

UCHWAŁA NR XI/72/2007
Rady Miejskiej w Rogoźnie
z dnia 27 czerwca 2007 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w rejonie ulic Kościuszki i Nowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U z 2001 r. Nr 142 poz. 1591; zmiany: Dz.U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. , Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz. 1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz.1457, z 2006r. Nr 17, poz.128, Nr 181, poz.1337) i art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717; zmiany: Dz.U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz.1087, z 2006r. Nr 45, poz.319, Nr 225, poz.1635) ,

Rada Miejska w Rogoźnie
po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rogoźno,
uchwalonego uchwałą Nr XXV/191/2000 Rady Miejskiej Rogoźna z dnia 28 września 2000 r.,
uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kościuszki i Nowej, zwany dalej planem.

§ 2. Integralną częścią uchwały są załączniki do niniejszej uchwały:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiące załącznik nr 2.

§ 3. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) plan – ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikami;
- 2) przepisy szczególne – aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne;
- 3) teren – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli nadziemnych, nie będącymi liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami;
- 5) akcent formalny - element kompozycji przyciągający uwagę obserwatora i w ten sposób podkreślający inny element kompozycji,
- 6) intensywność zabudowy - stosunek sumy powierzchni ogólnej zabudowy do powierzchni terenu, na którym znajduje się zabudowa;
- 7) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niska – budynki mieszkalne o wysokości do 4 kondygnacji naziemnych włącznie, w tym poddasze użytkowe.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) akcent formalny;
- 5) przeznaczenie terenów określone symbolami;

2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu i mają charakter informacyjny:

- 1) symbole określające zabytki architektury i budownictwa:
 - a) obiekt wpisany do rejestru zabytków,
 - b) obiekty zabytkowe objęte ewidencją konserwatorską;
- 2) symbole określające szpalery drzew,
- 3) oznaczenia graficzne dotyczące zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej poza strefami technicznymi napowietrznych linii elektroenergetycznych

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

§ 5. Określa się, ograniczone liniami rozgraniczającymi tereny:

- 1) oznaczone na rysunku planu symbolami od MW-1 do MW-8, dla których ustala się:
 - a) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) dopuszcza się lokalizację:
 - usług z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, kultury, zdrowia i opieki społecznej,
 - urządzeń komunikacji – drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe,
 - sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń;
- 2) oznaczone na rysunku planu symbolami od MWn-1 do MWn-3, dla których ustala się:
 - a) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niska,
 - b) dopuszcza się lokalizację:
 - usług z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, kultury, zdrowia i opieki społecznej,
 - urządzeń komunikacji - miejsca parkingowe,
 - sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń;
- 3) oznaczone na rysunku planu symbolami MN/U-1 i MN/U-2, dla których ustala się:
 - a) przeznaczenie:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - usługi z zakresu: handlu detalicznego, rzemiosła, gastronomii, turystyki, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, kultury, zdrowia i opieki społecznej,
 - b) dopuszcza się lokalizację:
 - urządzeń komunikacji – drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe,
 - sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń;
- 4) oznaczony na rysunku planu symbolem U-1, dla którego ustala się:
 - a) przeznaczenie – zabudowa usługowa z zakresu oświaty,
 - b) dopuszcza się lokalizację:
 - urządzeń sportu i rekreacji bez obiektów kubaturowych,
 - urządzeń komunikacji – miejsca parkingowe,
 - sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń;
- 5) oznaczone na rysunku planu symbolami U-2 i U-3, dla których ustala się:

- a) przeznaczenie – zabudowa usługowa z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, obsługi ludności lub przedsiębiorstw,
- b) dopuszcza się lokalizację:
 - urządzeń komunikacji – drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe,
 - sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń;
- 6) oznaczone na rysunku planu symbolami U-4, dla których ustala się:
 - a) przeznaczenie – zabudowa usługowa z zakresu handlu detalicznego, handlu hurtowego, gastronomii, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, kultury, zdrowia i opieki społecznej, turystyki, sportu i rekreacji,
 - b) dopuszcza się lokalizację:
 - urządzeń komunikacji – drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe,
 - sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń;
- 7) oznaczone na rysunku planu symbolami U-5, dla których ustala się:
 - a) przeznaczenie – zabudowa usługowa z zakresu handlu detalicznego, handlu hurtowego, gastronomii, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, kultury, zdrowia i opieki społecznej, turystyki, sportu i rekreacji,
 - b) dopuszcza się lokalizację:
 - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej,
 - urządzeń komunikacji – drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe,
 - sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń;
- 8) oznaczonych na rysunku planu symbolami U-6 i U-7, dla których ustala się:
 - a) przeznaczenie – zabudowa usługowa z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw, administracji, kultury, zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji,
 - b) dopuszcza się lokalizację:
 - urządzeń komunikacji – miejsca parkingowe,
 - sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń;
- 9) oznaczony na rysunku planu symbolem US-1, dla którego ustala się:
 - a) przeznaczenie – usługi sportu i rekreacji,
 - b) dopuszcza się lokalizację:
 - obiektów kubaturowych związanych z przeznaczeniem terenu,
 - urządzeń komunikacji – drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe,
 - sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń.
- 10) oznaczone na rysunku planu symbolami ZP-1 i ZP-2, dla których ustala się:
 - a) przeznaczenie – zieleń urządzona – park, skwer,
 - b) dopuszcza się lokalizację:
 - elementów małej architektury,
 - urządzeń rekreacji bez obiektów kubaturowych,
 - urządzeń komunikacji – parkingi, miejsca postojowe,
 - sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń;
- 11) oznaczony na rysunku planu symbolem KS-1, dla którego ustala się:
 - a) przeznaczenie – parking,
 - b) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń;
- 12) oznaczony na rysunku planu symbolem E-1, dla którego ustala się przeznaczenie na urządzenia elektroenergetyki - stacja transformatorowa,
- 13) oznaczony na rysunku planu symbolem KDG-1, dla którego ustala się przeznaczenie na ulicę główną,
- 14) oznaczone na rysunku planu symbolami od KDD-1 do KDD-8, dla których ustala się przeznaczenie na ulice dojazdowe,

- 15) oznaczony na rysunku planu symbolem KDP-1, dla którego ustala się przeznaczenie na ciąg pieszy,
- 16) oznaczony na rysunku planu symbolem KDW-1, dla którego ustala się przeznaczenie na drogę wewnętrzną.

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

- 1) ukształtowania lub rewaloryzacji wymagają:
 - a) ciągi zabudowy lokalizowane wzdłuż dróg publicznych,
 - b) układy przestrzenne zabudowy w zespołach mieszkaniowych,
 - c) ekspozycja obiektów reprezentacyjnych z terenów publicznych,
 - d) kompozycje zieleni na terenach publicznych,
 - e) nowoprojektowane szpalery zieleni, oznaczone na rysunku planu,
- 2) ochrony wymagają:
 - a) historyczne formy budynków umieszczonych w rejestrze zabytków oraz ewidencji konserwatorskiej, wskazane na rysunku planu,
 - b) ciągi zieleni wzdłuż dróg publicznych,
- 3) dopuszcza się lokalizację akcentu formalnego w miejscu oznaczonym na rysunku planu,
- 4) szczegółowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 10.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody ustala się:

- 1) zakaz realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której oddziaływanie przekracza granice nieruchomości,
- 2) tereny wyznaczone na rysunku planu, przeznaczone na:
 - a) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (od MW-1 do MW-8), mieszkaniową wielorodzinną niską (od MWn-1 do MWn-3), mieszkaniową jednorodzinną z usługami (MN/U-1, MN/U-2) oraz zabudowę usługową (od U-2 do U-7), wskazuje się jako przyporządkowane terenom „pod zabudowę mieszkaniową” z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych,
 - b) zabudowę usługową z zakresu oświaty (U-1), wskazuje się jako przyporządkowaną terenom „pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży” z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych,
 - c) usługi sportu i rekreacji (US-1) oraz zieleń urządzoną (ZP-1, ZP-2) wskazuje się jako przyporządkowane terenom „na cele rekreacyjno - wypoczynkowe” z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych,
- 3) w przypadku niedotrzymania standardów, o których mowa w pkt 2, obowiązuje podwyższona izolacyjność akustyczna obiektów zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
- 4) istniejące, oznaczone na rysunku planu, zadrzewienia winny podlegać systematycznej rekonstrukcji i rozbudowie – szpalery należy konserwować odtwarzając i uzupełniając ubytki tymi samymi gatunkami drzew,
- 5) ogrzewanie budynków należy zapewnić w sposób nie powodujący ponadnormatywnej emisji gazów lub pyłów do atmosfery,
- 6) zakazuje się odprowadzania nieczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) w celu ochrony obiektu wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego na rysunku planu, ustala się:
 - a) wszelkie prace budowlane, konserwatorskie i restauratorskie prowadzone przy obiekcie wpisanym do rejestru zabytków bądź mogące mieć wpływ na zabytek lub na jego otoczenie na

- etapie projektu należy uzgodnić z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Poznaniu,
- b) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, obowiązek uzgodnienia wszelkich prac ziemnych celem ustalenia obowiązującego inwestora zakresu prac archeologicznych,
 - 2) w celu ochrony obiektów zabytkowych objętych ewidencją konserwatorską, oznaczonych na rysunku planu, ustala się wymóg uzyskania pozytywnej opinii właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków w przypadku remontu, przebudowy, rozbudowy i zmiany funkcji obiektów,
 - 3) dla obiektów zabytkowych objętych ewidencją konserwatorską ustala się:
 - a) zachowanie podstawowych elementów obiektów, takich jak bryła budynku, forma dachu, rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, podziały stolarki, detale architektoniczne
 - b) zakaz krycia dachów blachą dachówkopodobną,
 - c) zakaz stosowania na elewacjach od strony terenów publicznych materiałów ociepleniowych z płyt styropianowych,
 - d) dopuszcza się nieznaczne zmiany wielkości otworów okiennych i drzwiowych po uprzednim otrzymaniu zgody od Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu,
 - 4) na obszarze objętym planem obowiązek uzgadniania z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków prac ziemnych związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu w celu ustalenia obowiązującego inwestora zakresu prac archeologicznych.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) na terenach dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD zakazuje się umieszczania nośników reklamowych oraz tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
- 2) dopuszcza się lokalizację w liniach rozgraniczających dróg publicznych urządzeń technicznych ulic związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu (zatoki, parkingi, wiaty przystankowe itp.) oraz zieleni, a także prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w formie nie kolidującej z przeznaczeniem podstawowym i zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 3) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz objętych ewidencją konserwatorską:
 - a) zabrania się umieszczania na elewacjach budynków tablic reklamowych nie związanych bezpośrednio z przeznaczeniem obiektu lub jego części,
 - b) dopuszcza się umieszczanie tablic reklamowych i informacyjnych instytucji oraz szyldów sklepów i przedsiębiorstw w rejonie wejścia lub w miejscach związanych z witryną.

§ 10. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami od MW-1 do MW-8:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - dla terenu MW-1 w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z ulicą główną KDG-1,
 - dla terenu MW-2 w odległości 3 m od linii rozgraniczającej z ulicą dojazdową KDD-7,
 - dla terenu MW-3 w odległości 3 m od linii rozgraniczającej z ulicą dojazdową KDD-4 oraz 4 m od linii rozgraniczającej z ulicą dojazdową KDD-7,
 - dla terenu MW-4 w odległości 4 m od linii rozgraniczającej z ulicą dojazdową KDD-4, 5 m od linii rozgraniczającej z ulicą dojazdową KDD-7 oraz 6 m od linii rozgraniczającej z ulicą dojazdową KDD-2 i KDD-5,
 - dla terenu MW-5 w odległości 5 m od linii rozgraniczającej z ulicą dojazdową KDD-8, 6 m od linii rozgraniczającej z ulicą dojazdową KDD-3 i KDD-5 oraz 8 m od linii rozgraniczającej z ulicą dojazdową KDD-6,

- dla terenu MW-6 w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z ulicą dojazdową KDD-5 i KDD-7,
 - dla terenu MW-7 w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z ulicą dojazdową KDD-5 i KDD-8,
 - dla terenu MW-8 w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z ulicą dojazdową KDD-8 oraz 8 m od linii rozgraniczającej z ulicą dojazdową KDD-6,
- b) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 50%,
 - c) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
 - d) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych nie może przekraczać pięciu, w tym użytkowe poddasze,
 - e) wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 20 m,
 - f) dopuszczalne formy dachów:
 - dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci od 30° - 60°,
 - mansardowe,
 - g) dachy kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
 - h) w przypadku wprowadzenia usług nieuciążliwych powierzchnia działek zajęta pod funkcję usługową nie może przekroczyć 30% powierzchni terenu,
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej oznaczonych na rysunku planu symbolami od MWn-1 do MWn-3:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - dla terenu MWn-1 w odległości 5 m od linii rozgraniczającej z ulicą główną KDG-1, w linii zabudowy istniejących budynków,
 - dla terenu MWn-2 w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z ulicą główną KDG-1,
 - dla terenu MWn-3 w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z ulicą Nową,
 - b) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 50%,
 - c) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
 - d) liczba kondygnacji nie może przekraczać czterech, w tym użytkowe poddasze,
 - e) wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu nie może przekraczać 14 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 18 m,
 - f) dopuszczalne formy dachów:
 - dwu lub wielospadowe symetryczne o nachyleniu połaci od 30° - 60°,
 - mansardowe,
 - g) dachy kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
 - h) budynki gospodarcze i garaże wolno stojące mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formy dachów odpowiadające formie dachu budynku mieszkalnego,
 - i) w przypadku wprowadzenia usług nieuciążliwych powierzchnia działek zajęta pod funkcję usługową nie może przekroczyć 30% powierzchni terenu,
 - 3) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U-1 i MN/U-2:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - dla terenu MN/U-1, zgodnie z rysunkiem planu w odległości 4 m i 6 m od linii rozgraniczającej z ulicą dojazdową KDD-7,

- dla terenu MN/U-2 w odległości 4 m od linii rozgraniczającej z ulicą dojazdową KDD-3, 6 m od linii rozgraniczającej z ulicą dojazdową KDD-6 oraz zgodnie z rysunkiem planu od 8 m do 9 m od linii rozgraniczającej z ulicą główną KDG-1,
 - b) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 35%,
 - c) co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
 - d) liczba kondygnacji nie może przekraczać dwóch, w tym użytkowe poddasze,
 - e) wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu nie może przekraczać 6 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 10 m,
 - f) dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 30°- 60°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
 - g) budynki gospodarcze i garaże wolno stojące mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formy dachów odpowiadające formie dachu budynku mieszkalnego i/lub usługowego,
- 4) dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami od U-1 do U-7:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - dla terenu U-1 w odległości 5 m od linii rozgraniczającej z ulicą główną KDG-1, w linii zabudowy istniejących budynków,
 - dla terenu U-2 w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z ulicą dojazdową KDD-1 i KDD-2,
 - dla terenu U-3, zgodnie z rysunkiem planu w odległości od 3 m do 11 m od linii rozgraniczającej z ulicą dojazdową KDD-1 oraz 4 m od linii rozgraniczającej z ulicą dojazdową KDD-3,
 - dla terenu U-4 w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z ulicą dojazdową KDD-7,
 - dla terenu U-5 w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z ulicą dojazdową KDD-6 oraz zgodnie z rysunkiem planu od 3 m do 5,5 m od linii rozgraniczającej z KDP-1 i od 8 m do 9 m od linii rozgraniczającej z ulicą główną KDG-1,
 - dla terenu U-6 w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z ulicą Nową oraz w linii zabudowy istniejących budynków wzdłuż ciągu pieszego KDP-1,
 - dla terenu U-7 w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z ulicą dojazdową KDD-6 i ulicą Nową oraz zgodnie z rysunkiem planu, 6 m i w linii zabudowy istniejących budynków wzdłuż ciągu pieszego KDP-1,
 - b) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 50%,
 - c) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
 - d) wysokość zabudowy, mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu nie może przekraczać 14 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 18 m,
 - e) dopuszczalne formy dachów:
 - dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci od 30° - 60°,
 - mansardowe
 - f) dachy kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
- 5) dla terenu sportu i rekreacji oznaczonego na rysunku planu symbolem US-1:
- a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 35%,
 - b) co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
 - c) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m,

- d) dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym.

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

- 1) nie określa się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami od MW-1 do MW-8:
 - a) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych,
 - b) w przypadku wydzielenia nowych działek budowlanych, o którym mowa w lit. a, należy wyznaczyć ciągi piesze i pieszo-jezdne oraz tereny rekreacyjne,
 - c) nie określa się szerokości frontu działek budowlanych oraz kąta położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego,
- 3) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej oznaczonych na rysunku planu symbolami od MWn-1 do MWn-3:
 - a) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych,
 - b) nie określa się szerokości frontu działek budowlanych oraz kąta położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego,
- 4) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U-1 i MN/U-2:
 - a) powierzchnia działek budowlanych nie może być mniejsza niż 800 m²,
 - b) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa w lit. a, o 10%,
 - c) nie określa się szerokości frontu działek budowlanych,
 - d) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°,
- 5) dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami od U-1 do U-7:
 - a) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych,
 - b) nie określa się szerokości frontu działek budowlanych oraz kąta położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego,
- 6) dla terenu sportu i rekreacji oznaczonego na rysunku planu symbolem US-1:
 - a) powierzchnia działek budowlanych nie może być mniejsza niż 3000 m²,
 - b) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa w lit. a, o 10%,
 - c) nie określa się szerokości frontu działek budowlanych oraz kąta położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego,

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) na terenach zieleni urządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP zakaz lokalizacji zabudowy z zastrzeżeniem § 5 pkt 10 lit. a) i b),
- 2) wyznacza się strefę techniczną dla istniejących na obszarze objętym planem, napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia w odległości po 5 m od osi linii, w obrębie której obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych,
- 3) ustalenie, o którym mowa w pkt 2 traci moc w przypadku skablowania ww. linii.

§ 13. 1 W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:

- 1) na obszarze zabudowanym sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulicy,

- 2) odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt 1, dopuszcza się wyłącznie wtedy, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tego ustalenia,
- 3) uzbrojenie terenów budowlanych wyprzedzać winno realizację zabudowy i być skoordynowane z budową kompleksową sieci uzbrojenia terenu,
- 4) dopuszcza się realizację urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów,
- 5) realizacja układu komunikacyjnego powinna obejmować kompleksową realizację uzbrojenia technicznego, w tym modernizację i budowę nowych sieci;
2. W zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci uzbrojenia dla obszaru objętego planem ustala się:
 - 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę z wodociągu grupowego,
 - b) przebudowę istniejących odcinków sieci wodociągowej stosownie do potrzeb,
 - c) rozbudowę rozdzielczej sieci wodociągowej w związku z budową nowych obiektów;
 - 2) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków komunalnych i bytowych:
 - a) wyposażenie w sieć kanalizacji sanitarnej wszystkich obszarów zainwestowania,
 - b) dopuszcza się budowę lokalnych przepompowni ścieków sanitarnych, stosownie do potrzeb, zlokalizowanych na terenach własnych inwestorów,
 - c) odprowadzenie ścieków komunalnych i bytowych do istniejącej oczyszczalni ścieków;
 - 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych:
 - a) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych,
 - b) stosowanie rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód w obrębie posesji,
 - c) usunięcie z wód opadowych substancji ropopochodnych i zawiesin, jeśli przekroczą wartości określone w przepisach szczególnych, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji,
 - d) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w lit. c;
 - 4) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) zaopatrzenie w gaz z sieci niskiego ciśnienia,
 - b) przebudowę sieci gazowej niskiego ciśnienia w miarę potrzeb,
 - c) rozbudowę gazowej sieci rozdzielczej,
 - d) wykorzystanie gazu do celów grzewczych;
 - 5) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
 - a) utrzymanie istniejącego systemu zaopatrzenia w energię cieplną,
 - b) realizację lokalnych źródeł ciepła na paliwo gazowe lub płynne oraz wykorzystanie energii elektrycznej i odnawialnych źródeł energii do celów grzewczych,
 - c) stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
 - d) likwidację lub przebudowę istniejących kotłowni na paliwo stałe, o wysokim stopniu emisji zanieczyszczeń, poprzez zmianę czynnika grzewczego oraz stosowanie urządzeń, o których mowa w lit c,
 - e) modernizację istniejącego układu cieplnego;
 - 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) rozbudowę istniejących stacji transformatorowych do zapotrzebowania mocy, wynikającego z planowanego zagospodarowania,
 - b) budowę dodatkowych stacji transformatorowych stosownie do potrzeb, usytuowanych na terenie własnym inwestora w ilości i w rejonach lokalizacji określonych przez zarządzającego siecią,
 - c) dostawę energii elektrycznej z istniejącej i planowanej elektroenergetycznej sieci średniego i niskiego napięcia,

- d) przebudowę i rozbudowę linii elektrycznych kablowych niskiego napięcia,
 - e) zakaz budowy napowietrznych linii energetycznych;
 - f) wymóg przystosowania odcinków napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, w zakresie wysokości zawieszenia przewodów i stopnia obostrzenia linii, do nowego ustalonego w planie, przeznaczeniem terenu pod linią,
 - g) dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, kolidujących z planowanym zainwestowaniem.
- 7) w zakresie telekomunikacji: lokalizowanie sieci telekomunikacyjnych we wspólnych kanałach zbiorczych w porozumieniu ze wszystkimi operatorami sieci;
- 8) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:
- a) obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach szczególnych i gminnych,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów.
3. W zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy układu komunikacyjnego ustala się:
- 1) określa się następujące szerokości dróg publicznych w liniach rozgraniczających:
- a) dla terenu oznaczonego symbolem KDG-1 – poszerzenie drogi wojewódzkiej nr 241 klasy „G” głównej zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami KDD-1 i KDD-5 – 10 m,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolami KDD-2, KDD-4, KDD-7 i KDD-8 – zgodnie z rysunkiem planu w granicach własności,
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem KDD-3 – 12 m,
 - e) dla terenu oznaczonego symbolem KDD-6 – od 11 m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) określa się szerokość ciągu pieszego oznaczonego symbolem KDP-1 od 7,5 m do 12 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) określa się szerokość drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW-1 – 9 m w liniach rozgraniczających,
- 4) w liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się:
- a) realizację chodnika i ścieżki rowerowej,
 - b) lokalizację elementów małej architektury,
 - c) realizację miejsc parkingowych,
- 5) włączenia komunikacyjne należy realizować zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 6) na obszarze objętym planem należy zapewnić odpowiednie zaplecze parkingowe na terenie własnym zgodnie ze wskaźnikami:
- a) co najmniej 1,5 stanowisko na jedno mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) co najmniej 1 stanowisko na jedno mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) co najmniej 1 stanowisko na 35 m² p. u. usług,
 - d) odpowiednio do liczby użytkowników dla usług z zakresu sportu i rekreacji.

§ 14. W niniejszym planie nie występują obszary wymagające określenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożeń osuwania mas ziemnych.

§ 15. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się:

- 1) nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) do czasu zagospodarowania terenu na przeznaczenie ustalone w planie, obowiązuje przeznaczenie dotychczasowe.

