

**Uchwała Nr XIX/155/2008
Rady Miejskiej w Suszu
z dnia 25 września 2008 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Susz, obejmującego części
obrębów ewidencyjnych nr 1, 3, 4 i 5.**

Na podstawie 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, Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880 oraz z 2008 r. Nr 123, poz. 803) w związku z art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218) oraz Ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266, Nr 49, poz. 464; z 2005 r. Nr 175, poz. 1462; z 2006 r. Nr 12, poz. 63; z 2007 r. Nr 75, poz. 493, Nr 80, poz. 541 Nr 191, poz. 1374) Rada Miejska w Suszu uchwała co następuje:

**ROZDZIAŁ I
Ustalenia ogólne**

§ 1. Plan obejmuje siedem fragmentów miasta Susz o łącznej powierzchni 81 ha, oznaczonych na rysunku planu jako F1, F2, F3, F4, F5, F6 i F7.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- a) niniejszy tekst planu,
- b) rysunek planu w skali 1 : 1 000, stanowiący Załącznik Nr 1 do uchwały,
- c) ideogram projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, stanowiący Załącznik Nr 2 do uchwały
- d) rozstrzygnięcia w sprawie sposobu uwzględnienia uwag do planu, stanowiące Załącznik Nr 3 do uchwały
- e) rozstrzygnięcia w sprawie sposobu realizacji i zasad finansowania gminnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiące Załącznik Nr 4 do uchwały

f) stwierdzenie zgodności planu miejscowego z ustaleniami w studium Załącznik Nr 5 do uchwały

§ 3. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- a) granica opracowania,
- b) granice i literowo-cyfrowe symbole obszarów funkcjonalnych,
- c) linie przedstawiające zasady podziału nieruchomości,
- d) obowiązujące linie zabudowy,
- e) nieprzekraczalne linie zabudowy, których usytuowanie nie wynika z przepisów powszechnie obowiązujących,
- f) orientacyjna lokalizacja nowych budynków w obszarach oznaczonych symbolami KS, U1
- g) orientacyjna lokalizacja zjazdów
- h) orientacyjna lokalizacja przejazdów kolejowych
- i) orientacyjna lokalizacja obowiązkowych wewnętrznych ciągów pieszo-jezdných.

§ 4. O ile niniejsza uchwała nie stanowi inaczej, występujące w niej podstawowe terminy należy rozumieć następująco:

- a) „budynek frontowy” to budynek położony najbliżej frontu działki i najbardziej eksponowany od strony drogi
- b) „budynek gospodarczy” to budynek przeznaczony do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi, sprzętu i płodów rolnych służących mieszkańcom budynku mieszkalnego, budynku

zamieszkania zbiorowego, budynku rekreacji indywidualnej, a także ich otoczenia, a w zabudowie zagrodowej przeznaczony również do przechowywania środków produkcji rolnej i sprzętu oraz płodów rolnych; w rozumieniu niniejszego planu jest budynkiem gospodarczym jest także budynek garażowy przeznaczony dla nie więcej niż dwóch samochodów osobowych,

c) „działalność rolnicza” jest to działalność w zakresie produkcji roślinnej lub zwierzęcej, z wyłączeniem produkcji rybnej i leśnej oraz hodowli zwierząt futerkowych,

d) „działka” jest to działka gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami,

e) „front działki” lub „front posesji” jest to odpowiednio granica działki lub posesji przylegająca do drogi obsługującej daną działkę lub posesję,

f) „frontowy” to znajdujący się od strony frontu działki

g) „główna bryła budynku” jest to część budynku w obrysie ścian konstrukcyjnych zewnętrznych,

h) „istniejący” oznacza, w przypadku obiektu budowlanego, którego budowa wymaga wydania decyzji administracyjnych, obiekt zrealizowany na podstawie decyzji wydanych przed wejściem w życie niniejszej Uchwały; w innych przypadkach termin „istniejący” oznacza „istniejący w chwili wejścia w życie niniejszej Uchwały”,

i) „kameralna działalność gospodarcza” to nie związana z handlem detalicznym *nieuciążliwa działalność gospodarcza* prowadzona w pomieszczeniach użytkowych lub mieszkaniach, nie powodująca:

- wzrostu natężenia hałasu,
- emisji zapachów,
- wzrostu średniej ilości odpadów wywożonych z mieszkania do powyżej 1 m³/miesiąc lub 0,2 t/miesiąc,
- znacznego i uciążliwego wzrostu ruchu na klatce schodowej, z której dostępny jest pomieszczenie użytkowe lub mieszkanie,
- składowania surowców, produktów lub odpadów poza pomieszczeniem użytkowym lub mieszkaniem,
- istotnego wzrostu ruchu kołowego i pieszego na drodze przylegającej do posesji,

j) „lokalizacja” oznacza umiejscowienie lub rozmieszczenie, przy czym liczba obiektów, których lokalizację dopuszcza się na określonym terenie, obejmuje zarówno obiekty nowe, jak i istniejące,

k) „miastotwórcza działalność gospodarcza” to *nieuciążliwa działalność gospodarcza* polegająca na handlu detalicznym, usługach gastronomicznych lub innych usługach nie wymagających pokaźnego zaplecza warsztatowego, nie związana z naprawą pojazdów samochodowych ani ze składowaniem surowców, towarów, produktów lub odpadów poza pomieszczeniami wewnątrz budynków; przykładami zakładów prowadzących taką działalność mogą być między innymi sklepy detaliczne, zakłady fryzjerskie, kosmetyczne, krawieckie, zegarmistrzowskie i szewskie, gabinety lekarskie, biura agencji turystycznych, ubezpieczeniowych i nieruchomości, biura projektowe, administracje firm a także kawiarnie, bary i restauracje,

l) „nieprzekraczalna linia zabudowy” jest to linia, której nie może przekroczyć żadna część budynku; nieprzekraczalna linia zabudowy przechodząca przez obrys istniejącego budynku wyznacza dopuszczalny kierunek jego ewentualnej rozbudowy, przy czym nie narusza to prawa właściciela do remontu istniejącego budynku,

m) „nieuciążliwa działalność gospodarcza” to wszelka pozarolnicza działalność handlowa, usługowa lub produkcyjna nie będąca *uciążliwą działalnością gospodarczą*,

n) „nośnik reklamowy” jest to obiekt składający się z konstrukcji nośnej oraz urządzenia reklamowego (np. tablicy), którego główną funkcją jest prezentacja reklam,

o) „nowy” – oznacza, w przypadku obiektu budowlanego, którego budowa wymaga wydania decyzji administracyjnych, obiekt zrealizowany na podstawie decyzji wydanych po wejściu w życie niniejszej Uchwały; w innych przypadkach termin „nowy” oznacza „powstały po wejściu w życie niniejszej Uchwały”,

p) „obowiązująca linia zabudowy” jest to linia, na której lokalizuje się lico głównej bryły budynku,

q) „obszar funkcjonalny” lub „obszar” oznacza teren wyróżniony w planie ze względu na przeznaczenie i zasady zagospodarowania i oznaczony w tekście oraz na rysunku planu literowo-cyfrowym symbolem funkcji,

r) „obszar opracowania” jest to zdefiniowany przedstawioną na rysunku planu granicą opracowania obszar, którego dotyczy niniejsza uchwała,

s) „plan” oznacza niniejszą uchwałę wraz z załącznikami, stanowiącą miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

t) „posesja” jest to położony w granicach obszaru przeznaczonego pod zabudowę zwarty zagospodarowany teren w granicach władania; posesja może się składać z jednej lub więcej działek,

u) „powierzchnia zabudowy” jest to stosunek powierzchni rzutów budynków i innych obiektów zadaszonych, zlokalizowanych na jednej działce lub posesji, do powierzchni działki lub posesji,

v) „projektowany podział geodezyjny” są to zasady docelowego podziału obszaru opracowania lub jego części na działki budowlane, przedstawione na Rysunku Planu,

w) „przestrzeń frontowa” działki lub posesji to przestrzeń pomiędzy linią usytuowania frontowej elewacji budynku frontowego a frontem działki lub posesji,

x) „tylna granica” działki lub posesji jest to granica działki lub posesji przeciwległa do frontu,

y) „tyły” działki lub posesji jest to przestrzeń pomiędzy tylną granicą działki lub posesji a ścianą budynku frontowego wysuniętą położoną najbliżej tylnej granicy działki lub posesji

z) „uciążliwa działalność gospodarcza” to pozarolnicza działalność handlowa, usługowa lub produkcyjna związana z przedsięwzięciami mogącymi wymagać sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko zgodnie z *Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 w sprawie określania rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko* lub powodująca na granicy posesji jakiegokolwiek uciążliwości, w tym szczególnie w postaci nieprzyjemnych zapachów, poziomu hałasu i wibracji przekraczającego normy dla zabudowy mieszkaniowej, wzrostu stężeń zanieczyszczeń gazowych o ponad 30% w stosunku do tła zanieczyszczeń; uciążliwą działalnością gospodarczą jest także:

- działalność związana z ryzykiem poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,
- działalność mogąca powodować istotne lokalne zanieczyszczenie gleby, wód gruntowych lub wód powierzchniowych,
- działalność związana z ubojem zwierząt,
- działalność wymagająca powierzchni rzutu budynków produkcyjnych przekraczającej 1000 m²,
- działalność wymagająca powierzchni rzutu budynków magazynowych przekraczającej 2000 m²,

W niniejszej definicji nie mieszczą się przedsięwzięcia wyszczególnione w wyżej cytowanym Rozporządzeniu jako przedsięwzięcia wymagające sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.

aa) „wewnętrzny ciąg pieszo-jezdny” lub „wewnętrzny ciąg pieszy” to zlokalizowany w granicach obszaru funkcjonalnego ciąg pieszo-jezdny lub pieszy, który nie musi wydzielony w ewidencji gruntów jako droga,

bb) „zabudowa” są to wszelkie obiekty budowlane wyniesione ponad poziom terenu, poza nawierzchniami ciągów komunikacyjnych, elementami sieciowej infrastruktury technicznej i niezadaszonymi obiektami małej architektury,

cc) „zasady ogólne podziału nieruchomości” to zasady podziału nieruchomości identyczne z zasadami podziału nieruchomości opisanymi w powszechnie obowiązujących przepisach o gospodarce nieruchomościami i dotyczącymi terenów nie objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

§ 5.1. Na cele nierolnicze i nieleśne przeznacza się następujące areale gruntów rolnych:

Za zgodą Marszałka Województwa Warmińsko-Mazurskiego, wyrażoną w decyzji IG.OGR.6131-86/2008 z dnia 07.07.2008 r.: 22,37 ha gruntów rolnych klasy IV w obrębie geodezyjnym 1, 3, 4, 5 m. Susz.

2. Ustala się następujące przeznaczenie obszarów funkcjonalnych:

- a) MN1, MN2, MN4 – tereny zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
- b) MN3 – tereny zabudowy jednorodzinnej szeregowej,
- c) MP1, MP2 – tereny zabudowy mieszkaniowo-pensjonatowej,
- d) MP3 - teren zabudowy mieszkaniowo-pensjonatowej z dopuszczeniem hodowli zwierząt gospodarskich,
- e) MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- f) Um1, Um2, Um4, Um5 - tereny rzemiosła produkcyjno-usługowego z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej,
- g) Um3 - teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej,

- h) U1 - tereny osiedlowej zabudowy usługowej,
- i) U2 - teren średniopowierzchniowego obiektu handlowo-usługowego,
- j) 3 - teren nieuciążliwych usług,
- k) U4 - teren miejsca obsługi podróżnych,
- l) P1, P2 - tereny zabudowy przemysłowo-składowej,
- m) C - teren ciepłowni miejskiej,
- n) E1 - teren rozdzielni wysokiego napięcia,
- o) E2 - tereny stacji transformatorowych SN/NN,
- p) K1 - teren oczyszczalni ścieków,
- q) K2 - tereny przepompowni ścieków,
- r) KS - tereny zespołów garażowych,
- s) KDG, KDZ, KDL, KDD - tereny dróg publicznych,
- f) KPJ - tereny dróg wewnętrznych o charakterze ciągów pieszo-jezdnych,
- u) KP - tereny dróg wewnętrznych o charakterze ciągów pieszych,
- v) KK - teren bocznic kolejowej,
- w) ZI - tereny zieleni izolacyjnej,
- x) Zn - teren zieleni urządzonej z przewagą zieleni niskiej,
- y) ZP - teren parku,
- z) ZP-US - tereny parkowo-rekreacyjne,
- aa) ZL1, ZL2 – tereny lasów,
- bb) ZE - tereny zieleni nieurządzonej o funkcjach przyrodniczych,
- cc) R – tereny użytków rolnych,
- dd) WS1 - stanowiących tereny cieków wodnych,
- ee) WS2 – teren stawów i ich bezpośredniego otoczenia.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poszczególnych obszarów funkcjonalnych zawarte są w Rozdziale II.

§ 7. Dla potrzeb ochrony przed hałasem ustala się, że:

obszary oznaczone symbolami MN1, MN2, MN3, MN4, MP1, MP2, MW, MW-MN są terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową w rozumieniu art. 113 Ustawy – Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r., obszary oznaczone symbolami Um1, Um2, Um3, Um5 są terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową w rozumieniu art. 113 Ustawy – Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r.,

obszary oznaczone symbolami ZP, ZP-US są terenami przeznaczonymi na cele rekreacyjno-wypoczynkowe poza miastem w rozumieniu art. 113 Ustawy – Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r.

§ 8. W obszarze opracowania nie występują obiekty i tereny podlegające ochronie konserwatorskiej z tytułu wpisu do rejestru zabytków lub ewidencji zabytków.

§ 9.1. W obszarze opracowania nie występują obszary przestrzeni publicznych wyznaczone w studium zagospodarowania przestrzennego.

2. Najważniejszymi terenami pełniącymi funkcje przestrzeni publicznych są drogi publiczne oznaczone symbolami KDG, KDZ, KDL i KDD oraz tereny zieleni parkowej, sportu i rekreacji, oznaczone symbolami ZP i ZP-US.

3. W granicach dróg publicznych oznaczonych symbolami KDG i KDZ dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych na następujących warunkach:

- a) Nośniki reklamowe nie mogą ograniczać widoczności w sposób stwarzający zagrożenie w ruchu drogowym,
- b) Maksymalna wysokość nośnika reklamowego – 6 m,
- c) Maksymalna wielkość powierzchni reklamowej – 9 m²,
- d) Minimalna odległość między nośnikiem reklamowym a krawędzią jezdni – 2,5 m,
- e) Minimalna odległość między nośnikiem reklamowym a skrzyżowaniem – 50 m.

4. W granicach dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL i KDD dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych na następujących warunkach:

- a) Nośniki reklamowe nie mogą ograniczać widoczności w sposób stwarzający zagrożenie w ruchu drogowym,
- b) Maksymalna wysokość nośnika reklamowego – 4 m,
- c) Maksymalna wielkość powierzchni reklamowej – 4 m²,
- d) Minimalna odległość między nośnikiem reklamowym a krawędzią jezdni – 2 m,
- e) Minimalna odległość między nośnikiem reklamowym a skrzyżowaniem – 25 m.

5. W obszarach oznaczonych symbolami ZP i ZP-US zakazuje się lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych.

6. Pozostałe ustalenia dotyczące kształtowania terenów pełniących funkcje przestrzeni publicznych zawarte są w § 14.1 oraz w Rozdziale II.

§ 10.1. O ile pozostałe ustalenia planu nie stanowią inaczej, dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących obiektów budowlanych, jeżeli nie powoduje to pogłębienia niezgodności faktycznego zagospodarowania z pozostałymi ustaleniami planu.

2. O ile pozostałe ustalenia planu nie stanowią inaczej, w obszarze opracowania dopuszcza się lokalizację niezadaszonych obiektów małej architektury o funkcjach niesprzecznych z przeznaczeniem oraz zasadami zagospodarowania i użytkowania obszarów funkcjonalnych, w których obiekty takie miałyby być zlokalizowane.

3. O ile pozostałe ustalenia planu nie stanowią inaczej, w obszarze opracowania, na terenach przeznaczonych pod zabudowę, dopuszcza się lokalizację zadaszonych obiektów nie będących budynkami, pod następującymi warunkami:

- funkcje tych obiektów nie mogą być sprzeczne z przeznaczeniem oraz zasadami zagospodarowania i użytkowania obszarów funkcjonalnych, w których obiekty takie miałyby być zlokalizowane

- maksymalna powierzchnia pojedynczego obiektu nie może przekraczać 25 m²

- maksymalna wysokość obiektu nie może przekraczać 5 m

- liczba obiektów nie może przekraczać 1 na posesjach o powierzchni do 1500 m², 2 na posesjach o powierzchni do 3000 m² oraz 3 na posesjach o powierzchni powyżej 3000 m².

4. Pozostałe ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy w odniesieniu do poszczególnych obszarów funkcjonalnych zawarte są w Rozdziale II

§ 11. W obszarze opracowania nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

§ 12.1 Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków podziału nieruchomości w odniesieniu do wybranych obszarów funkcjonalnych zawarte są w Rozdziale II.

2. W obszarach, w stosunku do których w Rozdziale II nie zawarto zasad i warunków podziału nieruchomości dopuszcza się podziały nieruchomości na zasadach ogólnych.

3. Realizacja planu nie wymaga przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości na podstawie odrębnych uchwał Rady Miejskiej.

§ 13.1. W obszarze opracowania zakazuje się realizacji przedsięwzięć wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, wymienionych w *Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 w sprawie określania rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko*

2. O ile pozostałe ustalenia planu nie stanowią inaczej, w obszarze opracowania zakazuje się hodowli zwierząt inwentarskich.

§ 14.1. Ustala się następujące zasady modernizacji i budowy dróg oraz zagospodarowania ich sąsiedztwa:

- a) przebieg i klasyfikacja zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale II,
- b) ustalanie władających drogami powinno nastąpić zgodnie z przepisami Ustawy o drogach publicznych,
- c) parametry techniczne i wyposażenie dróg zgodne z powszechnymi przepisami dotyczącymi dróg
- d) o ile ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale II lub ustalenia rysunku planu nie stanowią inaczej, nowe zjazdy z posesji sąsiadujących z więcej niż jedną drogą, w tym z przynajmniej z jedną drogą klasy L lub wyższej, należy lokalizować od strony drogi niższej klasy lub, jeżeli drogi posiadają tę samą klasę, od strony drogi o niższym przewidywanym docelowym natężeniu ruchu
- e) o ile ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale II lub ustalenia rysunku planu nie stanowią inaczej, zjazdy z posesji położonych przy skrzyżowaniach należy lokalizować możliwie najdalej od skrzyżowania
- f) o ile z przebiegu wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy nie wynika inaczej, odległość budynków od linii rozgraniczających drogi publiczne nie może być mniejsza niż 6m,
- g) w wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację, za zgodą zarządcy drogi, małych obiektów handlowo-usługowych o powierzchni nie przekraczającej 25 m² takich, jak kioski, budki telefoniczne, kolektury totalizatora, bankomaty, itp.,
- h) drogi powinny w miarę technicznych możliwości i zgodnie z obowiązującymi przepisami być wykorzystywane do lokalizacji liniowych obiektów infrastruktury technicznej,
- i) w liniach rozgraniczających dróg należy w miarę technicznych możliwości urządzać i utrzymywać pasy zieleni izolacyjnej, o ile nie zostały one na rysunku planu wyznaczone jako odrębne obszary funkcjonalne przylegające do drogi,
- j) w całym obszarze opracowania zakazuje się utwardzania dróg żużlem piecowym,
- k) najważniejsze powiązania istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym stanowią:
 - we fragmencie F1 – przylegające do fragmentu ulice Skłodowskiej-Curie, Jagiełły oraz Żwirki i Wigury
 - we fragmencie F2 – przebiegająca przez fragment ulica Staffa i przylegające do fragmentu ulice Skłodowskiej-Curie i Galla Anonima
 - we fragmencie F3 – przylegająca do fragmentu ulica Wyszyńskiego
 - we fragmencie F4 – przylegająca do fragmentu ulica Polna
 - we fragmencie F5 – przebiegająca przez fragment ulica Łławska
 - we fragmencie F6 – przebiegające przez fragment ulice Łąkowa, Koszarowa i Mickiewicza oraz przylegająca do fragmentu ulica Piastowska
 - we fragmencie F7 – przylegająca do fragmentu ulica Piastowska.

2. O ile ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale II nie stanowią inaczej, nieruchomości na terenach zabudowy mieszkaniowej nakazuje się wyposażyć w przynajmniej jedno miejsce postojowe na jedno mieszkanie.

§ 15.1. Elementy liniowej infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, sieci wodociągowej, elektroenergetycznej, gazowej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej, należy w miarę możliwości lokalizować w drogach oraz w przeznaczonych specjalnie do tych celów obszarach funkcjonalnych.

2. W przypadkach, gdy na dalszych etapach projektowania lokalizacja zgodnie z ust. okaże się niemożliwa lub szczególnie niekorzystna pod względem techniczno-ekonomicznym, dopuszcza się lokalizację elementów liniowej infrastruktury technicznej w innych obszarach funkcjonalnych planu.

3. Elementy istniejącej liniowej infrastruktury technicznej kolidujące z ustaleniami planu należy przebudować zgodnie z zasadami wymienionymi w ust. 1 i 2.

§ 16.1. Zasilanie nowej zabudowy w energię elektryczną – z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych.

2. Nowe linie średniego i niskiego napięcia na terenach istniejącej i projektowanej zabudowy należy wykonywać jako podziemne, przy czym budowę linii napowietrznych obsługujących projektowane tereny zabudowy dopuszcza się jako rozwiązanie tymczasowe do czasu kompleksowej budowy dróg obsługujących te tereny.

§ 17. Zaopatrzenie nowej zabudowy w energię ciepłą do ogrzewania budynków i przygotowania ciepłej wody użytkowej – z indywidualnych źródeł ciepła lub z miejskiej sieci ciepłowniczej.

§ 18.1. Zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Do czasu stworzenia technicznych możliwości przyłączenia do sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie istniejącej i nowej zabudowy z butli gazowych lub lokalnych zbiorników gazu płynnego.

§ 19.1. Zaopatrzenie w wodę nowej zabudowy - wyłącznie z miejskiej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.

2. Tereny przemysłowo-składowe mogą być zaopatrywane w wodę ze ujęć indywidualnych.

3. W przypadku istniejącej zabudowy na terenach innych niż przemysłowo-składowe dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z istniejących ujęć indywidualnych jedynie do czasu stworzenia technicznych możliwości realizacji przyłącza do miejskiej sieci wodociągowej.

§ 20.1 Odprowadzanie ścieków z nowej zabudowy - wyłącznie kanalizacją sanitarną do miejskiej oczyszczalni ścieków, zgodnie z Ideogramem przedstawionym w Załączniku Nr 2, przy czym zmiany tras projektowanej kanalizacji oraz lokalizacji projektowanych przepompowni dopuszcza się wyłącznie wówczas, gdy jest to uzasadnione względami techniczno-ekonomicznymi.

2. W istniejącej zabudowie eksploatację zbiorników szczelnych na ścieki dopuszcza się jako rozwiązanie tymczasowe jedynie do czasu stworzenia technicznych możliwości realizacji przyłącza do komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej.

§ 21. Odprowadzenie wód opadowych z ulic i nawierzchni utwardzonych – kanalizacją deszczową lub bezpośrednio do cieków, rowów odwadniających i/lub do ziemi, z zapewnieniem warunków wymaganych przepisami Ustawy Prawo Wodne.

§ 22. O ile pozostałe ustalenia planu nie stanowią inaczej, w obszarze opracowania nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania.

§ 23.1 Ustala się stawkę 30% dla naliczania opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. od obszarów oznaczonych następującymi symbolami: MN1, MN2, MN3, MP, MW-MN, RM-US, Um1, Um2, Um3, U1, U2, U3, U4, P2, KS.

2. Ustala się stawkę 10% dla naliczania opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. od pozostałych obszarów.

ROZDZIAŁ II

Ustalenia dotyczące poszczególnych obszarów funkcjonalnych.

§ 24. W obszarach oznaczonych symbolem MN1, stanowiących tereny zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Podziały nieruchomości - zgodnie z przedstawionym na rysunku planu projektowanym podziałem geodezyjnym,
- b) Powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 25%,
- c) Na działce projektowanego podziału geodezyjnego dopuszcza się lokalizację, zgodnie z obowiązującą linią zabudowy, jednego budynku mieszkalnego, spełniającego następujące wymagania:
 - wystające poza lico elementy frontu budynku, takie jak ganki, wykusze, schody, podjazdy dla niepełnosprawnych itp. nie mogą sięgać dalej niż 2,5 m poza obowiązującą linię zabudowy,
 - powierzchnia rzutu od 60 m² do 200 m²
 - maksymalna wysokość budynku: 9 m,
 - maksymalne wyniesienie parteru ponad projektowaną rzędną terenu: 0,5 m, jeżeli teren istniejący jest płaski i 1,0 m, jeżeli nachylenie istniejącego terenu przekracza 10%; przy pośrednich nachyleniach istniejącego terenu obowiązują odpowiednie pośrednie wartości maksymalne wyniesienia parteru,
 - kalenica równoległa do obowiązującej linii zabudowy
 - dach wysoki, połacie dachowe nachylone pod kątem 35 – 45°,
 - pokrycie dachu: dachówka ceramiczną lub betonowa bądź blachodachówka, w odcieniach czerwieni lub brązu,
 - w bryle budynku może znajdować się garaż przeznaczony dla nie więcej niż dwóch samochodów osobowych
 - lokale użytkowe nie mogą zajmować więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku.

Na tyłach działki projektowanego podziału geodezyjnego dopuszcza się lokalizację jednego budynku gospodarczego, pod następującymi warunkami:

- minimalna odległość od tylnej ściany budynku mieszkalnego do tylnej granicy działki: 10 m
- dopuszcza się sytuowanie ściany budynku gospodarczego na granicy posesji,
- maksymalna powierzchnia rzutu: 60 m²
- dach kryty dachówką lub jej imitacją w odcieniach czerwieni lub brązu,
- połacie dachowe nachylone pod kątem 20 – 45°, czytelna linia kalenicy
- wysokość budynku: 4 do 7m,

Dopuszcza się lokalizację na granicy działki ogrodzeń ażurowych o wysokości od 1,2 do 1,6 m, z wyjątkiem ogrodzeń o połaciach wykonanych z prefabrykatów betonowych,

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 50% powierzchni działki,

Dopuszcza się prowadzenie wyłącznie nieuciążliwej działalności gospodarczej pod warunkiem, że nie powoduje ona:

- emisji jakichkolwiek zapachów,
- wzrostu średniej rocznej ilości odpadów wywożonych z posesji do powyżej 2 m³/miesiąc lub 0,5 t/miesiąc,
- składowania surowców, produktów lub odpadów poza budynkami,
- tamowania ruchu kołowego i pieszego na drodze przylegającej do posesji.

§ 25. W obszarach oznaczonych symbolem MN2, stanowiących tereny zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, obowiązują następujące ustalenia:

a) Podziały nieruchomości – wszystkie nowo wydzielane działki muszą mieć front o długości przynajmniej 20 m, zlokalizowany na granicy drogi publicznej

b) Powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 25%,

c) Na pojedynczej działce dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego, spełniającego następujące wymagania:

- wystające poza lico elementy frontu budynku, takie jak ganki, wykusze, schody, podjazdy dla niepełnosprawnych itp. nie mogą sięgać dalej niż 2,5 m poza obowiązującą linię zabudowy,

- powierzchnia rzutu od 60 m² do 200 m²

- maksymalna wysokość budynku: 9 m,

- maksymalne wyniesienie parteru ponad projektowaną rzędną terenu: 0,5 m, jeżeli teren istniejący jest płaski i 1,0 m, jeżeli nachylenie istniejącego terenu przekracza 10%; przy pośrednich nachyleniach istniejącego terenu obowiązują odpowiednie pośrednie wartości maksymalne wyniesienia parteru,

- kalenica równoległa do nieprzekraczalnej linii zabudowy lub do kalenicy budynku frontowego na jednej z sąsiednich działek obsługiwanych przez tą samą drogę

- dach wysoki, połacie dachowe nachylone pod kątem 35 – 45°,

- pokrycie dachu: dachówka ceramiczną lub betonową bądź blachodachówka, w odcieniach czerwieni lub brązu,

- w bryle budynku może znajdować się garaż przeznaczony dla nie więcej niż dwóch samochodów osobowych

- lokale użytkowe nie mogą zajmować więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku.

d) Na tyłach działki dopuszcza się lokalizację jednego budynku gospodarczego, pod następującymi warunkami:

- minimalna odległość od tylnej ściany budynku mieszkalnego do tylnej granicy działki: 10 m

- dopuszcza się sytuowanie ściany budynku gospodarczego na granicy posesji,

- maksymalna powierzchnia rzutu: 60 m²

- dach kryty dachówką lub jej imitacją w odcieniach czerwieni lub brązu,

- połacie dachowe nachylone pod kątem 20 – 45°, czytelna linia kalenicy

- wysokość budynku: 4 do 7m,

e) Dopuszcza się lokalizację na granicy działki ogrodzeń ażurowych o wysokości od 1,2 do 1,6 m, z wyjątkiem ogrodzeń o połaciach wykonanych z prefabrykatów betonowych,

f) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 50% powierzchni działki,

g) Dopuszcza się prowadzenie wyłącznie nieuciążliwej działalności gospodarczej pod warunkiem, że nie powoduje ona:

- emisji jakichkolwiek zapachów,

- wzrostu średniej rocznej ilości odpadów wywożonych z posesji do powyżej 2 m³/miesiąc lub 0,5 t/miesiąc,

- składowania surowców, produktów lub odpadów poza budynkami,

- tamowania ruchu kołowego i pieszego na drodze przylegającej do posesji.

§ 26. W obszarach oznaczonych symbolem **MN3**, stanowiących tereny zabudowy jednorodzinnej szeregowej, obowiązują następujące ustalenia:

a) Zasady podziału nieruchomości:

- zakaz wydzielania dróg wewnętrznych,

- linie podziałów prostopadłe do drogi obsługującej działki,

- długość frontu: 6 – 12 m,

b) Na pojedynczej działce dopuszcza się lokalizację, zgodnie obowiązującą linią zabudowy, jednego szeregowego budynku mieszkalnego, spełniającego następujące wymagania:

- wystające poza lico elementy frontu budynku, takie jak ganki, wykusze, schody, podjazdy dla niepełnosprawnych itp. nie mogą sięgać dalej niż 2,5 m poza obowiązującą linię zabudowy,

- maksymalna wysokość budynku: 9 m,

- kalenica równoległa do obowiązującej linii zabudowy

- dach wysoki, główne połacie dachowe nachylone pod kątem 35 – 45°,

- pokrycie dachu: dachówka ceramiczną lub betonowa bądź blachodachówka, w odcieniach czerwieni lub brązu,

- w bryle budynku może znajdować się garaż przeznaczony dla nie więcej niż dwóch samochodów osobowych

- lokale użytkowe nie mogą zajmować więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku.

c) Powierzchnia zabudowy posesji nie może przekraczać 25%,

d) Dopuszcza się lokalizację na granicy działki ogrodzeń ażurowych o wysokości od 1,2 do 1,6 m, z wyjątkiem ogrodzeń o połaciach wykonanych z prefabrykatów betonowych,

e) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 50% powierzchni posesji,

f) Dopuszcza się prowadzenie wyłącznie kameralnej działalności gospodarczej.

§ 27. W obszarach oznaczonych symbolem **MP1**, stanowiących tereny zabudowy mieszkaniowo-pensjonatowej, obowiązują następujące ustalenia:

a) Podziały nieruchomości - zgodnie z przedstawionym na rysunku planu projektowanym podziałem geodezyjnym,

b) Powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 25%,

c) Na działce projektowanego podziału geodezyjnego dopuszcza się lokalizację, zgodnie z obowiązującą linią zabudowy, jednego wolnostojącego budynku frontowego mieszkalnego lub pensjonatowego, spełniającego następujące wymagania:

- wystające poza lico elementy frontu budynku, takie jak ganki, wykusze, schody, podjazdy dla niepełnosprawnych itp. nie mogą sięgać dalej niż 4 m poza obowiązującą linię zabudowy,

- powierzchnia rzutu od 100 m² do 300 m²

- maksymalna wysokość budynku: 10 m,
- maksymalne wyniesienie parteru ponad projektowaną rzędną terenu: 0,5 m, jeżeli teren istniejący jest płaski i 1,0 m, jeżeli nachylenie istniejącego terenu przekracza 10%; przy pośrednich nachyleniach istniejącego terenu obowiązują odpowiednie pośrednie wartości maksymalne wyniesienia parteru,
- kalenica równoległa do obowiązującej linii zabudowy
- dach wysoki, połacie dachowe nachylone pod kątem 35 – 45°,
- pokrycie dachu: dachówka ceramiczną lub betonowa bądź blachodachówka, w odcieniach czerwieni lub brązu,
- najniższa kondygnacja budynku może być w całości przeznaczona na garaże
- maksymalna liczba miejsc noclegowych.

d) Na tyłach działki projektowanego podziału geodezyjnego dopuszcza się lokalizację dwóch budynków gospodarczych lub służących świadczeniu usług turystycznych, pod następującymi warunkami:

- dopuszcza się sytuowanie ściany budynku gospodarczego na granicy posesji,
- maksymalna powierzchnia rzutu pojedynczego budynku: 100 m²
- dach kryty dachówką lub jej imitacją w odcieniach czerwieni lub brązu,
- połacie dachowe nachylone pod kątem 20 – 45°, czytelna linia kalenicy
- wysokość budynku: 5 do 8m,

e) Na działce, w garażach i na wolnym powietrzu, nakazuje się zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w liczbie równej przynajmniej liczbie pokoi do wynajęcia, powiększonej o 2,

f) Dopuszcza się lokalizację na granicy działki ogrodzeń ażurowych o wysokości od 1,2 do 1,8 m, z wyjątkiem ogrodzeń o połaciach wykonanych z prefabrykatów betonowych,

g) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 40% powierzchni działki,

h) Dopuszcza się prowadzenie działalności polegającej na świadczeniu usług turystycznych, pod warunkiem, że liczba miejsc noclegowych w budynkach zlokalizowanych na jednej działce projektowanego podziału geodezyjnego nie przekroczy 30 lub nieuciążliwej działalności gospodarczej nie związanej z turystyką pod warunkiem, że nie powoduje ona:

- emisji jakichkolwiek zapachów,
- wzrostu średniej rocznej ilości odpadów wywożonych z posesji do powyżej 2 m³/miesiąc lub 0,5 t/miesiąc,
- składowania surowców, produktów lub odpadów poza budynkami,
- tamowania ruchu kołowego i pieszego na drodze przylegającej do posesji.

§ 28.1 W obszarach oznaczonych symbolem MN4, stanowiących tereny zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, do czasu całkowitego wygaszenia na danej posesji działalności rolniczej obowiązują następujące ustalenia:

a) Podziały nieruchomości - zgodnie z przedstawionym na rysunku planu projektowanym podziałem geodezyjnym,

b) Na pojedynczej posesji dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego spełniającego następujące warunki:

- powierzchnia rzutu: 60 - 200 m²
- dach wysoki, główne połacie dachowe nachylone pod kątem 35 – 45°,
- maksymalna wysokość budynku: 9 m,
- pokrycie dachu: dachówka ceramiczną lub betonowa bądź blachodachówka, w odcieniach czerwieni lub brązu,
- w bryle budynku może znajdować się garaż przeznaczony dla nie więcej niż dwóch samochodów osobowych
- lokale użytkowe nie mogą zajmować więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku.

c) Na pojedynczej posesji dopuszcza się lokalizację nie więcej niż trzech budynków gospodarczych lub inwentarskich, spełniających następujące warunki:

- powierzchnia rzutu pojedynczego budynku: do 200 m²
 - główne połacie dachowe nachylone pod kątem 20 – 45°,
 - maksymalna wysokość budynku: 9 m,
 - pokrycie dachu w odcieniach czerwieni lub brązu,
- d) Dopuszcza się lokalizację budowli i urządzeń technicznych bezpośrednio związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego
- e) Maksymalna powierzchnia zabudowy: 20%
- f) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 30%
- g) Dopuszcza się lokalizację na granicy posesji ogrodzeń ażurowych o wysokości od 1,2 do 1,6 m, z wyjątkiem ogrodzeń o połaciach wykonanych z prefabrykatów betonowych
- h) Dopuszcza się prowadzenie działalności rolniczej pod warunkiem, że obsada zwierząt inwentarskich nie przekroczy 5 DJP/1000 m² posesji, oraz nieuciążliwej działalności gospodarczej pod warunkiem, że nie powoduje ona tamowania ruchu kołowego i pieszego na drodze przylegającej do posesji.

2. Po całkowitym wygaszeniu na danej posesji działalności rolniczej obowiązują ustalenia jak w §24, przy czym przedstawioną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy należy interpretować jako obowiązującą linię zabudowy.

§ 29.1 W obszarach oznaczonych symbolem **MP2**, stanowiących tereny zabudowy mieszkaniowo-pensjonatowej, do czasu całkowitego wygaszenia na danej posesji działalności rolniczej obowiązują następujące ustalenia:

- a) Podziały nieruchomości - zgodnie z przedstawionym na rysunku planu projektowanym podziałem geodezyjnym,
- b) Na pojedynczej posesji dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego spełniającego następujące warunki:
- powierzchnia rzutu: 60 - 200 m²
 - dach wysoki, główne połacie dachowe nachylone pod kątem 35 – 45°,
 - maksymalna wysokość budynku: 9 m,
 - pokrycie dachu: dachówka ceramiczną lub betonowa bądź blachodachówka, w odcieniach czerwieni lub brązu,
 - w bryle budynku może znajdować się garaż przeznaczony dla nie więcej niż dwóch samochodów osobowych
 - lokale użytkowe nie mogą zajmować więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku.
- c) Na pojedynczej posesji dopuszcza się lokalizację nie więcej niż trzech budynków gospodarczych lub inwentarskich, spełniających następujące warunki:
- powierzchnia rzutu pojedynczego budynku: do 200 m²
 - główne połacie dachowe nachylone pod kątem 20 – 45°,
 - maksymalna wysokość budynku: 9 m,
 - pokrycie dachu w odcieniach czerwieni lub brązu,
- d) Dopuszcza się lokalizację budowli i urządzeń technicznych bezpośrednio związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego
- e) Maksymalna powierzchnia zabudowy: 25%
- f) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 30%
- g) Dopuszcza się lokalizację na granicy posesji ogrodzeń ażurowych o wysokości od 1,2 do 1,6 m, z wyjątkiem ogrodzeń o połaciach wykonanych z prefabrykatów betonowych
- h) Dopuszcza się prowadzenie działalności rolniczej pod warunkiem, że obsada zwierząt inwentarskich nie przekroczy 5 DJP/1000 m² posesji, oraz nieuciążliwej działalności gospodarczej pod warunkiem, że nie powoduje ona tamowania ruchu kołowego i pieszego na drodze przylegającej do posesji.

2. Po całkowitym wygaszeniu na danej posesji działalności rolniczej obowiązują ustalenia jak w §27, przy czym przedstawioną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy należy interpretować jako obowiązującą linię zabudowy.

§ 30. W obszarze oznaczonym symbolem **MP3**, stanowiącym teren zabudowy mieszkaniowo-pensjonatowej z dopuszczeniem hodowli zwierząt gospodarskich, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Podziały nieruchomości – na zasadach ogólnych z zastrzeżeniem, że zakazuje się wydzielenia dróg,
- b) Cały obszar należy zagospodarowywać i użytkować jako jedno założenie architektoniczno-przestrzenne,
- c) W obszarze dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego lub pensjonatowego, spełniającego następujące warunki:
 - powierzchnia rzutu: 60 - 250 m²
 - dach wysoki, główne połacie dachowe nachylone pod kątem 35 – 45°,
 - maksymalna wysokość budynku: 9 m,
 - pokrycie dachu: dachówka ceramiczną lub betonowa bądź blachodachówka, w odcieniach czerwieni lub brązu,
 - w bryle budynku może znajdować się garaż przeznaczony dla nie więcej niż dwóch samochodów osobowych
- d) W obszarze dopuszcza się lokalizację nie więcej niż dwóch budynków gospodarczych lub inwentarskich, spełniających następujące warunki:
 - powierzchnia rzutu pojedynczego budynku: do 200 m²
 - główne połacie dachowe nachylone pod kątem 30 – 45°,
 - maksymalna wysokość budynku: 9 m,
 - pokrycie dachu: dachówka ceramiczną lub betonowa bądź blachodachówka, w odcieniach czerwieni lub brązu,
- e) W obszarze dopuszcza się lokalizację nie więcej niż trzech budynków rekreacji indywidualnej, spełniających następujące warunki:
 - powierzchnia rzutu pojedynczego budynku: do 30 m²
 - główne połacie dachowe nachylone pod kątem 35 – 45°,
 - maksymalna wysokość budynku: 7 m,
 - pokrycie dachu: dachówka ceramiczną lub betonowa bądź blachodachówka, w odcieniach czerwieni lub brązu,
- f) W obszarze, w garażach i na wolnym powietrzu, nakazuje się zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w liczbie równej przynajmniej liczbie pokoi do wynajęcia, powiększonej o 2,
- g) Dopuszcza się lokalizację budowli i urządzeń technicznych bezpośrednio związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego
- h) Maksymalna powierzchnia zabudowy: 10%
- i) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 70%
- j) Dopuszcza się lokalizację na granicy posesji ogrodzeń ażurowych o wysokości od 1,2 do 1,8 m, z wyjątkiem ogrodzeń o połaciach wykonanych z prefabrykatów betonowych
- k) Dopuszcza się prowadzenie:
 - działalności rolniczej pod warunkiem, że obsada zwierząt inwentarskich nie przekroczy 2 DJP/1000 m² posesji
 - działalności polegającej na świadczeniu usług związanych z turystyką i rekreacją pod warunkiem, że liczba miejsc noclegowych w budynkach zlokalizowanych w obszarze nie przekroczy 30.

§ 31. W obszarze oznaczonym symbolem **MW**, stanowiącym teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Nowe budynki wielorodzinne muszą spełniać następujące warunki:
 - wysokość cztery kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe

- nachylenie głównych połaci dachowych 30 - 45°
- dachy kryte dachówką, lub jej imitacją w odcieniach czerwieni lub brązu,
- b) Zakazuje się przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków gospodarczych,
- c) Funkcjonowanie istniejących budynków gospodarczych dopuszcza się przez okres nie dłuższy niż 10 lat od daty uchwalenia planu a z chwilą upływu tego okresu nakazuje się ich likwidację,
- d) Maksymalna powierzchnia zabudowy: 25%,
- e) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40% powierzchni obszaru,
- f) Dopuszcza się lokalizację na granicy obszaru ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,2 m, z wyjątkiem ogrodzeń o połaciach wykonanych z prefabrykatów betonowych,
- g) Dopuszcza się prowadzenie wyłącznie kameralnej działalności gospodarczej.

§ 32. W obszarach oznaczonych symbolem Um1, stanowiących tereny rzemiosła produkcyjno-usługowego z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Podziały nieruchomości - zgodnie z przedstawionym na rysunku planu projektowanym podziałem geodezyjnym,
- b) Na działce projektowanego podziału geodezyjnego dopuszcza się lokalizację nie więcej niż dwóch budynków frontowych funkcji mieszkalnej, mieszkalno-usługowej lub usługowej, osobno spełniających następujące warunki:
 - budynek zlokalizowany zgodnie z obowiązującą linią zabudowy a w przypadku, gdy przez działkę przebiega nieprzekraczalna linia zabudowy – równoległe do nieprzekraczalnej linii zabudowy lub do budynku frontowego położonego na jednej z sąsiednich działek
 - liczba lokali mieszkalnych nie może przekroczyć 2
 - powierzchnia rzutu budynku: 60 – 250 m²
 - kalenica równoległa do obowiązującej linii zabudowy; w przypadku, gdy przez działkę nie przebiega obowiązująca linia zabudowy kierunek kalenicy może być dowolny,
 - dach wysoki, główne połacie dachowe o nachyleniu 35 - 45°,
 - wysokość budynku: 6 – 9 m,
 - pokrycie dachów – dachówka lub jej imitacja w odcieniach czerwieni lub brązu,
 - liczba kondygnacji nadziemnych: 1 do 3 z zastrzeżeniem, że ewentualną trzecią kondygnację musi stanowić poddasze użytkowe,
 - minimalny udział powierzchni przeszklonych w elewacji frontowej: 15%,
- c) Na tyłach działki projektowanego podziału geodezyjnego dopuszcza się lokalizację nie więcej niż trzech budynków gospodarczych bądź związanych z działalnością produkcyjną lub usługową, spełniających następujące warunki:
 - powierzchnia rzutu budynku: 20 – 360 m²
 - dachy wysokie, główne połacie dachowe o nachyleniu 20 - 45°,
 - kalenica równoległa lub prostopadle do kalenicy budynku frontowego
 - wysokość budynku: 5 – 9 m,
 - pokrycie dachów – dachówka lub jej imitacja w odcieniach czerwieni lub brązu,
 - maksymalna długość budynku: 30 m
 - maksymalna szerokość budynku: 15 m
- d) Na terenie działki należy zapewnić miejsca postojowe i place manewrowe w pełni zabezpieczającej potrzeby wynikające z prowadzonej działalności gospodarczej oraz funkcji mieszkaniowej z zastrzeżeniem, że w żadnym wypadku liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych nie być mniejsza od 2,

e) Dopuszcza się lokalizację na granicy działki ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,8 m, z wyjątkiem ogrodzeń o połaciach wykonanych z prefabrykatów betonowych,

f) Maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,

g) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%,

h) Jeżeli działka projektowanego podziału geodezyjnego zlokalizowana w obszarze graniczy z przedstawionym na rysunku planu terenem zieleni izolacyjnej ZI, wówczas warunkiem realizacji inwestycji na takiej działce jest jednocześnie urządzenie zieleni izolacyjnej na odcinku obszaru ZI graniczącym z posesją,

i) Dopuszcza się prowadzenie wyłącznie nieuciążliwej działalności gospodarczej oraz stolarni i stacji obsługi pojazdów o liczbie stanowisk nie większej niż 2.

§ 33. W obszarach oznaczonych symbolem **Um2**, stanowiących tereny rzemiosła produkcyjno-usługowego z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, obowiązują następujące ustalenia:

a) Obsługę komunikacyjną całego obszaru zapewnia tylko jeden zjazd na drogę publiczną, którego orientacyjną lokalizację przedstawiono na rysunku planu,

b) Podziały nieruchomości na zasadach ogólnych, z następującymi zastrzeżeniami:

- minimalna szerokość ewentualnych dróg wewnętrznych: 10 m

- minimalna szerokość frontu działki: 20 m

- minimalna powierzchnia działki: 1500 m²

c) Na pojedynczej działce dopuszcza się lokalizację budynku frontowego o funkcji mieszkalnej, mieszkalno-usługowej lub usługowej, spełniającego następujące warunki:

- liczba lokali mieszkalnych nie może przekroczyć 2

- powierzchnia rzutu budynku: 60 – 250 m²

- kalenica równoległa do drogi obsługującej działkę,

- dachy wysokie, główne połacie dachowe o nachyleniu 30 - 45°,

- wysokość budynku: 6 – 9 m,

- pokrycie dachów – dachówka lub jej imitacja w odcieniach czerwieni lub brązu,

- liczba kondygnacji nadziemnych: 1 do 3 z zastrzeżeniem, że ewentualną trzecią kondygnację musi stanowić poddasze użytkowe,

d) Na tyłach działki dopuszcza się lokalizację nie więcej niż trzech budynków gospodarczych bądź związanych z działalnością produkcyjną lub usługową, spełniających następujące warunki:

- powierzchnia rzutu budynku: 20 – 360 m²

- dachy wysokie, główne połacie dachowe o nachyleniu 20 - 45°,

- kalenica równoległa lub prostopadła do kalenicy budynku frontowego

- wysokość budynku: 5 – 9 m,

- pokrycie dachów – dachówka lub jej imitacja w odcieniach czerwieni lub brązu,

- maksymalna długość budynku: 30 m

- maksymalna szerokość budynku: 15 m

e) Na terenie działki należy zapewnić miejsca postojowe i place manewrowe w pełni zabezpieczającej potrzeby wynikające z prowadzonej działalności gospodarczej oraz funkcji mieszkaniowej z zastrzeżeniem, że w żadnym wypadku liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych nie być mniejsza od 2,

f) Dopuszcza się lokalizację na granicy działki ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,8 m, z wyjątkiem ogrodzeń o połaciach wykonanych z prefabrykatów betonowych,

g) Maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,

h) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%,

i) Dopuszcza się prowadzenie wyłącznie nieuciążliwej działalności gospodarczej oraz stolarni i stacji obsługi pojazdów o liczbie stanowisk nie większej niż 2.

§ 34. W obszarze oznaczonym symbolem **Um3**, stanowiącym teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, obowiązują następujące ustalenia:

a) Obsługę komunikacyjną całego obszaru zapewniają tylko dwa zjazdy na drogę publiczną, których orientacyjną lokalizację przedstawiono na rysunku planu;

b) Zjazdy, o których mowa w punkcie a) należy obowiązkowo powiązać wewnętrznym ciągiem pieszo-jezdnym, którego orientacyjną lokalizację przedstawiono na rysunku planu, przy czym szerokość jezdni ciągu nie może być mniejsza niż 4,5 m a przebieg ciągu należy przy projektowaniu zagospodarowania działki obowiązkowo uzgodnić z jego przebiegiem na działkach sąsiednich,

c) Podziały nieruchomości:

- linie podziałów prostopadłe do obowiązującej linii zabudowy,

- długość frontu: 20 – 35 m, przy czym front w tym przypadku oznacza granicę działki oraz drogi KDZ

d) Na pojedynczej działce dopuszcza się lokalizację jednego budynku o funkcji mieszkalno-usługowej lub usługowej, spełniającego następujące warunki:

- liczba lokali mieszkalnych nie może przekroczyć 2

- minimalna szerokość elewacji frontowej budynku: 50% frontu działki

- maksymalna szerokość ścian szczytowych: 12 m

- kalenica równoległa do obowiązującej linii zabudowy,

- dachy wysokie, główne połacie dachowe o nachyleniu 38-45°,

- wysokość budynku: 8 – 12 m,

- pokrycie dachów – dachówka lub jej imitacja w odcieniach czerwieni lub brązu,

- liczba kondygnacji nadziemnych: 2 do 3 z zastrzeżeniem, że najwyższą kondygnację musi stanowić poddasze użytkowe,

- przynajmniej 70% powierzchni użytkowej parteru należy przeznaczyć na lokale użytkowe dostępne od frontu bez pośrednictwa klatki schodowej; udział lokali użytkowych w powierzchni użytkowej wyższych kondygnacji można kształtować dowolnie

- na parterze lub w podziemiach budynku mogą znajdować się garaże

e) Na terenie działki należy zapewnić miejsca postojowe w pełni zabezpieczającej potrzeby wynikające z prowadzonej działalności gospodarczej oraz funkcji mieszkaniowej; w szczególności, pomiędzy frontem działki a obowiązkowym ciągiem pieszo-jezdnym, o którym mowa w punkcie b) należy zlokalizować możliwie największą liczbę miejsc postojowych dla klientów

f) Zakazuje się lokalizacji ogrodzeń pomiędzy obowiązującą linią zabudowy a frontem działki

g) Ewentualne ogrodzenia muszą być ażurowe, nie mogą być wykonane z prefabrykatów betonowych a ich wysokość nie może przekraczać 1,6 m,

h) Maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,

i) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%,

j) Dopuszcza się prowadzenie wyłącznie miastotwórczej działalności gospodarczej,

§ 35. W obszarze oznaczonym symbolem **Um4**, stanowiącym teren rzemiosła produkcyjno-usługowego z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, obowiązują następujące ustalenia:

Podziały nieruchomości na zasadach ogólnych, z zastrzeżeniem, że minimalna szerokość ewentualnych dróg wewnętrznych wynosi 10 m.

Maksymalna wysokość budynków: 10 m,

Na terenie działki należy zapewnić miejsca postojowe i place manewrowe w pełni zabezpieczającej potrzeby wynikające z prowadzonej działalności gospodarczej oraz funkcji mieszkaniowej,

Dopuszcza się lokalizację na granicy działki ogrodzeń o wysokości do 1,8 m, z wyjątkiem ogrodzeń o ażurowych połaciach wykonanych z prefabrykatów betonowych,

- a) Maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
- b) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%
- c) Dopuszcza się prowadzenie wyłącznie nieuciążliwej działalności gospodarczej oraz stolarni i stacji obsługi pojazdów o liczbie stanowisk nie większej niż 2.

§ 36. W obszarze oznaczonym symbolem **Um5**, stanowiącym teren rzemiosła produkcyjno-usługowego, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Do czasu całkowitego wygaszenia na danej posesji działalności rolniczej obowiązują ustalenia, jak w § 28.1,
- b) Po całkowitym wygaszeniu na danej posesji działalności rolniczej obowiązują ustalenia jak w § 33 z zastrzeżeniem, że w zakresie obsługi komunikacyjnej położone w obszarze posesje mogą korzystać z dwóch przedstawionych na rysunku planu zjazdów, tj. zjazdu z obszaru Um5 na drogę KDD albo, za pośrednictwem dróg wewnętrznych, ze zjazdu z sąsiedniego obszaru Um2 na drogę KDG.

§ 37. W obszarach oznaczonych symbolem **U1**, stanowiących tereny osiedlowej zabudowy usługowej, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Podziały nieruchomości: zgodnie z projektowanym podziałem geodezyjnym, przy czym za front działki przyjmuje się granicę działki z drogą publiczną
- b) Na pojedynczej działce dopuszcza się lokalizację, zgodnie z obowiązującą linią zabudowy, jednego budynku o funkcji usługowej, spełniającego następujące warunki:
 - ściany boczne zlokalizowane na granicach działki
 - szerokość ścian bocznych: 8 - 10 m
 - liczba kondygnacji: 1
 - elewacja frontowa zwieńczona attyką
 - wysokość elewacji frontowej wraz z attyką: 4,5 – 5,5 m
 - dach jednospadowy o spadku do 10° w kierunku tyłów działki
 - dopuszcza się możliwość lokalizacji jednego budynku na dwóch sąsiadujących działkach przy czym orientacyjną lokalizację budynków przedstawia rysunek planu,
- c) Przestrzeń pomiędzy obowiązującą linią zabudowy a drogą publiczną należy przeznaczyć na ogólnodostępne miejsca postojowe z wjazdem bezpośrednio z drogi publicznej, przy czym należy uzgodnić rzędną nawierzchni na sąsiadujących ze sobą działkach,
- d) Zakazuje się grodzenia terenu,
- e) Dopuszcza się prowadzenie wyłącznie miastotwórczej działalności gospodarczej.

§ 38. W obszarze oznaczonym symbolem **U2**, stanowiącym teren średniopowierzchniowego obiektu handlowego, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Obsługa komunikacyjna: obszar może być obsługiwany przez nie więcej niż 2 zjazdy, których orientacyjną lokalizację przedstawiono na rysunku planu
- b) Podziały nieruchomości:
 - minimalna powierzchnia działek: 3000 m²
 - zakazuje się wydzielania dróg
- c) Zakazuje się przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków, które docelowo przeznaczone są do likwidacji
- d) Cały obszar należy zagospodarowywać i użytkować jako jedno założenie architektoniczno-przestrzenne
- e) W obszarze dopuszcza się lokalizację jednego budynku o funkcji usługowej, spełniającego następujące warunki:

- technologia wykonania: lekka konstrukcja stalowa
- maksymalna powierzchnia sprzedażna: 400 m²
- liczba kondygnacji: 1
- dach płaski
- maksymalna wysokość budynku: 6,5 m

f) W granicach obszaru należy zapewnić place manewrowe oraz miejsca parkingowe w liczbie w pełni zabezpieczającej potrzeby wynikające z prowadzonej działalności gospodarczej, jednak nie mniejszej niż 1 miejsce na 15 m² powierzchni sprzedażnej

- g) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 30%
- h) Zakazuje się grodzenia terenu
- i) Dopuszcza się prowadzenie wyłącznie miastotwórczej działalności gospodarczej,

§ 39. W obszarze oznaczonym symbolem **U3**, stanowiącym teren nieuciążliwych usług, obowiązują następujące ustalenia:

a) Obsługa komunikacyjna: obszar może być obsługiwany tylko przez 1 zjazd, którego orientacyjną lokalizację przedstawiono na rysunku planu

b) Podziały nieruchomości:

- minimalna powierzchnia działek: 2000 m²
- zakazuje się wydzielania dróg

c) Cały obszar należy zagospodarowywać i użytkować jako jedno założenie architektoniczno-przestrzenne

d) W obszarze dopuszcza się lokalizację jednego budynku o funkcji usługowej, spełniającego następujące warunki:

- maksymalna powierzchnia rzutu: 400 m²
- liczba kondygnacji: 1
- forma dachu: dowolna
- maksymalna wysokość budynku: 9 m przy dachu wysokim oraz 6 m przy dachu płaskim

e) W granicach posesji należy zapewnić place manewrowe i miejsca parkingowe w liczbie w pełni zabezpieczającej potrzeby wynikające z prowadzonej działalności gospodarczej, przy czym w żadnym wypadku liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych nie może być mniejsza od 5,

f) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 30%

g) Na granicy obszaru dopuszcza się lokalizację ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,8 m, przy czym nie mogą to być ogrodzenia wykonane z prefabrykatów betonowych

h) Dopuszcza się prowadzenie nieuciążliwej działalności gospodarczej,

§ 40. W obszarze oznaczonym symbolem **U4**, stanowiącym teren miejsca obsługi podróżnych, obowiązują następujące ustalenia:

a) Obsługa komunikacyjna:

- obszar może być obsługiwany tylko przez 1 jednokierunkowy zjazd z drogi KDG oraz 1 jednokierunkowy zjazd na drogę KDD, których orientacyjną lokalizację przedstawiono na rysunku planu
- istniejące zjazdy w strefie oddziaływania skrzyżowania dróg KDG, KDL i KDD należy docelowo zlikwidować

b) Cały obszar należy zagospodarowywać i użytkować jako jedno założenie architektoniczno-przestrzenne

c) W obszarze dopuszcza lokalizację obiektów przewidzianych w przepisach odrębnych dla miejsc obsługi podróżnych typu MOPIII

d) Budynki hotelarskie zlokalizowane w obszarze muszą spełniać następujące warunki:

- maksymalna wysokość: 10 m
- dach wysoki, główne połacie dachowe nachylone pod kątem 25 - 45°
- maksymalna liczba miejsc noclegowych: 30
- Inne budynki zlokalizowane w obszarze mogą mieć formę dowolną, pod warunkiem, że ich wysokość nie przekroczy 8 m

e) Maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%

f) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 20%

g) W obszarze i na jego granicy obszaru dopuszcza się lokalizację ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,8 m, przy czym nie mogą to być ogrodzenia wykonane z prefabrykatów betonowych

h) Dopuszcza się prowadzenie wszelkiej działalności gospodarczej związanej z funkcjami przewidzianymi w przepisach odrębnych dla miejsc obsługi podróżnych typu MOPIII,

§ 41. W obszarach oznaczonych symbolem **P1**, stanowiących tereny zabudowy przemysłowo-składowej, obowiązują następujące ustalenia:

a) Podziały nieruchomości na zasadach ogólnych z zastrzeżeniem, że nowo wydzielane drogi muszą mieć szerokość przynajmniej 10 m,

b) Wysokość budynków, budowli i urządzeń technicznych nie powinna przekraczać 12 m chyba, że potrzeba realizacji wyższych obiektów jest uwarunkowana ważnymi względami technologii produkcji, składowania lub ochrony środowiska,

c) Architektura obiektów budowlanych i urządzenie terenu poszczególnych posesji powinny reprezentować wysoki poziom estetyczny i nawiązywać do dobrych współczesnych wzorców budownictwa przemysłowego, szczególnie w zakresie zastosowania estetycznych, trwałych i łatwych w utrzymaniu wykończeń elewacji, przy czym dotyczy to zarówno obiektów nowych, jak i wszelkich modernizacji i rozbudowy budynków istniejących,

d) Maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%

e) Potrzeby w zakresie placów manewrowych i miejsc postojowych należy zabezpieczyć w pełni w granicach posesji,

f) Ogrodzenia posesji ażurowe o wysokości do 2,0 m,

g) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 25% powierzchni działki,

h) Zakazuje się realizacji funkcji mieszkaniowej,

i) Dopuszcza się prowadzenie nieuciążliwej i uciążliwej działalności gospodarczej pod warunkiem, że nie powoduje ona:

- wzrostu, w obszarach o innych funkcjach, natężenia hałasu i wszelkich innych rodzajów oddziaływań powyżej wartości dopuszczalnych dla zabudowy mieszkaniowej,

- emisji uciążliwych zapachów odczuwalnych w obszarach o innych funkcjach,

- znaczącego skażenia gleby oraz wód gruntowych na terenie posesji i poza nią

- tamowania ruchu kołowego i pieszego na drodze przylegającej do posesji.

j) Jeżeli posesja zlokalizowana w obszarze graniczy z przedstawionym na rysunku planu obszarem zieleni izolacyjnej ZI, wówczas warunkiem realizacji inwestycji na takiej posesji jest jednoczesne urządzenie zieleni izolacyjnej na odcinku obszaru ZI graniczącym z posesją,

§ 42. W obszarach oznaczonych symbolem **P2**, stanowiących tereny zabudowy przemysłowo-składowej, obowiązują ustalenia jak w § 41 z zastrzeżeniem, że obowiązuje projektowany podział geodezyjny.

§ 43. W obszarze oznaczonym symbolem **C**, stanowiącym teren ciepłowni miejskiej, obowiązują następujące ustalenia:

a) Podziały nieruchomości na zasadach ogólnych z zastrzeżeniem, że nowo wydzielane drogi muszą mieć szerokość przynajmniej 10 m,

b) Wysokość budynków, budowli i urządzeń technicznych nie powinna przekraczać 12 m chyba, że potrzeba realizacji wyższych obiektów jest uwarunkowana ważnymi względami technicznymi lub ochrony środowiska,

c) Architektura obiektów budowlanych i urządzenie terenu powinny reprezentować wysoki poziom estetyczny i nawiązywać do dobrych współczesnych wzorców budownictwa przemysłowego, szczególnie w zakresie

w zakresie zastosowania estetycznych, trwałych i łatwych w utrzymaniu wykończeń elewacji, przy czym dotyczy to zarówno obiektów nowych, jak i wszelkich modernizacji i rozbudowy budynków istniejących,

- d) Potrzeby w zakresie placów manewrowych i miejsc postojowych należy zabezpieczyć w pełni w granicach posesji,
- e) Ogrodzenia posesji ażurowe o wysokości do 2,0 m,
- f) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 25% powierzchni działki,
- g) Zakazuje się realizacji funkcji mieszkaniowej,
- h) Dopuszcza się prowadzenie wszelkiej nieuciążliwej i uciążliwej działalności gospodarczej związanej z zasilaniem miejskiej sieci ciepłowniczej,

§ 44. W obszarze oznaczonym symbolem **E1**, stanowiącym teren rozdzielni wysokiego napięcia, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Podziały nieruchomości na zasadach ogólnych z zastrzeżeniem, że nowo wydzielane drogi muszą mieć szerokość przynajmniej 10 m,
- b) Wysokość budynków, budowli i urządzeń technicznych nie powinna przekraczać 12 m chyba, że potrzeba realizacji wyższych obiektów jest uwarunkowana ważnymi względami technologicznymi lub ochrony środowiska,
- c) Potrzeby w zakresie placów manewrowych i miejsc postojowych należy zabezpieczyć w pełni w granicach posesji,
- d) Ogrodzenia ażurowe o wysokości do 2,0 m,
- e) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 25% powierzchni działki,
- f) Zakazuje się realizacji funkcji mieszkaniowej,
- g) Dopuszcza się prowadzenie wszelkiej nieuciążliwej i uciążliwej działalności gospodarczej związanej z eksploatacją sieci elektroenergetycznych,

§ 45.1 Obszary oznaczone symbolem **E2** stanowią tereny stacji transformatorowych SN/NN, realizowanych w zależności od uwarunkowań jako:

- stacje nasłupowe,
- stacje kontenerowe,
- stacje w budynkach murowanych o maksymalnych wymiarach w planie 7 x 7 m i wysokości do 5 m,

przy czym dopuszcza się lokalizację ścian stacji w odległości mniejszej niż 3 m od granicy działki z obszarem innym niż droga, w tym także na granicy działki.

2. Inną lokalizację stacji transformatorowych dopuszcza się jedynie w przypadku ustalenia na etapie projektowania sieci elektroenergetycznej lokalizacji lepszej z techniczno-ekonomicznego punktu widzenia, przy czym, po ustaleniu w ten sposób nowej lokalizacji, obszary o symbolu funkcji E2 można przeznaczyć na cele zgodne z przeznaczeniem terenów sąsiednich.

§ 46. W obszarze oznaczonym symbolem **K1**, stanowiącym teren oczyszczalni ścieków, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Podziały nieruchomości na zasadach ogólnych z zastrzeżeniem, że nowo wydzielane drogi muszą mieć szerokość przynajmniej 10 m,
- b) Wysokość budynków, budowli i urządzeń technicznych nie powinna przekraczać 12 m chyba, że potrzeba realizacji wyższych obiektów jest uwarunkowana ważnymi względami technologicznymi lub ochrony środowiska,
- c) Potrzeby w zakresie placów manewrowych i miejsc postojowych należy zabezpieczyć w pełni w granicach posesji,
- d) Ogrodzenia ażurowe o wysokości do 2,0 m,
- e) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 25% powierzchni działki,
- f) Zakazuje się realizacji funkcji mieszkaniowej,
- g) Dopuszcza się prowadzenie wszelkiej nieuciążliwej i uciążliwej działalności gospodarczej związanej z gospodarką wodno-ściekową miasta,

§ 47.1 Obszary oznaczone symbolem **K2** stanowią tereny przepompowni ścieków realizowanych jako:

- przepompownie w studzienkach,

- przepompownie w budynkach o maksymalnych wymiarach w planie 7 x 7 m i wysokości do 5 m, przy czym dopuszcza się lokalizację ścian budynku przepompowni w odległości mniejszej niż 3 m od granicy działki z obszarem innym niż droga, w tym także na granicy działki.

2. Inną lokalizację przepompowni dopuszcza się jedynie w przypadku ustalenia na etapie projektowania sieci kanalizacji sanitarnej lokalizacji lepszej z techniczno-ekonomicznego punktu widzenia, przy czym, po ustaleniu w ten sposób nowej lokalizacji, obszary o symbolu funkcji K2 można przeznaczyć na cele zgodne z przeznaczeniem terenów sąsiednich.

§ 48. W obszarach oznaczonych symbolem **KS**, stanowiących tereny zespołów garażowych, obowiązują następujące ustalenia:

a) podziały nieruchomości na zasadach ogólnych

b) garaże należy realizować w postaci zwartych jednokondygnacyjnych murowanych zespołów garażowych o jednolitej formie architektonicznej, w tym także ujednoliconej kolorystyce elewacji

c) maksymalna wysokość budynków: 5 m

d) realizując zespoły garażowe należy dążyć do możliwie oszczędnego gospodarowania przestrzenią, przy czym orientacyjną lokalizację budynków przedstawia rysunek planu

e) dopuszcza się stawianie na obrysie obszaru ażurowych ogrodzeń o wysokości do 2 m,

f) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 0%

g) do czasu pełnej realizacji programu inwestycyjnego dopuszcza się zagospodarowanie i użytkowanie obszaru lub jego części jako parkingu oraz jako terenu lokalizacji garaży blaszanych.

§ 49. Obszar oznaczony symbolem **KDG** stanowi teren drogi publicznej klasy G.

§ 50. Obszary oznaczone symbolem **KDZ** stanowią tereny dróg publicznych klasy Z.

§ 51. Obszary oznaczone symbolem **KDL** stanowią tereny dróg publicznych klasy L.

§ 52. Obszary oznaczone symbolem **KDD** stanowią tereny dróg publicznych klasy D.

§ 53. Obszary oznaczone symbolem **KPJ** stanowią tereny dróg wewnętrznych o charakterze ciągów pieszo-jezdnych, do obowiązkowego wydzielenia geodezyjnego.

§ 54. Obszary oznaczone symbolem **KP** stanowią tereny dróg wewnętrznych o charakterze ciągów pieszych, do obowiązkowego wydzielenia geodezyjnego.

§ 55. W obszarze oznaczonym symbolem **KK**, stanowiącym teren bocznicy kolejowej, dopuszcza się lokalizację wyłącznie urządzeń technicznych związanych z bocznicą, liniowych obiektów infrastruktury technicznej nie związanych z bocznicą oraz dwóch przejazdów kolejowych, których orientacyjną lokalizację przedstawia rysunek planu.

§ 56. W obszarach oznaczonych symbolem **ZI**, stanowiących tereny zieleni izolacyjnej, obowiązują następujące ustalenia:

a) zakaz zabudowy

b) nakazuje się sukcesywne wprowadzanie a następnie utrzymywanie zieleni żywoplotowej i drzewiastej

c) na odcinkach obszaru przylegających do dróg dopuszcza się urządzenie ciągów pieszych i rowerowych o szerokości nawierzchni do 2,5 m,

d) w obszarze lub na jego granicach dopuszcza się lokalizację ogrodzeń wykonanych z siatki, o wysokości do 1,8 m.

§ 57. W obszarze oznaczonym symbolem **Zn**, stanowiącym teren zieleni urządzonej z przewagą zieleni niskiej, obowiązują następujące ustalenia:

a) zakaz zabudowy,

b) zakaz lokalizacji obiektów małej architektury, z wyjątkiem istniejącej kapliczki

c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 85%

d) nakazuje się utrzymywanie przewagi niskiej zieleni tak, aby zapewnić możliwie dobre warunki widoczności na drogach.

§ 58. W obszarze oznaczonym symbolem **ZP**, stanowiącym teren parku, obowiązują następujące ustalenia:

- a) zakaz zabudowy
- b) zwarcie drzewostanu: 0,7 – 1,0
- c) w strukturze gatunkowej drzewostanów powinny dominować rodzime gatunki typowe dla siedlisk lasu świeżego,
- d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 85%.

§ 59. W obszarach oznaczonych symbolem **ZP-US**, stanowiących tereny parkowo-rekreacyjne, obowiązują następujące ustalenia:

a) Podziały nieruchomości na zasadach ogólnych z zastrzeżeniem, że powierzchnia wydzielanych działek musi wynosić przynajmniej 30% powierzchni całego obszaru

b) Cały obszar należy zagospodarować i użytkować jako jedno założenie architektoniczno-przestrzenne

c) Zakaz zabudowy z wyjątkiem nie więcej niż dwóch jednokondygnacyjnych budynków zaplecza gospodarczo-sanitarnego, których łączna powierzchnia rzutu nie może przekroczyć 1% powierzchni obszaru

d) Podstawowymi elementami zagospodarowania powinny być ścieżki spacerowe oraz niekubaturowe urządzenia bezpośrednio związane z udostępnianiem terenu do celów sportu i rekreacji na wolnym powietrzu takie, jak latarnie, ławy, wiaty, tablice informacyjne, miejsca na ogniska, place zabaw, boiska sportowe,

e) Dopuszcza się lokalizację na granicy obszaru ogrodzeń ażurowych o wysokości od 1,2 do 1,8 m, o połączeniach wykonanych z siatki lub prętów metalowych

f) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 75%,

g) Docelowe zwarcie drzewostanów: 0,2 – 0,4,

h) Zadrzewienia i zakrzewienia powinny mieć urozmaiconą formę (szpalery, kępy, pojedyncze drzewa itp.) podkreślającą walory estetyczne rzeźby terenu i powinny ułatwiać realizację funkcji przyrodniczych oraz rekreacyjnych terenu,

i) W strukturze gatunkowej drzewostanów powinny dominować gatunki rodzime

j) W obszarze dopuszcza się prowadzenie nieuciążliwej działalności gospodarczej związanej z udostępnianiem terenu do celów sportu i rekreacji na wolnym powietrzu.

§ 60. W obszarach oznaczonych symbolem **ZL1**, stanowiących tereny lasów, obowiązują zasady zagospodarowania i użytkowania terenu wynikające z przepisów o lasach z zastrzeżeniem, że nie dopuszcza się lokalizacji budynków.

§ 61. W obszarze oznaczonym symbolem **ZL2**, stanowiącym teren lasów, obowiązują zasady zagospodarowania i użytkowania terenu wynikające z przepisów o lasach, przy czym dopuszcza się lokalizację budynków służących gospodarce leśnej.

§ 62. W obszarach oznaczonych symbolem **ZE**, stanowiących tereny zieleni nieurządzonej o funkcjach przyrodniczych, obowiązują następujące ustalenia:

a) Zakazuje się lokalizacji jakichkolwiek obiektów budowlanych, w tym ogrodzeń, za wyjątkiem elementów podziemnej lub napowietrznej liniowej infrastruktury technicznej,

b) Z chwilą zaprzestania rolniczego użytkowania należy dopuścić do naturalnej sukcesji roślinności,

c) Zakazuje się zmian stosunków wodnych, o ile nie służy to celom ochrony przyrody.

§ 63. W obszarach oznaczonych symbolem **R**, stanowiących tereny użytków rolnych, zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem:

a) obiektów związanych z gospodarstwami rolnymi o powierzchni większej niż średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego w gminie Susz

b) elementów podziemnej lub napowietrznej liniowej infrastruktury technicznej,

§ 64. W obszarach oznaczonych symbolem **WS1**, stanowiących tereny cieków wodnych, zakazuje się jakiegokolwiek działalności nie związanej z regulacją i utrzymaniem koryta cieków, przy czym zieleń należy kształtować tak, by miała ona charakter możliwie zbliżony do roślinności naturalnej.

§ 65. W obszarze oznaczonym symbolem **WS2**, stanowiącym teren stawów i ich bezpośredniego otoczenia, obowiązują następujące ustalenia:

a) Cały obszar należy zagospodarować i użytkować jako jedno założenie architektoniczno-przestrzenne

- b) Podstawowym elementem zagospodarowania powinny ziemne stawy o funkcji rekreacyjnej, hodowlanej lub przyrodniczej
- c) Elementami uzupełniającymi zagospodarowanie mogą być ścieżki spacerowe oraz niekubaturowe urządzenia bezpośrednio związane z funkcjami terenu takie, jak latarnie, ławy, wiaty, tablice informacyjne, miejsca na ogniska, place zabaw,
- d) Dopuszcza się lokalizację na granicy obszaru ogrodzeń ażurowych o wysokości od 1,2 do 1,8 m, o połaciach wykonanych z siatki lub prętów metalowych
- e) Minimalna biologicznie czynna powierzchnia terenu nie przykrytego wodą: 75%,
- f) W obszarze dopuszcza się prowadzenie hodowli ryb oraz nieuciążliwej działalności gospodarczej związanej z udostępnianiem terenu do celów rekreacji na wolnym powietrzu.

ROZDZIAŁ III Postanowienia końcowe

§ 66. W obszarze opracowania traci moc Uchwała Nr XVI/152/2000 Rady Miejskiej w Suszu z dnia 15 czerwca 2000 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Susz

§ 67. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Susz.

§ 68. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

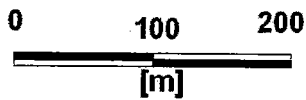
§ 69. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Zenon Sugalski

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XIX/155/2008 z dnia 25 września 2008 r. Rady Miejskiej w Suszu w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Susz, obejmującego części obrębów ewidencyjnych nr 1, 3, 4 i 5.

Skala 1:1 000




LEGENDA





Granica opracowania


Oznaczenia obszarów funkcjonalnych


— granice obszarów funkcjonalnych


MN1  MN4 tereny zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej


 tereny zabudowy jednorodzinnej szeregowej

M1  MF2 tereny zabudowy mieszkaniowo-pensjonatowej


 teren zabudowy mieszkaniowo-pensjonatowej z dopuszczeniem hodowli zwierząt gospodarskich

 teren zabudowy wielorodzinnej

Um1, Um  4, Um5 tereny rzemiosła produkcyjno-usługowego z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej


 tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej

 teren osiedlowej zabudowy usługowej


 teren średniopowierzchniowego obiektu handlowo-usługowego

 teren nieuciążliwych usług

 teren miejsca obsługi podróżnych

 teren zabudowy jednorodzinnej a docelowo - zabudowy usługowej

 tereny przemysłowo-składowe

 teren ciepłowni miejskiej

 teren rozdzielni wysokiego napięcia

 tereny stacji transformatorowych SN/NN

 teren oczyszczalni ścieków


 tereny przepompowni ścieków


 tereny zespołów garażowych


 teren drogi publicznej klasy G


 teren drogi publicznej klasy Z


 teren dróg publicznych klasy L


 teren dróg publicznych klasy D


 tereny dróg wewnętrznych o charakterze ciągów pieszo-jezdnych

 tereny dróg wewnętrznych o charakterze ciągów pieszych


 teren bocznic kolejowej


 tereny zieleni izolacyjnej


 teren zieleni urządzonej z przewagą zieleni niskiej


 teren parku

 tereny parkowo-rekreacyjne

 tereny lasów

 tereny zieleni nieurządzonej o funkcjach przyrodniczych

 tereny cieków wodnych


 tereny stawów i ich bezpośredniego otoczenia

Inne oznaczenia

 linie projektowanego podziału geodezyjnego


 obowiązujące linie zabudowy

 nieprzekraczalne linie zabudowy

 Orientacyjna lokalizacja nowych budynków w obszarach KS, MW i U1

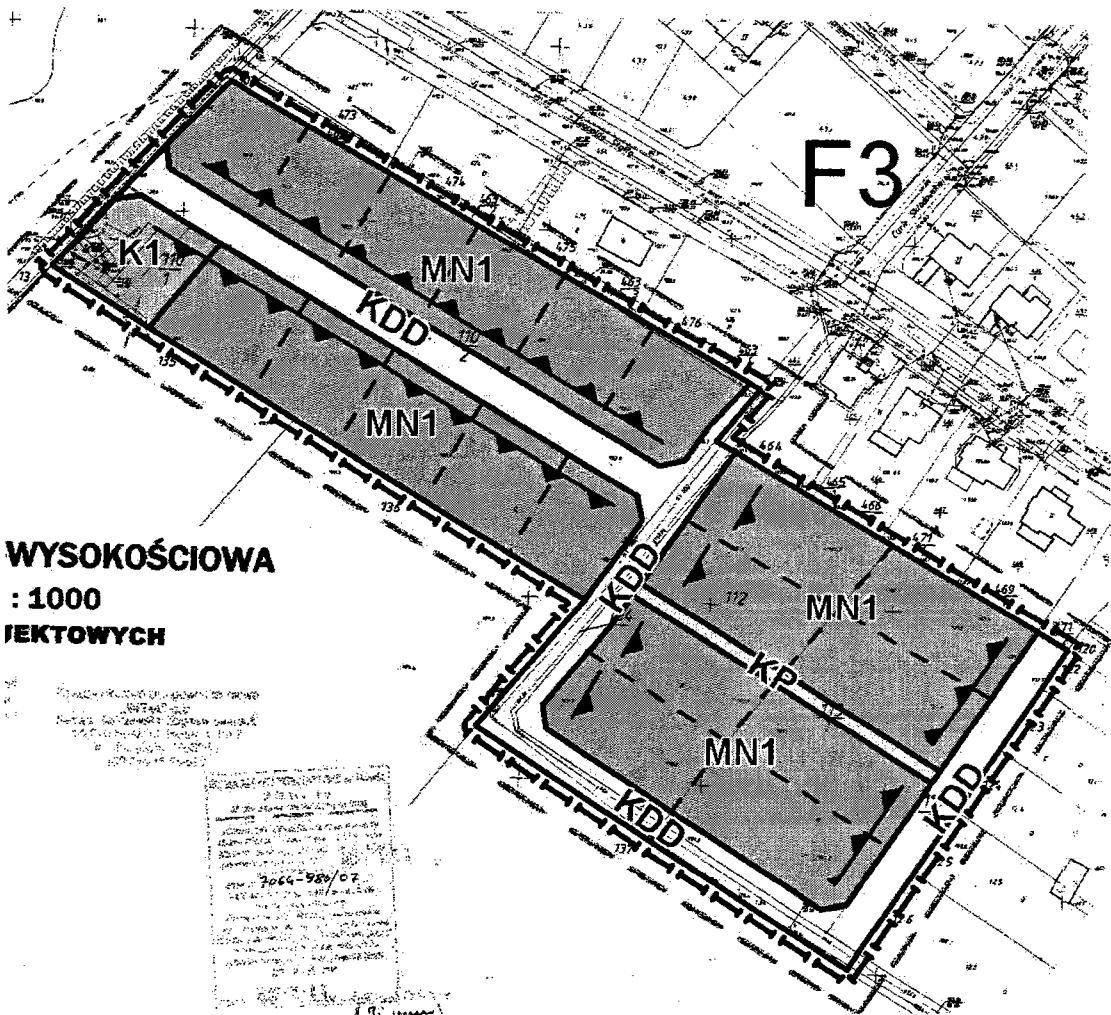
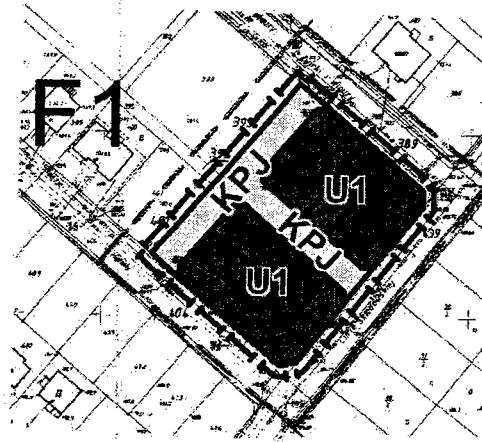
 orientacyjna lokalizacja zjazdów

 orientacyjna lokalizacja przejazdów kolejowych

 orientacyjna lokalizacja obowiązkowych ciągów pieszo-jezdnych

PRZEWODNICZĄCY RADY

Zenon Sugalski

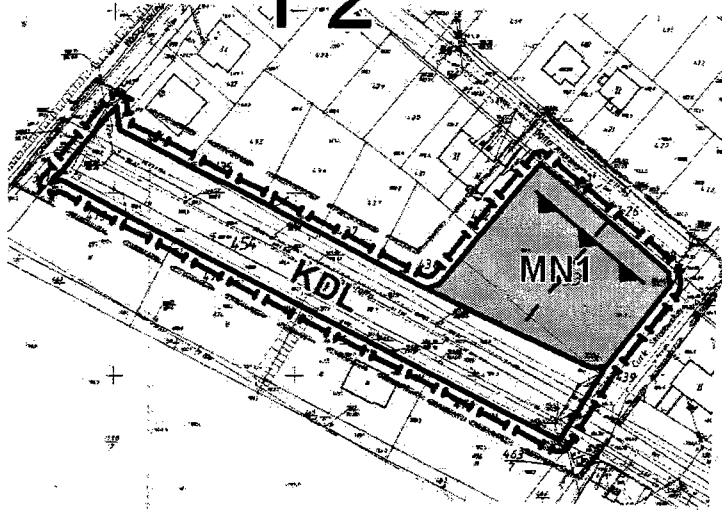


WYSOKOŚCIOWA
: 1000
IEKTOWYCH

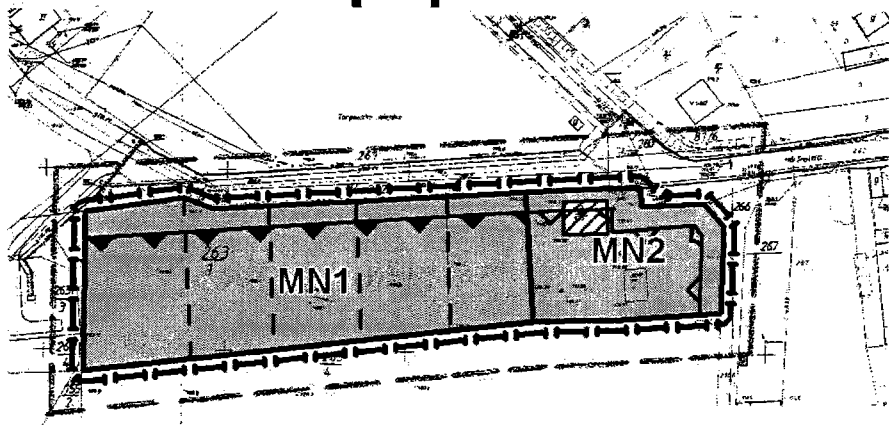
1. Wykaz pomieszczeń i ich przeznaczenie
 2. Wykaz pomieszczeń i ich przeznaczenie
 3. Wykaz pomieszczeń i ich przeznaczenie
 4. Wykaz pomieszczeń i ich przeznaczenie
 5. Wykaz pomieszczeń i ich przeznaczenie

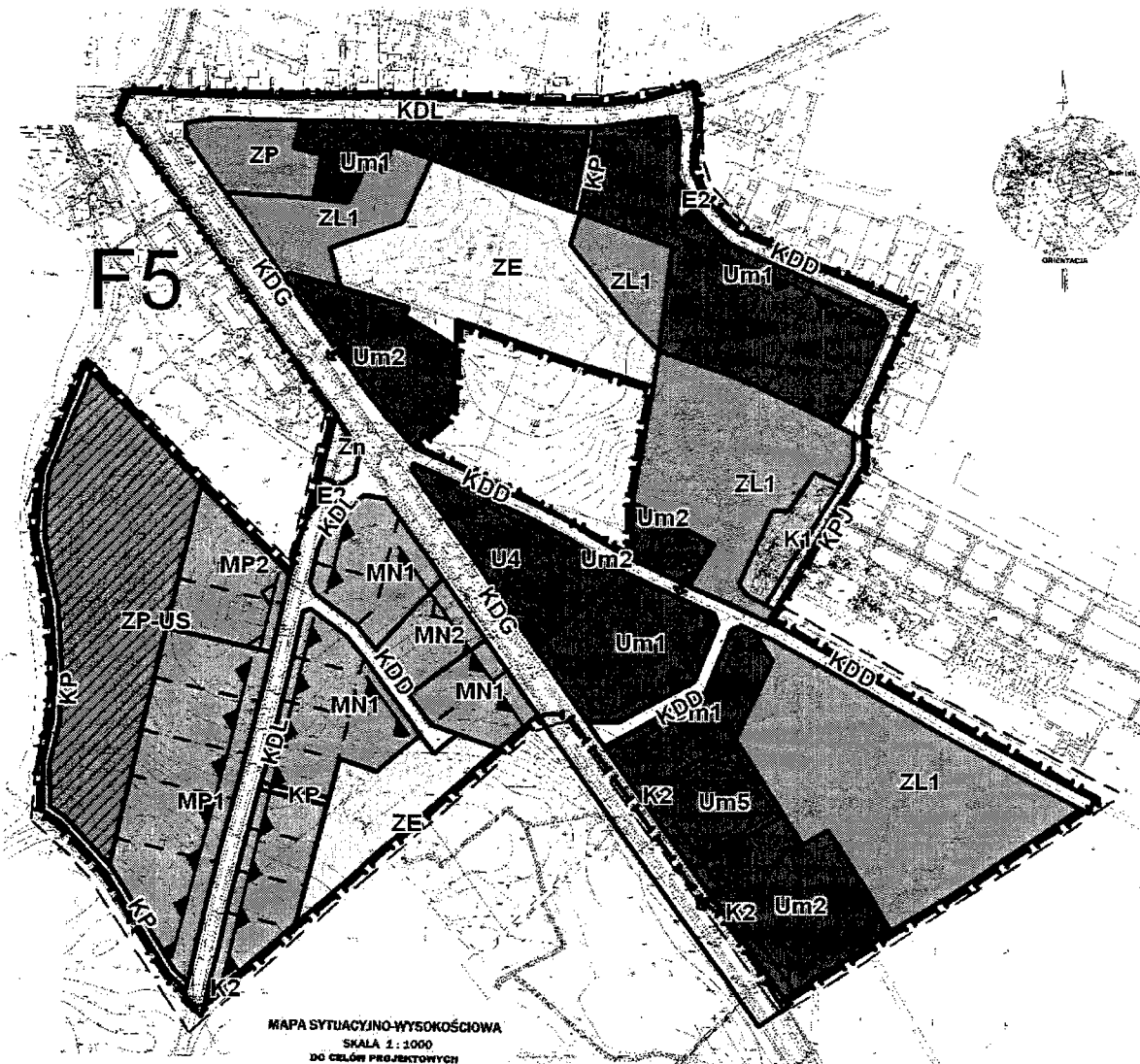
1. Wykaz pomieszczeń i ich przeznaczenie
 2. Wykaz pomieszczeń i ich przeznaczenie
 3. Wykaz pomieszczeń i ich przeznaczenie
 4. Wykaz pomieszczeń i ich przeznaczenie
 5. Wykaz pomieszczeń i ich przeznaczenie
 6. Wykaz pomieszczeń i ich przeznaczenie
 7. Wykaz pomieszczeń i ich przeznaczenie
 8. Wykaz pomieszczeń i ich przeznaczenie
 9. Wykaz pomieszczeń i ich przeznaczenie
 10. Wykaz pomieszczeń i ich przeznaczenie

F2



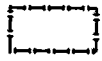




F4

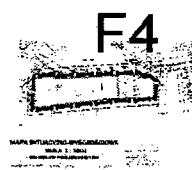
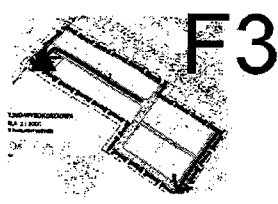
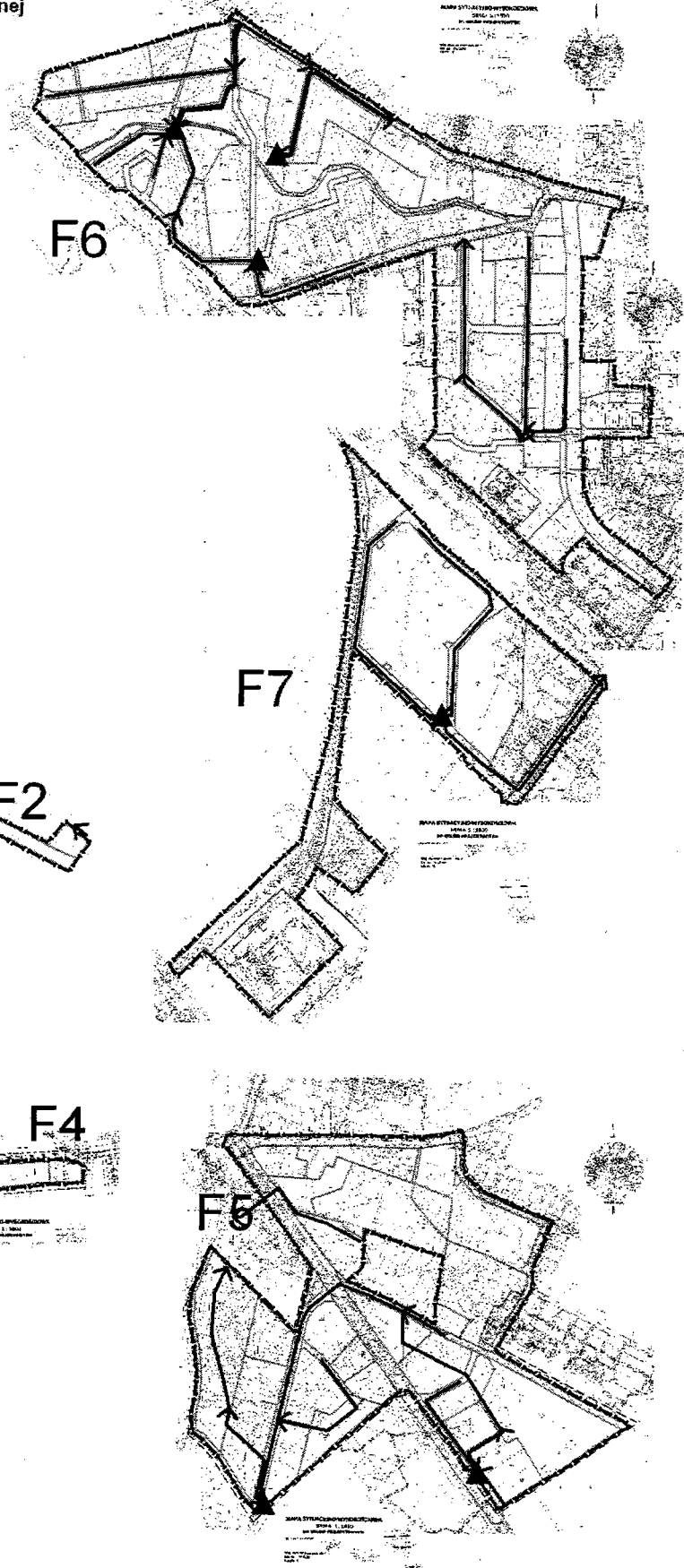




Załącznik 2 do Uchwały Nr XIX/155/2008 Rady Miejskiej w Suszu z dnia 25 września 2008r.
 Ideogram projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej
 Skala 1 : 5 000

LEGENDA:

-  Granica opracowania
-  Granice obszarów funkcjonalnych
-  Kanalizacja grawitacyjna
-  Kanalizacja tłoczna
-  Przepompownia



PRZEWODNICZĄCY RADY

Zenon Sugalski

Załącznik nr 3
Do Uchwały Nr XIX/155/2008
Rady Miejskiej w Suszu
z dnia 25 września 2008 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w wyniku wyłożenia projektu do publicznego wglądu.

Na podstawie 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, Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880 oraz z 2008 r. Nr 123, poz. 803) stwierdza się rozstrzygnięcie w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu według poniższego zestawienia:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy	Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona		
1.	02.09.2008 r.	Anna Bonkowska, Urząd Gminy i Miasta Susz, 14-240 Susz ul. Wybickiego 6	Zlikwidować drogę przecinalającą ze wschodu na zachód działkę nr 7/2, przeznaczoną pod zabudowę jednorodzinną	Działka nr 7/2	Przed zmianą - droga publiczna Po zmianie - zabudowa MN1, MN3 i Um3	7 Uwagę uwzględniono	8 Uwaga nieuwzględniona	9 Rada przyjęła rozstrzygnięcie zaproponowane przez Burmistrza	10
2.	03.09.2008 r.	Anna Bonkowska, Urząd Gminy i Miasta Susz, 14-240 Susz ul. Wybickiego 6	Zmienić zapisy dotyczące obszaru MW, zezwalając na zwiększenie liczby kondygnacji do 4 oraz na większą swobodę w zakresie usytuowania budynków	Działka nr 159	Przed zmianą - 3 kondygnacje i ściśle określona liczba i lokalizacja budynków Po zmianie - do 4 kondygnacji i lokalizacja budynków z poszanowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy	Uwagę uwzględniono		Rada przyjęła rozstrzygnięcie zaproponowane przez Burmistrza	

PRZEWODNICZĄCY RADY

Zenon Sugalski

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji i finansowania gminnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2004 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880 oraz z 2008 r. Nr 123, poz. 803), w sprawie sposobu realizacji i finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy rozstrzyga się następująco:

1. Do przewidzianych w planie zadań własnych Gminy z zakresu infrastruktury technicznej należą:

- a) rozbudowa sieci wodociągowej,
- b) rozbudowa kanalizacji sanitarnej,
- c) rozbudowa kanalizacji deszczowej,
- d) rozbudowa dróg,
- e) rozbudowa sieci elektroenergetycznej.

2. Przewiduje się, że Gmina:

- a) będzie w całości realizowała inwestycje związane z siecią wodociągową, kanalizacją sanitarną oraz kanalizacją deszczową, z wyłączeniem przyłączy wodociągowych i kanalizacyjnych do poszczególnych posesji,
- b) będzie w całości realizowała inwestycje związane z budową tych dróg, które na podstawie odrębnych uchwał Rady Miejskiej zostaną zaliczone do dróg gminnych,
- c) będzie mogła, stosownie do sytuacji budżetu gminnego, wesprzeć budowę dróg publicznych innych kategorii,
- d) nie będzie wspierała finansowo inwestycji dotyczących rozbudowy sieci elektroenergetycznej chyba, że będą one służyły zaopatrzeniu w energię elektryczną obiektów publicznych lub obiektów o dużym znaczeniu dla społeczności lokalnej.

3. Inwestycje realizowane przez Gminę będą finansowane z następujących źródeł:

- a) środki własne budżetu gminy,
- b) środki funduszy ochrony środowiska,
- c) środki UE i budżetu państwa pozyskiwane w ramach unijnych programów pomocowych,
- d) środki innych instytucji i programów krajowych i międzynarodowych,
- e) kredyty i pożyczki, o ile inne źródła okażą się niewystarczające a Rada Miejska wyrazi odrębnymi uchwałami zgodę na taką formę finansowania.

4. Pośrednim źródłem finansowania lub refinansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej będą:

- a) opłaty pobierane przez gminę od właścicieli nieruchomości na podstawie § 23. niniejszej Uchwały,
- b) opłaty adiacenckie wnoszone przez właścicieli nieruchomości po stworzeniu przez gminę warunków do korzystania z urządzeń infrastruktury technicznej, w tym dróg i ich wyposażenia.

5. Stawki procentowe opłat adiacenckich, o których mowa w punkcie 4, ustalać będzie odrębnymi uchwałami Rada Miejskiej, stosownie do sytuacji budżetowej Gminy.

6. Jako inwestycje pierwszoplanowe traktowane będą zadania związane z realizacją sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej. Inwestycje te będą realizowane sukcesywnie, odpowiednio do popytu na inwestycje prywatne oraz do warunkowań technicznych i możliwości finansowych Gminy.

7. Jako inwestycje drugoplanowe traktowane będą zadania związane z budową kanalizacji deszczowej i dróg, przy czym kolejność realizacji dróg będzie warunkowana zarówno stopniem zagospodarowania posesji bezpośrednio przylegających do poszczególnych dróg jak i względami funkcjonalności układu komunikacyjnego jako całości. Budowa poszczególnych dróg i ich odcinków będzie etapowana tak, aby rozłożyć w czasie koszty budowy grobli drogowych, jezdni, chodników i innych elementów dróg.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Zenon Sugalski

Załącznik Nr 5
do uchwały Nr XIX/155/2008
Rady Miejskiej w Suszu
z dnia 25 września 2008 r.

Stwierdzenie zgodności planu miejscowego z ustaleniami studium

Rada Miejska w Suszu działając w oparciu o 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 ze zmianami):

Stwierdza zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Susz, obejmującego części obrębów 1, 3, 4, i 5 z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Susz, uchwalonego uchwałą Nr XVI/153/2000 Rady Miejskiej w Suszu z dnia 15 czerwca 2000 r.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Zenon Sugalski