z późn. zm.), ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2018 r., poz. 1152, z późn. zm.) oraz ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2018 r., poz. 755, z późn. zm.).

3. Sposób realizacji ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy określają uchwalane przez Radę Miejską w Pułtusk, strategie, plany i programy w tym m.in. wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, wieloletnie programy inwestycyjne i inne.

§ 2. 1. Zadania w zakresie ww. inwestycji finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych (takich jak m.in. środki własne przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, środki strukturalne, fundusze unijne i poza unijne, kredyty i pożyczki oraz inne), w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

2. Finansowanie ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 r., poz. 2077, z późn. zm.).

3. Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy będą miały odzwierciedlenie w stosownych uchwałach Rady Miejskiej w Pułtusk.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Pułtusk

Ireneusz Purgacz