Uchwała Nr 336/XLVII/22
Rady Miejskiej w Żurominie
z dnia 4 lipca 2022 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Wiadrowo i Dąbrowa - część 2

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn.zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz Uchwały Nr 115/XIII/19 Rady Miejskiej w Żurominie z dnia 20 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Wiadrowo i Dąbrowa - część 2, Rada Miejska w Żurominie stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Żuromin uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I
USTALENIA WSTĘPNE
§1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Wiadrowo i Dąbrowa - część 2, zwany w dalszej części uchwały planem. Granice obszaru objętego planem miejscowym zostały przedstawione na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Wiadrowo i Dąbrowa - część 2 składa się z następujących elementów:
   1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
   2) załącznika nr 1 - rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, jednostka planistyczna Wiadrowo - symbol literowy - **a** oraz jednostka planistyczna Dąbrowa - symbol literowy - **b**;
   3) załącznika nr 2 - rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
   4) załącznika nr 3 - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Żuromin.

3. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:
   1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
   3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;
   4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
   5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
   6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
   7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
   8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
   9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
   10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
   11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;

12) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;
13) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

4. Plan nie zawiera ustaleń z zakresu:
   1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – z racji braku ich występowania w granicy planu;
   2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – z racji braku ich występowania w granicy planu.

§2.

1. Jako obowiązujące ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:
   1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
   4) przeznaczenia terenów elementarnych i cyfrowo-literowe oznaczenia terenów elementarnych o określonym przeznaczeniu;
   5) granica terenu pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW;
   6) granica strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
   7) wymiarowanie podane w metrach.
2. Rysunek planu obowiązuje w zakresie jego ustaleń dotyczących obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:
   1) granicy strefy ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza;
   2) zabytku nieruchomego ujętego w gminnej ewidencji zabytków;
   3) obszaru stanowisk archeologicznych AZP; numeru obszaru AZP, numeru stanowiska archeologicznego w obszarze AZP; numeru stanowiska archeologicznego w miejscowości.
3. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń dotyczących granic administracyjnych gminy.
4. Elementy rysunku planu niewymienione w ust. 1, 2 i 3 stanowią oznaczenia informacyjne.
5. Ustalenia cyfrowo – literowe terenów elementarnych należy rozumieć:
   1) poz. 1. oznaczenia – symbol cyfrowy: liczba porządkowa określająca dany teren elementarny;
   2) poz. 2. oznaczenia – symbol literowy: określający przeznaczenie terenu elementarnego zgodnie z ustaleniami §4 i ustaleniami szczegółowymi planu.

ROZDZIAŁ II
SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE

§3.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **DJP–** należy przez to rozumieć duże jednostki przeliczeniowe inwentarza, o których mowa w przepisach odrębnych;
2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
3) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
4) **granicy planu** – należy przez to rozumieć określoną na załączniku graficznym do niniejszej uchwały granicę obszaru objętego planem miejscowym;
5) **instalacji OZE** – instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;
6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określoną na rysunku planu;
7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku linię określającą obszar do zabudowy, poza którym zakazuje się wznoszenia budynków, wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych określonych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dla terenów elementarnych;
8) **obsadzie** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną liczbę DJP w budynkach i obiektach inwentarskich;
9) **terenie elementarnym** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem oznaczony odrębnym symbolem cyfrowo – literowym, wyodrębniony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określonym przeznaczeniem i jednolitymi zasadami zagospodarowania wynikającymi z ustaleń planu;
10) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu stanie się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu elementarnego w jego liniach rozgraniczających takich jak: niezbędne do obsługi zabudowy sieci i przyłącza, dojścia i dojazdy;
11) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
12) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych;
13) **strefie ochronnej** – należy przez to rozumieć obszar, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
14) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie zasad współżycia społecznego, a także standardów jakości środowiska, dopuszczalnych poziomów i immisji substancji oraz energii do środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
15) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi świadczone przez przedsiębiorstwa publiczne, instytucje publiczne i samorządowe oraz organizacje i stowarzyszenia na rzecz obywateli, nie zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
16) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą o charakterze nieprodukcyjnym ogólnospołeczną lub komercyjną, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
17) **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 warstwic terenu w obrębie posadowienia obiektu;
18) **zabudowie gospodarczo - garażowej** - należy przez to rozumieć zabudowę, w skład której wchodzą budynki gospodarcze, budynki gospodarczo – garażowe, budynki garażowe i wiaty; pojęcie to jest określeniem grupy budynków, które pełnią funkcje pomocnicze względem innych rodzajów budynków i nie stanowi samodzielnego przeznaczenia terenów elementarnych;
19) **zabudowie wolnostojącej** - należy przez to rozumieć budynki stanowiące konstrukcyjnie samodzielną całość, gdy pomiędzy poszczególnymi elementami budynków, takimi jak fundament, ściany nośne,

więźba dachowa, istnieje wolna przestrzeń i żaden z tych elementów nie jest konstrukcyjnie ani funkcjonalnie powiązany z drugim obiektem budowlanym, z wyjątkiem infrastruktury technicznej.

ROZDZIAŁ III
USTALENIA OGÓLNE

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów elementarnych w granicach obszaru objętego miejscowym planem

§4.

Ustala się przeznaczenie terenów elementarnych oznaczonych symbolami zgodnie z rysunkiem planu:

1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) **MW –** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
3) **MNU** – teren zabudowy mieszkaniowej lub/i usługowej;
4) **UN –** teren zabudowy usług nieuciążliwych;
5) **UPs –** teren zabudowy usług publicznych – usługi kultury, sportu i rekreacji;
6) **TE –** teren infrastruktury technicznej związanej z produkcją energii elektrycznej z wykorzystaniem energii słońca;
7) **RM** – teren zabudowy zagrodowej;
8) **R** – teren rolniczy;
9) **Z** – teren zieleni naturalnej;
10) **KD(G)** – teren drogi publicznej klasy głównej;
11) **KD(Z)** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
12) **KD(L)** – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
13) **KD(D)** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
14) **KDW** – teren drogi wewnętrznej;
15) **KDp** – teren ciągu pieszego.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§5.

1. Ustala się zasady ochrony ładu przestrzennego:
   1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dotyczącymi terenów elementarnych i przepisami odrębnymi;
   2) dopuszcza się przebudowę lub remont w obrysie budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu znajdujących się w całości lub w części poza obszarem przeznaczonym pod zabudowę ograniczonym liniami zabudowy, na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych planu;
   3) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu znajdujących się w części poza obszarem przeznaczonym pod zabudowę ograniczonym liniami zabudowy, z zastrzeżeniem, że rozbudowa tych budynków może nastąpić jedynie w obszarze przeznaczonym do zabudowy, zgodnie z zasadami zawartymi w ustaleniach szczegółowych planu, a nadbudowa wyłącznie w obrysie budynku;
   4) dopuszcza się w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **MN, MNU, RM** lokalizację budynków przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy z zachowaniem przepisów odrębnych, ustaleń szczegółowych planu oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu.
2. Ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy:
   1) w elewacjach budynków stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych. Dopuszcza się stosowanie tynków cienkowarstwowych, płyt klinkierowych, szkła oraz wysokiej klasy tworzyw imitujących materiały tradycyjne;
   2) zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy.
3. Ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy w zakresie estetyzacji:
   1) zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki: elewacji, pokryć dachowych;
   2) nakazuje się stosowanie jednolitej kolorystyki dachu w jednej bryle budynku;
   3) na jednej bryle budynku nakazuje się stosowanie jednego koloru elewacji jako koloru dominującego.

4. Zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem zaplecza prowadzonych robót budowlanych, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych planu.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§6.

1. Wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w granicach głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP) Zbiornik Działdowo Nr 214 i Subniecka Warszawska Nr 215. Ustala się ochronę zbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się zasady ochrony środowiska:
   1) w zakresie ochrony środowiska ustala się następujące zasady:
      a) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z placów utwardzonych do wód powierzchniowych i gruntu;
      b) zakazuje się wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
      c) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
      d) 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;
      e) dopuszcza się przebudowę, skanalizowanie sieci melioracyjnych i drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
      f) nakazuje się by uciążliwości generowane przez: obiekty związane z chowem lub hodowlą zwierząt, obiekty inwentarskie i budynki inwentarskie, zawierały się w granicach do których inwestor posiada tytuł prawny;
      g) zakazuje się w granicach planu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu: łączności publicznej, komunikacji i infrastruktury technicznej;
      h) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku gdy wykonana ocena wykazała brak znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko;
      i) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych.
   2) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska:
      a) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
      b) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **MW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
      c) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowych **MNU** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
      d) dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym **UPs** jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
      e) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi **R** i **RM** jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
      f) dla pozostałych terenów elementarnych wyznaczonych w planie ustala się normy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku gdy teren nie podlega ochronie akustycznej - nie ustala się.
3. W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują formy ochrony przyrody, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.
4. W zakresie ochrony i zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych planu.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§7.

1. Ustala się w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   1) zachowuje się w granicach jednostki planistycznej – Wiadrowo – symbol literowy – a zabytek nieruchomy ujęty w gminnej ewidencji zabytków, podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
      a) dom drewniany; datowanie: lata 20-te, 30-te XXw., adres: Wiadrowo 42;
   2) zachowuje się w granicach jednostki planistycznej – Dąbrowa – symbol literowy – b zabytki nieruchome ujęte w gminnej ewidencji zabytków, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
      a) dom murowany; datowanie: 1 ćw. XXw., adres: ul. Dąbrowa 30;
      b) kapliczka przydrożna; datowanie: 1866 r., adres: Dąbrowa;
   3) zachowuje się w granicach jednostki planistycznej – Wiadrowo - symbol literowy - a obszar zabytku archeologicznego, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
      a) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 38-56, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości - 1, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 3.
   4) zachowuje się w granicach jednostki planistycznej – Dąbrowa - symbol literowy - b obszar zabytku archeologicznego, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
      a) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 39-56, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości - 1, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 3.
2. W odniesieniu do obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt 1 lit. a), ust. 1 pkt 2, lit. a) obowiązują następujące zasady ochrony:
   1) ochronie podlega kształt i rodzaj pokrycia dachu;
   2) ochronie podlega pierwotna artykulacja i wykończenie elewacji (w tym stolarki otworowej jako jednego z elementów wykończenia);
   3) przedmiotem ochrony obiektów zabytkowych jest ich zewnętrzny wygląd, forma i układ otworów, detal architektoniczny oraz inne elementy decydujące o zachowaniu ich historycznego charakteru, jak wykończenie ścian zewnętrznych.
3. W odniesieniu do obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt. 1 prace inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego oraz przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
4. W odniesieniu do zabytków archeologicznych, o których mowa w ust 1 pkt. 3 i 4 prowadzenie badań i robót budowlanych oraz podejmowanie innych działań odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
5. W granicach planu nie występują obszary krajobrazów kulturowych.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§8.

1. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźniki zagospodarowania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych planu.
2. Adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością prowadzenia robót budowlanych w istniejących obiektach budowlanych.
3. Nakazuje się dostosowanie obiektów budowlanych i zagospodarowania w granicach planu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania, o których mowa w przepisach odrębnych

Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,

obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§9.

1. W granicach planu występują: tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych o których w §6 ust. 1 i §7 ust. 1.
2. W granicach planu nie wyznacza się:
   1) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, terenów górniczych;
   2) obszarów krajobrazów priorytetowych ustalonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego;
   3) obszarów krajobrazów priorytetowych ustalonych na podstawie audytu krajobrazowego w związku z brakiem opracowania audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§10.

1. Ustala się, że w granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.
2. Ustala się w przypadku przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **MN, MNU, UPs, UN, TE, Z**:
   1) minimalna powierzchnia działek – 1000 m^2;
   2) minimalna szerokość frontów działek – 22 m;
   3) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją ± 10° oraz 180° z tolerancją ± 10°.
3. Ustala się, że szczegółowe zasady i warunki określone w ust. 2 nie dotyczą wydzielania działek pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, których lokalizacja dopuszczona jest w ustaleniach ogólnych i szczegółowych planu.

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

§11.

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych, ustanowione dla obszarów położonych w sąsiedztwie cmentarza znajdującego się w sąsiedztwie planu od strony południowo - zachodniej;
2) na rysunku planu wskazano granicę terenu pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW;
3) na rysunku planu wskazano granicę strefy ochronnej instalacji OZE związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
4) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w pkt 6, należy wyposażyć w zabezpieczenia zapobiegające oślepianiu użytkowników dróg publicznych wskutek olśnienia lub odbicia światła słonecznego lub samochodowego od paneli fotowoltaicznych;
5) ustala się ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie lasu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§12.

Ustala się następujące zasady w zakresie systemów komunikacji:

1) układ komunikacyjny planu dzieli się na nadrzędny, podstawowy oraz pomocniczy;
2) powiązanie układu komunikacyjnego planu z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w obszarze planu drogi, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy Żuromin;
3) nadrzędny układ komunikacyjny w granicach planu tworzą: wojewódzka droga publiczna nr **563** oznaczona na rysunku planu symbolem cyfrowo - literowym **b-01KD(G)** powiązana bezpośrednio z podstawowym i pośrednio z pomocniczym układem komunikacyjnym na terenie miasta oraz gminy Żuromin, który tworzą drogi publiczne niższych klas;
4) podstawowy układ komunikacyjny w granicach planu tworzy powiatowa droga publiczna nr **4607W** oznaczona na rysunku planu symbolem cyfrowo - literowym **a-01KD(Z)** powiązana bezpośrednio z pomocniczym układem komunikacyjnym na terenie miasta oraz gminy Żuromin, który tworzą drogi publiczne niższych klas;
5) pomocniczy układ komunikacyjny w granicach planu tworzą gminne drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi **KD(L), KD(D)** oraz drogi wewnętrzne oznaczone symbolem literowym KDW;
6) obsługę komunikacyjną terenów elementarnych realizować bezpośrednio z dróg publicznych oznaczonych symbolami literowymi **KD(G), KD(Z), KD(L), KD(D),** poprzez drogi wewnętrzne oznaczone w planie symbolem literowym **KDW** oraz poprzez ciągi piesze oznaczone w planie symbolem literowym **KDp**;
7) ustala się wskaźniki i zasady wyposażenia terenów w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:
   a) w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem litrowym **MN**: minimum 1 miejsce parkingowe na jeden lokal w budynku mieszkalnym jednorodzinnym;
   b) w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem litrowym **MW**: minimum 1,2 miejsca parkingowego na jeden lokal mieszkalny i jeden lokal użytkowy w budynku mieszkalnym wielorodzinnym;
   c) w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **MNU**: minimum 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie lub jeden lokal w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, budynku mieszkalno – usługowym lub budynku usługowym;
   d) w granicach terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym **UN**: minimum 1 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 200 m^2 powierzchni użytkowej budynku usługowego;
   e) w granicach terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym **UPs**: minimum 2 miejsca parkingowe dla budynku usługowego;
   f) w granicach terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo - literowym **01TE** nakazuje się zapewnić minimum 1 miejsce parkingowe;
   g) w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **RM** i **R**:
      - minimum 1 miejsce parkingowe na jeden lokal w budynku mieszkalnym w zabudowie zagrodowej;
      - 2 miejsca dla budynku inwentarskiego o łącznej powierzchni zabudowy poniżej 550 m^2;
      - 2 miejsca na każde rozpoczęte 10 m^2 powierzchni zabudowy dla budynku lub zespołu budynków inwentarskich, o łącznej powierzchni zabudowy powyżej 1100 m^2;
   h) wyznacza się następujące zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
      - nie mniej niż 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15;
      - nie mniej niż 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40;
      - nie mniej niż 8% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 40.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§13.

1. Ustala się następujące zasady w zakresie systemów infrastruktury technicznej:
   1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w granicach planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy przebieg w obrębie miasta i gminy oraz powiązane są z gminnym systemem uzbrojenia terenu;

2) nakazuje się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, ich stref ochronnych oraz stref kontrolowanych w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **KD(Z), KD(L) , KD(D) i KDW;**
   a) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej oraz ich stref ochronnych oraz stref kontrolowanych realizowanych przebiegających poprzecznie przez teren elementarny oznaczony symbolem literowym **KD(G)**, lokalizowanych z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
3) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej oraz ich stref ochronnych oraz stref kontrolowanych w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **MN, MW, MNU, UN, UPs** pomiędzy liniami rozgraniczającymi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy - na obszarach, na których nie dopuszcza się realizacji, budynków, wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych zgodnie z definicją nieprzekraczalnej linii zabudowy;
4) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej oraz ich stref ochronnych oraz stref kontrolowanych w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **TE**;
5) dopuszcza się lokalizowanie nowych sieci wodociągowych i kanalizacji sanitarnej służących zaopatrzeniu rolnictwa i mieszkańców wsi na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **RM**, **R** w przypadku, gdy lokalizacja tych sieci nie ogranicza oraz nie zmienia podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego i nie narusza przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;
6) dopuszcza się lokalizowanie nowych podziemnych sieci elektroenergetycznych na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **RM**, **R** w przypadku, gdy lokalizacja tych sieci nie ogranicza oraz nie zmienia podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego i nie narusza przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;
7) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej, stref ochronnych i stref kontrolowanych w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **Z** w przypadku, gdy lokalizacja tych sieci nie ogranicza oraz nie zmienia podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego i nie narusza przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;
8) dopuszcza się lokalizację przyłączy do sieci infrastruktury technicznej w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **MN, MW, MNU, UN, UPs, TE, RM, R**;
9) dopuszcza się możliwość remontu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach niniejszego planu;
10) w granicach opracowania planu sieci infrastruktury technicznej należy wykonać jako podziemne;
    a) dopuszcza się realizację sieci elektroenergetycznych jako podziemnych lub nadziemnych.

2. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:
   1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
   2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
   3) 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;
   4) 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;
      a) ustala się minimalną średnicę sieci wodociągowej 32 mm;
      b) nakazuje się wyposażenie projektowanej sieci wodociągowej w hydranty przeciwpożarowe według zasad określonych w przepisach odrębnych.

3. Ustala się zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
   1) ustala się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
      a) ustala się, iż sieć kanalizacji sanitarnej musi posiadać parametry techniczne gwarantujące bezproblemowe odprowadzenie ścieków z istniejącej i projektowanej zabudowy;
      b) ustala się minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej 80 mm;
   2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
   3) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, zgodnie z przepisami odrębnymi:

a) ustala się minimalną średnicę sieci kanalizacji deszczowej 100 mm;
b) dopuszcza się odprowadzanie wcześniej oczyszczonych wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych do gruntu w granicach własnej działki lub do ogólnodostępnych rowów melioracyjnych i przydrożnych, w sposób nie zagrażający środowisku oraz zasobom wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
c) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. 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: napowietrzne i doziemne linie o napięciu 15 kV; napowietrzne i doziemne linie o napięciu 0,4 kV; stacje transformatorowe 15/0,4 kV;
   2) ustala się, iż nowe sieci elektroenergetyczne średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (nN) należy wykonać jako podziemne lub napowietrzne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
   3) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w kolidującym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
   4) dopuszcza się indywidualne urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii w postaci instalacji fotowoltaicznych lokalizowanych na dachach budynków lub wolnostojących o mocach i zasadach lokalizowania wynikających z przepisów odrębnych.
5. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:
   1) ustala się zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji z sieci telekomunikacyjnej lub w sposób indywidualny;
   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 terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
6. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło:
   1) ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło należy realizować indywidualnie;
   2) dopuszcza się ogrzewanie urządzeniami, które nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz energią elektryczną lub odnawialnymi źródłami energii w postaci instalacji fotowoltaicznych lokalizowanych na dachach budynków lub wolnostojących o mocach i zasadach lokalizowania wynikających z przepisów odrębnych;
   3) do ogrzewania budynków zakazuje się stosowania urządzeń, które spowodowałyby przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
7. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:
   1) ustala się, iż zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej;
      a) ustala się minimalną średnicę przewodów gazowych 30 mm;
   2) dopuszcza się indywidualnie zaopatrzenie w gaz ze zbiorników na gaz, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
8. Ustala się, iż gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.

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

§14.

Ustala się wysokości stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi:

1) **MN, MW, MNU, UN, TE, RM, R** – 30%;
2) pozostałe tereny elementarne – 1%.

Minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych
§15.

1. Ustala się następujące minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:
   1) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **MN** i **MNU**: 1200 m^2;
   2) dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym **MW**: 1800 m^2;
   3) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **UN, UPs**: 2000 m^2;
   4) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **RM**: 3000 m^2;
   5) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **R**: 10000 m^2;
   6) dla terenów elementarnych nie wymienionych w pkt 1-5 minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej nie ustala się.
2. Wymogu wynikającego z ust. 1 nie stosuje się dla działek wydzielanych pod: urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy, działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości.

ROZDZIAŁ IV
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE
JEDNOSTKA PLANISTYCZNA - WIADROWO – SYMBOL LITEROWY - a

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

§16.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **a-01MN, a-02MN, a-03MN, a-04MN, a-05MN, a-06MN, a-07MN, a-08MN, a-09MN, a-10MN, a-11MN, a-12MN, a-13MN, a-14MN, a-15MN, a-16MN, a-17MN, a-18MN, a-19MN, a-20MN, a-21MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
   a) budynki mieszkalne jednorodzinne realizować jako wolnostojące;
   b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
   a) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 250 m^2;
   b) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: maksymalnie 100 m^2;
   c) szerokość elewacji frontowej dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 20 m;
4) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów:
   a) w granicach wyznaczonych na załączniku graficznym, w ramach terenów elementarnych oznaczonych symbolami cyfrowo-literowymi **a-20MN, a-21MN** wyznaczona jest granica strefy ochrony sanitarnej, o której mowa w §11, ust 1, pkt 2), w której obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50 % powierzchni działki budowlanej;
   b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,35 powierzchni działki budowlanej;
   c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,05, maksymalnie 1,05 powierzchni działki budowlanej;
6) wysokość zabudowy:
   a) liczba kondygnacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
   b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
   c) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego: nie wyżej niż 10 m;
   d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: nie wyżej niż 6 m;
   e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d) nie wyżej niż 5 m;
7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
   a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
   b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
      - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 30º do 45º, kryty dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
   c) w elewacjach budynków mieszkalnych jednorodzinnych stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
   d) kolorystka elewacji – barwy stonowane.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym MW

§17.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolami cyfrowo-literowymi **a-01MW** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wysokiej;
2) przeznaczenie uzupełniające: funkcja usługowa; niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
   a) budynki mieszkalne wielorodzinne realizować jako wolnostojące;
   b) nakazuje się realizację usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe;
   c) nakazuje się lokalizację usług w wyłącznie parterach budynków;
   d) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
4) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
   a) nakazuje się, aby funkcja usługowa stanowiła maksymalnie 15% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego;
5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30 % powierzchni działki budowlanej;
   b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,60 powierzchni działki budowlanej;
   c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01 maksymalnie 3,0 powierzchni działki budowlanej;
6) wysokość zabudowy:
   a) liczba kondygnacji budynków przeznaczenia podstawowego: maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne,
   b) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: nie wyżej niż 15 m;
   c) wysokość zabudowy nie wymienionej w lit. b): nie wyżej niż 5 m;
7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
   a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
   b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
      - dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 12º do 35º, kryty dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
      - dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 25º dla grupy budynków;
      - dopuszcza się wykonanie dachów płaskich.
   c) kolorystka elewacji – barwy stonowane

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym MNU

§18.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **a-01MNU**, **a-02MNU**, **a-03MNU**, **a-04MNU**, **a-05MNU**, **a-06MNU**, **a-07MNU**, **a-08MNU**, **a-09MNU**, **a-10MNU**, **a-11MNU**, **a-12MNU**, **a-13MNU**, **a-14MNU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej lub/i usługowej;
2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
   a) zabudowę mieszkaniową realizować jako jednorodzinną;
   b) budynki przeznaczenia podstawowego realizować jako wolnostojące;
   c) w ramach przeznaczenia podstawowego terenu dopuszcza się realizację zabudowy gospodarczo – garażowej;
   d) dopuszcza się realizację usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe;
   e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
   a) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku przeznaczenia podstawowego: maksymalnie 250 m^2;
   b) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: maksymalnie 150 m^2;
   c) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m^2;
   d) szerokość elewacji frontowej dla budynków przeznaczenia podstawowego: maksymalnie 20 m;
4) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
   a)powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40 % powierzchni działki budowlanej;
   b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,4 powierzchni działki budowlanej;
   c)intensywność zabudowy – minimalnie 0,1, maksymalnie 1,2 powierzchni działki budowlanej;
5) wysokość zabudowy:

a) liczba kondygnacji budynków przeznaczenia podstawowego: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
c) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: nie wyżej niż 10 m;
d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo - garażowej: nie wyżej niż 6 m;
e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d) nie wyżej niż 5 m;

6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
- symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 30º do 45º, kryty dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
- dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci do 25º dla budynków zabudowy gospodarczo - garażowej;
- dopuszcza się wykonanie dachów płaskich dla budynków zabudowy gospodarczo - garażowej;
c) kolorystka elewacji – barwy stonowane.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym UPs

§19.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **a-01UPs** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usług publicznych – usługi kultury, sportu i rekreacji;
2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
a) w ramach przeznaczenia podstawowego terenu dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
b) zabudowę usługową realizować jako usługi nieuciążliwe;
c) w ramach terenu elementarnego dopuszcza się realizację terenowych urządzeń sportu i rekreacji tj.: boisk, placów zabaw, siłowni terenowych, kortów tenisowych;
d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
a) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych bezpośrednio z podstawowym przeznaczeniem terenu elementarnego;
4) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30 % powierzchni działki budowlanej;
b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,5 powierzchni działki budowlanej;
c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,05 maksymalnie 1,5 powierzchni działki budowlanej;
5) wysokość zabudowy:
a) liczba kondygnacji budynków przeznaczenia podstawowego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
c) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: nie wyżej niż 9 m;
d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo - garażowej: nie wyżej niż 6 m;
e) wysokość tymczasowych obiektów budowlanych: nie wyżej niż 6 m;
f) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) – e): nie wyżej niż 5 m;
6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
- symetryczny: dwuspadowy, naczółkowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 12º do 40º, kryty dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
- dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci do 25º;

- dopuszcza się realizację dachów płaskich.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym UN

§20.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **a-01UN, a-02UN, a-03UN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usług nieuciążliwych;
2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
   a) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
   b) zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków mieszkalnych;
   c) zabudowę usługową realizować jako usługi nieuciążliwe;
   d) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
   a) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych bezpośrednio z podstawowym przeznaczeniem terenu elementarnego;
   b) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m^2;
4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 15 % powierzchni działki budowlanej;
   b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,7 powierzchni działki budowlanej;
   c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01 maksymalnie 2,1 powierzchni działki budowlanej;
5) wysokość zabudowy:
   a) liczba kondygnacji budynków przeznaczenia podstawowego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
   b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
   c) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: nie wyżej niż 12 m;
   d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo - garażowej: nie wyżej niż 8 m;
   e) wysokość tymczasowych obiektów budowlanych nie wyżej niż 10 m;
   f) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) – e): nie wyżej niż 5 m;
6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
   a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
   b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
      - symetryczny: dwuspadowy, naczółkowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 12º do 40º, kryty dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
      - dopuszcza się realizację dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci do 25°;
      - dopuszcza się realizację dachów płaskich;
   c) kolorystka elewacji – barwy stonowane.

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

§21.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem cyfrowo-literowym **a-01RM, a-02RM, a-03RM, a-04RM, a-05RM, a-06RM, a-07RM** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy zagrodowej;
2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
   a) budynki mieszkalne w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojące;
   b) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych obiektów budowlanych;
   c) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
   d) dopuszcza się maksymalnie jeden budynek inwentarski na jednej działce budowlanej;

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

3) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów:
   a) w granicach wyznaczonych na załączniku graficznym, w ramach terenu elementarnego oznaczonego symbolem cyfrowo-literowym **a-07RM** wyznaczona jest granica strefy ochrony sanitarnej, o której mowa w §11, ust 1, pkt 2), w której obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
4) zasady ochrony środowiska:
   a) maksymalna obsada pojedynczego budynku inwentarskiego – poniżej 40 DJP;
5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40 % powierzchni działki budowlanej;
   b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,45 powierzchni działki budowlanej;
   c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,05, maksymalnie 1,35 powierzchni działki budowlanej;
6) powierzchnia zabudowy:
   a) pojedynczego budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej: maksymalnie 250 m^2;
   b) pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: maksymalnie 300 m^2;
   c) pojedynczego budynku inwentarskiego: maksymalnie 500 m^2;
7) szerokość elewacji frontowej:
   a) maksymalnie 20 m – dla budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej;
   b) maksymalnie. 30 m – dla budynków innych niż mieszkalne;
8) wysokość zabudowy:
   a) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
   b) liczba kondygnacji budynków inne niż mieszkalne: 1 kondygnacja nadziemna;
   c) wysokość budynków mieszkalnych: nie wyżej niż 10 m;
   d) wysokość budynków innych niż mieszkalne: nie wyżej niż 7 m;
   e) wysokość budowli: nie wyżej niż 20 m;
   f) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) - e): nie wyżej niż 5 m;
9) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
   a) kierunek głównej kalenicy budynków: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
   b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej: dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 30-45°, kryty dachówką lub blachodachówką w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
   c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków innych niż mieszkalne: dach symetryczny, dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 12-45°, kryty materiałami w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
      - dopuszcza się wykonanie dachów płaskich;
   d) w elewacjach budynków mieszkalnych stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
   e) kolorystka elewacji – barwy stonowane.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi R

§22.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **a-01R, a-02R, a-03R, a-04R** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy;
2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa zagrodowa;
3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
   a) ustala się rolnicze użytkowanie terenów elementarnych w rozumieniu rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
   b) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojący;
   c) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej w formie wolnostojącej lub dobudowane do innych obiektów budowlanych;

d) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
e) dopuszcza się maksymalnie jeden budynek inwentarski na jednej działce budowlanej;
f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przepisami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

4) zasady ochrony środowiska:
   a) maksymalna obsada pojedynczego budynku inwentarskiego – poniżej 30 DJP;
5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 90% powierzchni działki budowlanej;
   b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,015 powierzchni działki;
   c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,001, maksymalnie 0,015 powierzchni działki budowlanej;
6) powierzchnia zabudowy:
   a) pojedynczego budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej: maksymalnie 250 m^2;
   b) pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: maksymalnie 300 m^2;
   c) pojedynczego budynku inwentarskiego: maksymalnie 550 m^2;
7) szerokość elewacji frontowej:
   a) maksymalnie 20 m – dla budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej;
   b) maksymalnie 30 m – dla budynków innych niż mieszkalne;
8) wysokość zabudowy:
   a) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
   b) liczba kondygnacji budynków inne niż mieszkalne: 1 kondygnacja nadziemna;
   c) wysokość budynków mieszkalnych: nie wyżej niż 10 m;
   d) wysokość budynków innych niż mieszkalne: nie wyżej niż 7 m;
   e) wysokość budowli: nie wyżej niż 20 m;
   f) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) - e): nie wyżej niż 5 m;
9) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
   a) kierunek głównej kalenicy budynków: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
   b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej: dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 30-45°, kryty dachówką lub blachodachówką w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
   c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków innych niż mieszkalne: dach symetryczny, dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 12-45°, kryty materiałami w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
      - dopuszcza się wykonanie dachów płaskich;
   d) w elewacjach budynków mieszkalnych stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
   e) kolorystka elewacji – barwy stonowane.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym Z

§23.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolami cyfrowo – literowymi **a-01Z a-02Z, a-03Z, a-04Z, a-05Z, a-06Z, a-07Z** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni;
2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
   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 §13 ust. 1 pkt 7.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym KD(Z)

§24.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo - literowym **a-01KD(Z)** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
   a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi:
      - **a-01KD(Z)** – zmienna w przedziale od 10 m do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu;
   b) ustala się zasady zagospodarowania terenu elementarnego zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
4) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym KD(L)

§25.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem cyfrowo - literowym **a-01KD(L), a-02KD(L), a-03KD(L**) ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy lokalnej;
2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
   a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi:
      - **a-01KD(L)** – zmienna w przedziale od 5,5 m do 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **a-02KD(L)** – stała 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **a-03KD(L)** – stała 12 m, zgodnie z rysunkiem planu.
   b) ustala się zasady zagospodarowania terenu elementarnego zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
4) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym KD(D)

§26.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem cyfrowo - literowym **a-01KD(D), a-02KD(D), a-03KD(D), a-04KD(D), a-05KD(D)** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
   a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi:
      - **a-01KD(D)** – stała 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **a-02KD(D)** – stała 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **a-03KD(D)** – zmienna w przedziale od 10,0 m do 11,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **a-04KD(D)** – zmienna w przedziale od 8,0 m do 11,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **a-05KD(D)** – zmienna w przedziale od 6,0 m do 6,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
   b) ustala się zasady zagospodarowania terenu elementarnego zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
4) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym KDW

§27.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem cyfrowo - literowym **a-01KDW, a-02KDW, a-03KDW, a-04KDW, a-05KDW, a-06KDW, a-07KDW, a-08KDW** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;
2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
   a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi:
      - **a-01KDW** – stała 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **a-02KDW** – stała 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **a-03KDW** – stała 4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **a-04KDW** – stała 4,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **a-05KDW** – stała 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **a-06KDW** – stała 4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **a-07KDW** – stała 5,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;

- **a-08KDW** – stała 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

b) ustala się zasady zagospodarowania terenu elementarnego zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

4) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m.

JEDNOSTKA PLANISTYCZNA - DĄBROWA – SYMBOL LITEROWY - b

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

§28.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **b-01MN, b-02MN, b-03MN, b-04MN, b-05MN, b-06MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
   a) budynki mieszkalne jednorodzinne realizować jako wolnostojące;
   b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
   a) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 250 m^2;
   b) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: maksymalnie 100 m^2;
   c) szerokość elewacji frontowej dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 20 m;
4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50 % powierzchni działki budowlanej;
   b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,35 powierzchni działki budowlanej;
   c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,05, maksymalnie 1,05 powierzchni działki budowlanej;
5) wysokość zabudowy:
   a) liczba kondygnacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
   b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
   c) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego: nie wyżej niż 10 m;
   d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: nie wyżej niż 6 m;
   e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d) nie wyżej niż 5 m;
6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
   a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
   b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
      - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 30º do 45º, kryty dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
   c) w elewacjach budynków mieszkalnych jednorodzinnych stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
   d) kolorystka elewacji – barwy stonowane.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym TE

§29.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem cyfrowo-literowym **b-0101TE, b-02TE** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej związanej z produkcją energii elektrycznej z wykorzystaniem energii słońca;
2) przeznaczenie uzupełniające: niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
   a) teren pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii opartych na energii słońca o mocy przekraczającej 100 kW;
   b) na terenie wyklucza się produkcję energii z innych źródeł niż wymienione w ust. 3), lit. a);
   c) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację: paneli fotowoltaicznych montowanych na konstrukcjach wsporczych kotwiczonych do ziemi, przetwornic, rozdzielni elektrycznych, transformatorów, sieci i przyłączy elektroenergetycznych, obiektów kontenerowych do obsługi paneli fotowoltaicznych;
   d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 10 % powierzchni działki budowlanej;
   b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,9 powierzchni działki budowlanej;
   c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01 maksymalnie 0,90 powierzchni działki budowlanej;
5) wysokość zabudowy:
   a) konstrukcji wsporczych do montażu paneli fotowoltaicznych – nie więcej niż 6 m;
   b) wysokość pozostałej zabudowy – nie więcej niż 4 m.
6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
   a) dachy płaskie;
   b) kolorystka obiektów budowlanych – zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki.

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

§30.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem cyfrowo-literowym **b-01RM, b-02RM, b-03RM, b-04RM, b-05RM, b-06RM** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy zagrodowej;
2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
   a) budynki mieszkalne w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojące;
   b) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych obiektów budowlanych;
   c) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
   d) dopuszcza się maksymalnie jeden budynek inwentarski na jednej działce budowlanej;
   e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
3) zasady ochrony środowiska:
   a) maksymalna obsada pojedynczego budynku inwentarskiego – poniżej 40 DJP;
4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40 % powierzchni działki budowlanej;
   b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,45 powierzchni działki budowlanej;
   c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,05, maksymalnie 1,35 powierzchni działki budowlanej;
5) powierzchnia zabudowy:
   a) pojedynczego budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej: maksymalnie 250 m^2;
   b) pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: maksymalnie 300 m^2;
   c) pojedynczego budynku inwentarskiego: maksymalnie 500 m^2;
6) szerokość elewacji frontowej:
   a) maksymalnie 20 m – dla budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej;
   b) maksymalnie. 30 m – dla budynków innych niż mieszkalne;
7) wysokość zabudowy:
   a) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
   b) liczba kondygnacji budynków inne niż mieszkalne: 1 kondygnacja nadziemna;
   c) wysokość budynków mieszkalnych: nie wyżej niż 10 m;
   d) wysokość budynków innych niż mieszkalne: nie wyżej niż 7 m;
   e) wysokość budowli: nie wyżej niż 20 m;
   f) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) - e): nie wyżej niż 5 m;

8) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
   a) kierunek głównej kalenicy budynków: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
   b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej: dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 30-45°, kryty dachówką lub blachodachówką w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
   c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków innych niż mieszkalne: dach symetryczny, dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 12-45°, kryty materiałami w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
      - dopuszcza się wykonanie dachów płaskich;
   d) w elewacjach budynków mieszkalnych stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
   e) kolorystka elewacji – barwy stonowane.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi R

§31.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **b-01R, b-02R, b-03R, b-04R, b-05R, b-06R, b-07R** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy;
2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa zagrodowa;
3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
   a) ustala się rolnicze użytkowanie terenów elementarnych w rozumieniu rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
   b) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojący;
   c) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej w formie wolnostojącej lub dobudowane do innych obiektów budowlanych;
   d) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
   e) dopuszcza się maksymalnie jeden budynek inwentarski na jednej działce budowlanej;
   f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przepisami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
4) zasady ochrony środowiska:
   a) maksymalna obsada pojedynczego budynku inwentarskiego – poniżej 30 DJP;
5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 90% powierzchni działki budowlanej;
   b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,015 powierzchni działki;
   c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,001, maksymalnie 0,015 powierzchni działki budowlanej;
6) powierzchnia zabudowy:
   a) pojedynczego budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej: maksymalnie 250 m^2;
   b) pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: maksymalnie 300 m^2;
   c) pojedynczego budynku inwentarskiego: maksymalnie 550 m^2;
7) szerokość elewacji frontowej:
   a) maksymalnie 20 m – dla budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej;
   b) maksymalnie 30 m – dla budynków innych niż mieszkalne;
8) wysokość zabudowy:
   a) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
   b) liczba kondygnacji budynków inne niż mieszkalne: 1 kondygnacja nadziemna;
   c) wysokość budynków mieszkalnych: nie wyżej niż 10 m;
   d) wysokość budynków innych niż mieszkalne: nie wyżej niż 7 m;
   e) wysokość budowli: nie wyżej niż 20 m;
   f) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) - e): nie wyżej niż 5 m;
9) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
   a) kierunek głównej kalenicy budynków: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;

b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej: dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 30-45°, kryty dachówką lub blachodachówką w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków innych niż mieszkalne: dach symetryczny, dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 12-45°, kryty materiałami w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
- dopuszcza się wykonanie dachów płaskich;
d) w elewacjach budynków mieszkalnych stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
e) kolorystka elewacji – barwy stonowane.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym Z

§32.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolami cyfrowo – literowymi **b-01Z** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni;
2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
   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 §13 ust. 1 pkt 7.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym b-KD(G)

§33.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem cyfrowo - literowym **b-01KD(G)** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy głównej;
2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
   a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi:
      - **b-01KD(G)** – zmienna w przedziale od 12,5 m do 17,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
   b) ustala się zasady zagospodarowania terenu elementarnego zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
4) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym b-KD(L)

§34.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem cyfrowo - literowym **b-01KD(L), b-02KD(L)** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy lokalnej;
2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
   a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi:
      - **b-01KD(L)** – zmienna w przedziale od 10,5 m do 11,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **b-02KD(L)** – zmienna w przedziale od 10,0 m do 10,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
   b) ustala się zasady zagospodarowania terenu elementarnego zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
4) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym b-KDW

§35.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem cyfrowo - literowym **b-01KDW**, ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
   a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi **b-01KDW** – stała 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
   b) ustala się zasady zagospodarowania terenu elementarnego zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
4) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KDp.

§36.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **b-01KDp, b-02KDp** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren ciągu pieszego;
2) przeznaczenie uzupełniające: chodniki, infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
   a)ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
   - **b-01KDp –** stała 3,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
   - **b-02KDp –** stała 3,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

   b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodne z przepisami odrębnymi.
4) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§37.

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