

Małop.05.736.5372

**Uchwała Nr 86/XXXIII/05  
Rady Miasta Nowy Targ**

z dnia 26 października 2005 r.

**w sprawie "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nowy Targ 13".**

(Kraków, dnia 28 grudnia 2005 r.)

Działając na podstawie art. 18. ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 8 ust. 1, art. 11 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) w związku z art. 85 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) - Rada Miasta w Nowym Targu, uchwała:

**§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Nowy Targ 13", zwany dalej planem.****I. PRZEPISY OGÓLNE**

1. Plan obejmuje teren o pow. 53,41 ha, określony w § 1 pkt. 1. uchwały Nr 74/XXVII/2000 Rady Miejskiej w Nowym Targu z dnia 8 listopada 2000 r. w sprawie przystąpienia do zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Targ o powierzchni 53,41 ha)

2. Obszar objęty planem, oznaczony jest w załączniku graficznym Nr 1 w skali 1:2.000 oraz załączniku graficznym Nr 2 w skali 1:1.000 stanowiących integralne części uchwały. Załącznik Nr 2 stanowi podstawę do działań związanych ze scaleniem gruntów i przekształceniem granic działek.

3. Zakres opracowania planu obejmuje:

- a) przeznaczenie terenu na tereny usług publicznych lokalnych i ponadlokalnych, tereny rekreacyjno - sportowe, zieleni urządzonej o powierzchni co najmniej 5 ha, połączenie komunikacyjne, parkingi oraz tereny usług komercyjnych, rzemiosła i mieszkalnictwa, tereny zieleni otwartej, tereny rolne i rekreacyjne, tereny wód otwartej;
- b) wyznaczenie linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania;
- c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;
- d) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów a także maksymalne i minimalne wskaźniki intensywności zabudowy;
- e) zasady i warunki podziału na działki budowlane;
- f) szczególne warunki zagospodarowania, w tym zakazy zabudowy wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- g) tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu.

4. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:

- a) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Nowy Targ, czyli ustalenia wymienione w tekście niniejszej uchwały oraz ustalenia zawarte na załączniku graficznym Nr 1 i Nr 2 do niniejszej uchwały;
- b) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć załączniki graficzne: Nr 1 w skali 1:2.000 i Nr 2 w skali 1:1000 stanowiące integralną część niniejszej uchwały;
- c) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "NOWY TARG 13", jeżeli z treści uchwały nie wynika inaczej;
- d) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, w której może być usytuowana ściana budynku. Nie dotyczy to elementów architektonicznych takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz inne detale wystroju architektonicznego, nadwieszane nad terenem;
- e) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię w której obowiązkowo należy usytuować ścianę frontową budynku lub co najmniej 60% jej długości i powierzchni, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy. Nie dotyczy to elementów architektonicznych takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz inne detale wystroju architektonicznego, nadwieszane nad terenem;
- f) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć ciągłą lub przerywaną linię na rysunku planu, rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- g) **orientacyjnej linii podziałów terenów na działki** - należy przez to rozumieć przerywaną linię na rysunku planu, nie mającą charakteru obowiązującego, stanowiącą propozycję dla podziału i scalania nieruchomości;
- h) **usługach podstawowych** - należy przez to rozumieć usługi komercyjne o funkcji związanej z zaspokojeniem podstawowych potrzeb sąsiednich zespołów mieszkaniowych, w szczególności z zakresu handlu i gastronomii;
- i) **intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy wszystkich obiektów kubaturowych na działce budowlanej do jej powierzchni, określony procentowo.

## II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

### ROZDZIAŁ I

#### USTALENIA DLA WSZYSTKICH TERENÓW OBJĘTYCH PLANEM

Na terenie objętym ustaleniami planu:

1. Funkcjonują zasady i ograniczenia wynikające z położenia terenów w:
  - a) Obszarze Chronionego Krajobrazu, zgodnie z zarządzeniem wojewody nowosądeckiego nr 27/97 z dnia 1 października 1997 r. i obwieszczeniem wojewody małopolskiego z dnia 29 marca 1999 r. (Dz. U. Woj. Małopolskiego Nr 11 poz. 77 z dnia 30 marca 1999 r.) - cały obszar opracowania;
  - b) Przestrzeni powietrznej dla istniejącego lotniska sportowego.
2. W zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązuje przestrzeganie dopuszczalnych wartości hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolami:
  - a) MN (za wyjątkiem terenów wymienionych w pkt. b)) - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej;
  - b) MN 1., MN.3, U.2, U.3 - jak dla terenów na cele mieszkaniowo - usługowe;
  - c) UT/US 2 i R/ZU - jak dla terenów na cele rekreacyjno - wypoczynkowe)
3. Obowiązuje zakaz realizacji nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
  - a) obiektów i urządzeń oraz instalacji infrastruktury technicznej, w tym komunikacji;
  - b) zespołów zabudowy usługowej;
  - c) hoteli, pól kempingowych lub karawaningowych i inne przedsięwzięcia związane z rekreacją;
  - d) obiektów i urządzeń do poboru wód powierzchniowych;
  - e) regulacji rzek, urządzeń przeciwpowodziowych, zapór wodnych;
  - f) wierceń w celu ujmowania wód;
  - g) scalania, zalesiania i melioracji.
4. Istniejące obiekty inwentarskie zabudowy zagrodowej przeznaczone są do likwidacji.  
W wypadku pozostawienia dotychczasowej funkcji inwentarskiej obowiązuje zakaz ich przebudowy.
5. Negatywne oddziaływanie na środowisko, określone zgodnie z przepisami ochrony środowiska i ochrony zdrowia, nie może przekraczać granicy terenu inwestycji.
6. Obowiązuje zakaz podpiwniczenia budynków. Powyższe nie obowiązuje budynków położonych w terenie MN 1., usytuowanych na wyższej terasie Dunajca, położonych bezpośrednio przy ulicy Kolejowej i Nad Młynówką)
7. Obowiązuje ustalenie geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwagi na wysoki poziom wód gruntowych.
8. Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości w terenach nie objętych scaleniem gruntów:
  - a) dopuszcza się wewnętrzne nowe podziały i przekształcenia działek w terenach przeznaczonych do zainwestowania, w dostosowaniu do szczegółowego sposobu zagospodarowania tych terenów określonych w niniejszym planie);
  - b) obowiązuje prowadzenie linii podziału na działki budowlane, po liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych na rysunku planu;
  - c) w terenie oznaczonym symbolem MN 1. minimalna powierzchnia działki budowlanej przewidzianej do zabudowy zwartej wynosi 3,5 arów, do zabudowy bliźniaczej 5 arów, a do zabudowy wolnostojącej 9 arów; dla wolnostojącej zabudowy usługowej i rzemieślniczej min. 10 arów;
  - d) w terenach oznaczonym symbolami MN 2. i MN 15. dopuszcza się podziały działek o powierzchni min. 6 arów wyłącznie dla realizacji zabudowy bliźniaczej;
  - e) w terenie oznaczonym symbolem MN 3. minimalna powierzchnia działki budowlanej przewidzianej do zabudowy wynosi 3,5 ara;
  - f) w terenie oznaczonym symbolem MN 14. dopuszcza się wewnętrzne podziały na działki z zachowaniem min. długości nowo wydzielonej działki 30 metrów od linii rozgraniczającej z terenem MN 5.
9. Obowiązuje scalenie terenów w granicach oznaczonych na rysunku planu Nr 2 w skali 1: 1000 i oznaczonych symbolami: MN 5., MN 6., MN 7., MN 8., MN 9., MN 10., MN 11., KDd 4., KDd 5., KDd 6., KDd 7., KDI 1a), KD 3a) oraz części terenów KDd) 3., w sposób następujący:
  - a) przekształcenia działek w terenach oznaczonym symbolami: MN 5., MN 6., 7 MN., MN 8., MN 9., MN 10., MN 11., obejmują również ciągi drogowe oznaczone symbolami KDd) 3a), KDd 4., KDd 5., KDd 6., KDd 7., KDI 1a),

- obsługujące poszczególne tereny, zgodnie z rysunkiem planu Nr 2;
- b) dopuszcza się etapowanie scalenia w wypadku objęcia scaleniem wydzielonego projektowanymi drogami kwartału wraz z tymi drogami;
- c) obowiązuje wydzielenie działek budowlanych w poszczególnych kwartałach oznaczonych symbolami: MN 5., MN 6., MN 7., MN 8., MN 9., MN 10., MN 11., zgodnie z rysunkiem planu Nr 2. Możliwa zmiana zaproponowanych granic działek, w wypadku opracowania nowej koncepcji zagospodarowania terenu przeznaczonego do scalenia przy uwzględnieniu linii rozgraniczających dróg jako obowiązujących oraz zasad kształtowania zabudowy wynikających z przepisów niniejszego planu;
- d) dopuszcza się włączenie do obszaru objętego scaleniem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN 4.
10. W terenach oznaczonych symbolami: MN 5., MN 6., MN 7., MN 8., MN 9., MN 10., MN 11., ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
- a) obowiązek lokalizacji budynków mieszkalnych i gospodarczych (garaży) zgodnie z rysunkiem planu Nr 2 (budynki gospodarcze i garaże oznaczone są na rysunku planu Nr 2 poziomym szrafem). Wyznaczone na rysunku planu Nr 2 obrysy budynków stanowią równocześnie obowiązujące linie zabudowy;
- b) w budynkach gospodarczych i garażach obowiązuje realizacja dachów dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 35° i ciemnej kolorystyce pokrycia).  
W budynkach gospodarczych realizowanych na zakończeniu ciągów zabudowy zwartej mieszkaniowej dopuszcza się realizację dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci od 30 - 35°.
11. Na całym obszarze objętym opracowaniem planu obowiązują następujące zasady wyposażenia w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej:
- a) obowiązuje realizacja sieci infrastruktury technicznej, w liniach rozgraniczających ciągi drogowe w oparciu o założenia programowe i opracowania techniczne) Dopuszcza się przejście sieciami infrastrukturalnymi przez tereny przeznaczone pod zainwestowanie oraz tereny rolne);
- b) dopuszcza się przełożenie istniejących sieci, kolidujących z lokalizacją nowych obiektów kubaturowych;
- c) obowiązek odprowadzenia ścieków bytowych na komunalną oczyszczalnię ścieków, siecią miejskiej kanalizacji sanitarnej;
- d) obowiązuje zakaz realizacji zbiorników szczelnych, okresowo wybieralnych dla gromadzenia ścieków bytowych;
- e) obowiązek likwidacji istniejących zbiorników szczelnych po zrealizowaniu sieci kanalizacji sanitarnej;
- f) obowiązuje realizacja kanalizacji opadowej oraz oczyszczanie wód opadowych z parkingów z substancji ropopochodnych i części stałych, przed wprowadzeniem ich do środowiska;
- g) w zakresie gospodarki odpadami stałymi obowiązują zasady ustalone na terenie Gminy, zgodnie z przepisami odrębnymi. Obowiązuje zakaz składowania odpadów w miejscach do tego nie wyznaczonych i nie urządzonych;
- h) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej oraz własnych studni;
- i) doprowadzenie energii elektrycznej n.n. z istniejącej sieci elektroenergetycznej. Obowiązuje jako rozwiązanie docelowe, realizacja sieci energetycznych jako kablowych. Dopuszcza się realizację sieci energetycznych niskich i średnich napięć jako napowietrznych tylko jako rozwiązanie tymczasowe;
- j) realizacja stacji transformatorowych wolnostojących w zależności od potrzeb; ogrzewanie obiektów ze źródeł indywidualnych w oparciu o niskoemisyjne nośniki energii takie jak gaz, olej opałowy, energia elektryczna, drewno;
- k) podłączenie obiektów do istniejącej sieci teletechnicznej, za pomocą kanalizacji telefonicznej lub przyłączy kablowych ziemnych. Obowiązuje zakaz lokalizacji masztów telefonii komórkowej;
- l) dojazd do terenów istniejącymi i projektowanymi drogami gminnymi oraz drogami wewnętrznymi;
- m) realizacja dróg pożarowych, zapewniających dojazd jednostek ratowniczych do obiektów, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- n) realizacja hydrantów zewnętrznych zapewniających odpowiednią ilość wody do gaszenia w celu zapewnienia bezpieczeństwa przed pożarem, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

## ROZDZIAŁ II

### USTALENIA PLANU

#### **WS. 1. - pow. 1,21 ha**

##### **Tereny rzeki Czarny Dunajec wraz z jej obudową ekologiczną.**

Tereny te utrzymuje się na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

#### **WS.2. - pow. 0,46 ha**

##### **Tereny wód - istniejący rów odwadniający wraz z najbliższym otoczeniem.**

Obowiązują następujące zasady zagospodarowanie terenów:

1. Zagospodarowanie terenu związane jest z realizacją celu publicznego.
2. Obowiązek utrzymania rowu odwadniającego z możliwością jego przesklepienia, na zasadach określonych przez

zarządzającego rowem.

3. Obowiązek realizacji od strony terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 2.UT/US oraz symbolami 2.U i 3.U, zabezpieczeń typu mur betonowy obłożony kamienną okładziną, chroniących w/w tereny przed zalewaniem, na zasadach określonych przez zarządzającego rowem.
4. Obowiązek utrzymania przebiegu ciągu pieszo - jezdnego w terenie 2 WS.

#### **R/ZU.1 - pow. 12,50 ha**

#### **R/ZU.2 - pow. 4,42 ha**

#### **Tereny rolne i tereny zielni urządzonej z dopuszczeniem rekreacji.**

Obowiązują następujące zasady zagospodarowanie terenów:

1. Zagospodarowanie terenu może stanowić w całości lub części cel publiczny.
2. Obowiązuje realizacja na obszarze o powierzchni co najmniej 5 ha, terenów zielni urządzonej. Do czasu zmiany zagospodarowania na tereny zielni urządzonej z dopuszczeniem rekreacji, działki stanowią tereny rolne.
3. Zakaz realizacji obiektów kubaturowych, za wyjątkiem obiektów i urządzeń małej architektury służących rekreacji.
4. Dopuszcza się realizację ścieżek pieszych i rowerowych oraz miejsc wypoczynku i postoju.
5. Zadrzewienia stanowiące obudowę ekologiczną rzeki Dunajec, należy utrzymać zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Obowiązuje zakaz zalesień i realizacji zielni wysokiej. Realizacja zielni urządzonej jako kępowych zakrzaczeń w uzgodnieniu z zarządzającym pot. Dunajec.
7. Obowiązuje zakaz eksploatacji żwirów z udokumentowanego złoża "Niwa". Dopuszcza się wykorzystanie istniejących po eksploatacji żwirów zbiorników wodnych dla celów rekreacyjnych, po ich przystosowaniu do tego celu.
8. Dojazd do terenów z projektowanej drogi KDz 1. oraz niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

#### **MN. 1. - pow. 2,45 ha**

#### **Tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej i usług podstawowych.**

Obowiązują następujące zasady zagospodarowanie terenów:

1. Utrzymuje się istniejące obiekty z możliwością ich przebudowy, rozbudowy i nadbudowy na zasadach określonych w przepisach odrębnych. Nadbudowa istniejących budynków możliwa jedynie w przypadku konieczności nawiązania do wysokości sąsiedniego istniejącego budynku. Dopuszcza się rozbudowę budynków zlokalizowanych w odległości bliższej niż 6 metrów od krawędzi jezdni dróg gminnych, za zgodą zarządcy drogi.
2. Przy przebudowie, rozbudowie i nadbudowie budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi położonych w strefie do 100 m od krawędzi jezdni drogi KDgp, obowiązuje uzgodnienie z zarządcą drogi zakresu i wymogów ochrony akustycznej od w/w drogi.
3. Realizacja nowych obiektów w dostosowaniu do wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy. Odległość w/w linii od krawędzi jezdni ulic: Nadmłynówka i Kolejowej wynosi 6,0 m, a od krawędzi jezdni istniejącej drogi krajowej nr 47 - 25 metrów. Obiekty realizowane w odległości mniejszej wymagają uzgodnienia z zarządcą drogi.
4. Powierzchnia zabudowy działki w zabudowie zwartej i bliźniaczej nie może przekroczyć 50% działki, a w zabudowie wolnostojącej 40%.
5. Obowiązuje uwzględnienie w projekcie zagospodarowania działki kompozycji zielni urządzonej niskiej i wysokiej z preferencją stosowania gatunków roślin rodzimych na min. 10% powierzchni działki.
6. Dopuszcza się realizację nowych obiektów usługowych na działkach o min. powierzchni 10 arów realizowanych wyłącznie jako obiekty wolnostojące i o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 20% powierzchni działki oraz obowiązkiem realizacji zielni izolacyjnej wzdłuż granic z sąsiadującymi działkami zabudowy mieszkalnej.
7. Obowiązują następujące zasady kształtowania architektury budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno - usługowych:
  - a) wysokość realizowanych budynków realizowanych w zabudowie zwartej nie może przekroczyć wysokości istniejących budynków sąsiednich. Architektura budynków winna nawiązywać do zabudowy sąsiedniej;
  - b) wysokość wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno - usługowych 2 i 3 kondygnacje nadziemne, w tym co najmniej jedna w poddaszu z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
  - c) dla nowo realizowanych zespołów zabudowy zwartej i wolnostojącej obowiązują dachy dwuspadowe lub wielopołaciowe o symetrycznych nachyleniach połączy z otwarciami do 50% długości okapu, których kalenice realizowane są prostopadle do kalenicy głównej. W zabudowie zwartej kąt nachylenia połączy głównej - 45°. W zabudowie wolnostojącej kąt nachylenia połączy głównej od 39°-49°. W zabudowie plombowej kąt nachylenia połączy winien nawiązywać do zabudowy sąsiedniej. Zakaz realizacji dachów kopertowych oraz przesuwania w pionie połączy dachowych o wspólnej kalenicy, realizacji połączy dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy wyglądków dachowych) i otwierania dachów na całej długości. Realizacja dachów w ciemnej kolorystyce pokrycia połączy dachowych.
8. Dopuszcza się lokalizację parterowych budynków gospodarczych i garaży realizowanych w sposób następujący:
  - a) obowiązuje realizacja dachów jako dwuspadowych a dla realizowanych w granicy działki jako budynków

bliźniaczych dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci pomiędzy 19°- 35°.

9. Dojazd do terenu z dróg gminnych klasy lokalnej i dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDI 1., KDd 1., KDd 2.

## **MN. 2. - pow. 0,47 ha**

### **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**

Obowiązują następujące zasady zagospodarowanie terenów:

1. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, podłączonej do systemu kanalizacji miejskiej, teren pozostaje w użytkowaniu rolniczym, z zakazem realizacji obiektów kubaturowych w tym również służących produkcji rolnej.
2. Realizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących i w zabudowie bliźniaczej, przy uwzględnieniu istniejącego podziału terenu na działki.
3. Obowiązuje uwzględnienie w projekcie zagospodarowania działki kompozycji zieleni urządzonej niskiej i wysokiej z preferencją stosowania gatunków roślin rodzimych na min 20% powierzchni działki.
4. Dopuszcza się realizację jednego parterowego budynku gospodarczego (garażowego) na każdej z wydzielonych działek, realizowanego jako wolnostojący lub w zabudowie bliźniaczej. Obowiązuje realizacja dachów jako dwuspadowych dla budynków wolnostojących, a dla realizowanych w granicy działki jako budynków bliźniaczych, dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci pomiędzy 19°- 35°.
5. Obowiązek lokalizacji budynków przy uwzględnieniu wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.
6. W zakresie kształtowania architektury obiektów mieszkaniowych jednorodzinnych obowiązuje:
  - a) realizacja obiektów mieszkaniowych jednorodzinnych dwukondygnacyjnych, przy czym jedna kondygnacja realizowana w poddaszu z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
  - b) realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielopołaciowych o symetrycznych nachyleniach połaci i kącie nachylenia 39° - 45°, z otwarciem do 50% długości okapu, których kalenice realizowane są prostopadle do kalenicy głównej oraz ciemnej kolorystyce pokrycia połaci dachowych. Zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy, realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy wyglądu dachowych) i otwierania dachów na całej długości.
7. Dojazd do terenu z istniejących gminnych dróg klasy dojazdowej i drogi wewnętrznej oznaczonych na rysunku planu symbolami KDd 1., KDd 2. i KDw 1.

## **MN. 3. - pow. 1,52 ha**

### **Tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej i usług podstawowych.**

Obowiązują następujące zasady zagospodarowanie terenów:

1. Utrzymuje się istniejące obiekty z możliwością ich przebudowy, nadbudowy i rozbudowy na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz w dostosowaniu do wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.
2. Obowiązuje uwzględnienie w projekcie zagospodarowania działki kompozycji zieleni urządzonej niskiej i wysokiej z preferencją stosowania gatunków roślin rodzimych na min 10% powierzchni działki.
3. Powierzchnia zabudowy działki w zabudowie zwartej nie może przekroczyć 50% działki, a w zabudowie wolnostojącej 40%.
4. Lokalizacja nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych realizowanych w sposób następujący:
  - a) obowiązek lokalizacji budynków przy uwzględnieniu wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz w odległości nie mniejszej niż 4 metry od istniejącego ciągu pieszo - jednego;
  - b) realizacja budynków w zabudowie bliźniaczej lub wolnostojącej;
  - c) wysokość nowo realizowanych budynków realizowanych w zabudowie zwartej nie może przekroczyć wysokości trzech kondygnacji nadziemnych;
  - d) wysokość budynków realizowanych jako wolnostojące nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych, przy czym jedna kondygnacja w poddaszu z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
  - e) obowiązek realizacji dachów jako dwuspadowych lub wielopołaciowych o symetrycznych nachyleniach połaci i kącie nachylenia - 45°, z otwarciem do 50% długości okapu, których kalenice realizowane są prostopadle do kalenicy głównej oraz ciemnej kolorystyce pokrycia połaci dachowych. Zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy, realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy wyglądu dachowych) i otwierania dachów na całej długości;
5. Dopuszcza się lokalizację parterowych budynków gospodarczych realizowanych w sposób następujący:
  - a) obowiązuje realizacja dachów jako dwuspadowych, a dla realizowanych w granicy działki jako budynków bliźniaczych, dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci pomiędzy 19°- 35°.
6. Realizacja usług podstawowych wyłącznie jako wbudowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Dojazd do terenu z gminnych dróg klasy lokalnej i dojazdowej, istniejących i projektowanej oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDI 1., KDd 1., KDd 3., KDd 4. oraz z istniejącego ciągu pieszo - jezdni.
8. Realizacja drogi wewnętrznej jako ciągu pieszo - jezdni o min. szerokości w liniach rozgraniczających 5 metrów,

przebiegającej po wyznaczonej orientacyjnie na rysunku planu trasie) Obowiązuje pozostawienie po obu stronach w/w ciągu pieszo - jezdnych pasów terenu o min. szerokości 2 metry od granicy drogi dla realizacji sieci infrastrukturalnych.

#### **MN. 4. - pow. 0,24 ha**

##### **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem włączenia w tereny objęte scaleniem.**

Obowiązują następujące zasady zagospodarowanie terenów:

1. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, podłączonej do systemu kanalizacji miejskiej, teren pozostaje w użytkowaniu rolniczym, z zakazem realizacji obiektów kubaturowych w tym również służących produkcji rolnej.
2. Realizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących i w zabudowie bliźniaczej.
3. Wydzielenie działek budowlanych może nastąpić na zasadach określonych w punkcie 9 rozdziału I. - ustalenia dla wszystkich terenów objętych planem, w wypadku włączenia w tereny objęte scaleniem lub indywidualnie z wydzieleniem działek o powierzchni min. 4 ary i w wypadku objęcia podziałem całego terenu MN 4. wraz z częściami przylegających do niego projektowanych dróg KDd 3. i KDd 4. oraz uzyskaniem dostępu do istniejącej drogi publicznej.
4. Obowiązuje uwzględnienie w projekcie zagospodarowania działki kompozycji zieleni urządzonej niskiej i wysokiej z preferencją stosowania gatunków roślin rodzimych na min 10% powierzchni działki.
5. Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni działki.
6. Dopuszcza się realizację jednego parterowego budynku gospodarczego na każdej z wydzielonych działek, realizowanego jako wolnostojący lub w zabudowie bliźniaczej. Obowiązuje realizacja dachów jako dwuspadowych, a dla realizowanych w granicy działki jako budynków bliźniaczych dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci pomiędzy 19° - 35°.
7. Obowiązek lokalizacji budynków przy uwzględnieniu wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy.
8. W zakresie kształtowania architektury obiektów mieszkaniowych jednorodzinnych obowiązuje:
  - a) zakaz realizacji obiektów mieszkaniowych jednorodzinnych wyższych niż dwie kondygnacje nadziemne, przy czym jedna kondygnacja realizowana w poddaszu z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
  - b) obowiązek realizacji dachów jako dwuspadowych lub wielopołaciowych o symetrycznych nachyleniach połaci i kącie nachylenia - 45°, z otwarciem do 50% długości okapu, których kalenice realizowane są prostopadle do kalenicy głównej oraz ciemnej kolorystyce pokrycia połaci dachowych. Zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy, realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy wyglądu dachowych) i otwierania dachów na całej długości.
9. Dojazd do terenu z projektowanych gminnych dróg klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami KDd 3. i KDd 4.

#### **MN. 5. - pow. 1,01 ha**

##### **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, objęte scaleniem.**

Obowiązują następujące zasady zagospodarowanie terenów:

1. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, podłączonej do systemu kanalizacji miejskiej, teren pozostaje w użytkowaniu rolniczym, z zakazem realizacji obiektów kubaturowych w tym również służących produkcji rolnej.
2. Przy scalaniu terenu obowiązuje przestrzeganie zasad określonych w punkcie 9 rozdziału I - ustalenia dla wszystkich terenów objętych planem.
3. Dopuszcza się lokalizację 12 budynków mieszkalnych jednorodzinnych realizowanych w zabudowie zwartej - szeregowej, 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych realizowanych w zabudowie bliźniaczej oraz jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego.
4. Dopuszcza się lokalizację 20 budynków gospodarczych lub garażowych realizowanych w zabudowie bliźniaczej i jednego wolnostojącego.
5. Obowiązuje zakaz lokalizacji w realizowanych obiektach usług rzemieślniczo - produkcyjnych i drobnej wytwórczości.
6. Obowiązuje realizacja na każdej z wydzielonych działek zieleni urządzonej, w tym zieleni drzewiasto - krzewiastej na min 10% powierzchni działki.
7. W zakresie kształtowania zabudowy na całym terenie oznaczonym symbolem MN 5 obowiązują zasady określone w punkcie 10 rozdziału I - ustalenia dla wszystkich terenów objętych planem.
8. W zakresie kształtowania architektury budynków mieszkalnych jednorodzinnych realizowanych w zabudowie zwartej szeregowej i bliźniaczej obowiązują następujące zasady:
  - a) realizacja budynków jako dwukondygnacyjnych (przy czym jedna kondygnacja realizowana w poddaszu z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi), o okapie lokalizowanym na wysokości pomiędzy 2,8 - 3,15 metra nad poziomem podłogi parteru lub trzykondygnacyjnych (w tym jedna w poddaszu) o okapie lokalizowanym na wysokości pomiędzy 5,45 - 5,75 metra nad poziomem podłogi parteru;
  - b) rzędna podłogi parteru w stosunku do rzędnej projektowanych dróg ustalonej przez zarządcę drogi oznaczonych na rysunku planu Nr 2 symbolami KDd 4. i KDd 5. w miejscu zjazdu na działkę, pomiędzy 0,55 - 0,7 m;
  - c) obowiązek realizacji dachów dwuspadowych o symetrycznych kątach nachylenia połaci głównych i ciemnej

- koloryście pokrycia połaci;
- d) obowiązek realizacji dachów o kącie nachylenia połaci głównych 380 i kalenicy sytuowanej równolegle do dróg dojazdowych oznaczonych symbolami KDd 4. i KDd 5.;
  - e) otwarcia dachowe realizowane prostopadle do kalenicy głównej, o długości do 50% długości okapu i kącie nachylenia połaci dachowych 45°;
  - f) obowiązek realizacji okapów o szerokości od 0,8 - 1,0 metra.
9. W zakresie kształtowania architektury budynku mieszkalnego jednorodzinnego realizowanego jako wolnostojący obowiązują następujące zasady;
- a) realizacja budynku jako dwukondygnacyjnego (w tym jedna w poddaszu) o okapie lokalizowanym na wysokości pomiędzy 2,85 - 3,15 metra nad poziomem podłogi parteru;
  - b) rzędna podłogi parteru w stosunku do rzędnej projektowanej drogi ustalonej przez zarządcę drogi oznaczonej na rysunku planu Nr 2 symbolem KDd 5. w miejscu zjazdu na działkę pomiędzy 0,6 - 0,75 m;
  - c) obowiązek realizacji dachów dwuspadowych o kącie nachylenia połaci 45°, symetrycznych połaciach dachowych, i ciemnej kolorystyce pokrycia połaci. Zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy, realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy wyglądom dachowych) i otwierania dachów na całej długości;
  - d) otwarcia dachowe realizowane prostopadle do kalenicy głównej, o długości do 50% długości okapu;
  - e) obowiązek realizacji okapów o szerokości od 0,8 - 1,0 metra.
10. Dojazd do terenu z projektowanych gminnych dróg klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami KDd 3a), KDd 4. i KDd 5.

#### **MN. 6.- pow. 0,15 ha**

##### **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, objęte scaleniem.**

Obowiązują następujące zasady zagospodarowanie terenów:

1. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, podłączonej do systemu kanalizacji miejskiej, teren pozostaje w użytkowaniu rolniczym, z zakazem realizacji obiektów kubaturowych w tym również służących produkcji rolnej.
2. Przy scalaniu terenu obowiązuje przestrzeganie zasad określonych w punkcie 9 rozdziału I - ustalenia dla wszystkich terenów objętych planem.
3. Dopuszcza się lokalizację dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych i gospodarczych (garaży) realizowanych w zabudowie bliźniaczej i jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem realizowanego jako wolnostojący.
4. Obowiązuje realizacja na każdej z wydzielonych działek zieleni urządzonej w tym zieleni drzewiasto - krzewiastej na min 10% powierzchni działki.
5. Obowiązuje zakaz realizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży.
6. Obowiązuje zakaz lokalizacji w realizowanych obiektach usług rzemieślniczo - produkcyjnych i drobnej wytwórczości.
7. W zakresie kształtowania zabudowy na całym terenie oznaczonym symbolem MN 6. obowiązują zasady określone w punkcie 10 rozdziału I - ustalenia dla wszystkich terenów objętych planem.
8. W zakresie kształtowania architektury budynków mieszkalnych jednorodzinnych obowiązują następujące zasady;
  - a) realizacja budynków jako dwukondygnacyjnych (w tym jedna w poddaszu z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi) o okapie lokalizowanym na wysokości pomiędzy 2,85 - 3,15 metra nad poziomem podłogi parteru;
  - b) rzędna podłogi parteru w stosunku do rzędnej projektowanej drogi ustalonej przez zarządcę drogi oznaczonej na rysunku planu Nr 2 symbolem KDd 5. w miejscu zjazdu na działkę, pomiędzy 0,5 - 0,55 m;
  - c) obowiązek realizacji dachów dwuspadowych o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych - 45° i ciemnej kolorystyce pokrycia połaci. Zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy, realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy wyglądom dachowych) i otwierania dachów na całej długości;
  - d) otwarcia dachowe realizowane prostopadle do kalenicy głównej, o długości do 50% długości okapu;
  - e) obowiązek realizacji okapów o szerokości od 0,8 - 1,0 metra.
9. Dojazd do terenu z projektowanej gminnej drogi klasy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDd 5.

#### **MN. 7. - pow. 0,10 ha**

##### **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, objęte scaleniem.**

Obowiązują następujące zasady zagospodarowanie terenów:

1. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, podłączonej do systemu kanalizacji miejskiej, teren pozostaje w użytkowaniu rolniczym, z zakazem realizacji obiektów kubaturowych w tym również służących produkcji rolnej.
2. Przy scalaniu terenu obowiązuje przestrzeganie zasad określonych w punkcie 9 rozdziału I - ustalenia dla wszystkich terenów objętych planem.
3. Dopuszcza się lokalizację dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych i gospodarczych (garaży) realizowanych w zabudowie bliźniaczej.
4. Obowiązuje zakaz realizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży.
5. Obowiązuje realizacja na każdej z wydzielonych działek zieleni urządzonej w tym zieleni drzewiasto - krzewiastej na

min 10% powierzchni działki.

6. Obowiązuje zakaz lokalizacji w realizowanych obiektach usług rzemieślniczo - produkcyjnych i drobnej wytwórczości.
7. W zakresie kształtowania zabudowy na całym terenie oznaczonym symbolem MN 7. obowiązują zasady określone w punkcie 10 rozdziału I - ustalenia dla wszystkich terenów objętych planem.
8. W zakresie kształtowania architektury budynków mieszkalnych jednorodzinnych obowiązują następujące zasady;
  - a) realizacja budynków jako dwukondygnacyjnych (w tym jedna w poddaszu z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi) o okapie lokalizowanym na wysokości pomiędzy 2,85 - 3,15 metra nad poziomem podłogi parteru;
  - b) rzędna podłogi parteru w stosunku do rzędnej projektowanej drogi ustalonej przez zarządcę drogi oznaczonej na rysunku planu Nr 2 symbolem KDd 5. w miejscu zjazdu na działkę, pomiędzy 0,5 - 0,55 m;
  - c) obowiązek realizacji dachów dwuspadowych o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych - 45o i ciemnej kolorystyce pokrycia połaci. Zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy, realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy wyglądom dachowych) i otwierania dachów na całej długości;
  - d) otwarcia dachowe realizowane prostopadłe do kalenicy głównej, o długości do 50% długości okapu;
  - e) obowiązek realizacji okapów o szerokości od 0,8 - 1,0 metra.
9. Dojazd do terenu z projektowanej gminnej drogi klasy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDd 5.

#### **MN. 8. - pow. 0,96 ha**

##### **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, objęte scaleniem.**

Obowiązują następujące zasady zagospodarowanie terenów:

1. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, podłączonej do systemu kanalizacji miejskiej, teren pozostaje w użytkowaniu rolniczym, z zakazem realizacji obiektów kubaturowych w tym również służących produkcji rolnej.
2. Przy scalaniu terenu obowiązuje przestrzeganie zasad określonych w punkcie 9 rozdziału I - ustalenia dla wszystkich terenów objętych planem.
3. Dopuszcza się lokalizację 16 budynków mieszkalnych jednorodzinnych i gospodarczych (garaży) realizowanych w dwóch rzędach zabudowy zwartej szeregowej.
4. Obowiązuje zakaz realizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży.
5. Obowiązuje zróżnicowanie wysokości realizowanych budynków - łączniki w postaci parterowych budynków gospodarczych (garaże).
6. Obowiązuje realizacja na każdej z wydzielonych działek zieleni urządzonej w tym zieleni drzewiasto - krzewiastej na min 10% powierzchni działki.
7. Obowiązuje zakaz lokalizacji w realizowanych obiektach usług rzemieślniczo - produkcyjnych i drobnej wytwórczości.
8. W zakresie kształtowania zabudowy na całym terenie oznaczonym symbolem MN 8. obowiązują zasady określone w punkcie 10 rozdziału I - ustalenia dla wszystkich terenów objętych planem.
9. W zakresie kształtowania architektury budynków mieszkalnych jednorodzinnych obowiązują następujące zasady:
  - a) od strony drogi dojazdowej oznaczonej na rys. planu Nr 2 symbolem KDd 3a) realizacja budynków jako trzykondygnacyjnych (w tym jedna w poddaszu z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi) o okapie lokalizowanym na wysokości pomiędzy 2,85 - 3,15 metra nad poziomem podłogi parteru;
  - b) od strony drogi dojazdowej oznaczonej na rys. planu Nr 2 symbolem KDd 6. realizacja budynków jako dwukondygnacyjnych (w tym jedna w poddaszu) o okapie lokalizowanym na wysokości pomiędzy 2,85 - 3,15 metra nad poziomem podłogi parteru;
  - c) rzędna podłogi parteru w stosunku do rzędnej projektowanej drogi ustalonej przez zarządcę drogi oznaczonej na rysunku planu Nr 2 symbolem KDd 3a) w miejscu zjazdu na działkę, pomiędzy 0,5 - 0,6 m;
  - d) rzędna podłogi parteru w stosunku do rzędnej projektowanej drogi oznaczonej na rysunku planu Nr 2 symbolem KDd 6. w miejscu zjazdu na działkę, pomiędzy 0,55 - 0,6 m;
  - e) obowiązek realizacji dachów dwuspadowych o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych, i ciemnej kolorystyce pokrycia połaci. Zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy, realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy wyglądom dachowych) i otwierania dachów na całej długości;
  - f) obowiązek realizacji dachów o kącie nachylenia połaci głównych 38° i kalenicy sytuowanej równoległe do dróg dojazdowych oznaczonych symbolami KDd 3a) i KDd 6.;
  - g) otwarcia dachowe realizowane prostopadłe do kalenicy głównej, o długości do 50% długości okapu i kącie nachylenia połaci dachowych 45°;
  - h) obowiązek realizacji okapów o szerokości od 0,8 - 1,0 metra.
10. Dojazd do terenu z projektowanych gminnych dróg klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami KDd 3a) i KDd 6.

#### **MN. 9. - pow. 0,49 ha**

##### **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, objęte scaleniem.**

Obowiązują następujące zasady zagospodarowanie terenów:

1. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, podłączonej do systemu kanalizacji miejskiej, teren pozostaje w użytkowaniu



- rolniczym, z zakazem realizacji obiektów kubaturowych w tym również służących produkcji rolnej.
2. Przy scalaniu terenu obowiązuje przestrzeganie zasad określonych w punkcie 9 rozdziału I - ustalenia dla wszystkich terenów objętych planem.
  3. Dopuszcza się lokalizację 6 budynków mieszkalnych jednorodzinnych i gospodarczych (garaże) realizowanych w zabudowie zwartej szeregowej.
  4. Obowiązuje zakaz realizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży.
  5. Obowiązuje zróżnicowanie wysokości realizowanych budynków - łączniki w postaci parterowych budynków gospodarczych (garaże).
  6. Obowiązuje realizacja na każdej z wydzielonych działek zieleni urządzonej w tym zieleni drzewiasto - krzewiastej na min 10% powierzchni działki.
  7. Obowiązuje zakaz lokalizacji w realizowanych obiektach usług rzemieślniczo - produkcyjnych i drobnej wytwórczości.
  8. W zakresie kształtowania zabudowy na całym terenie oznaczonym symbolem MN 9. obowiązują zasady określone w punkcie 10 rozdziału I - ustalenia dla wszystkich terenów objętych planem.
  9. W zakresie kształtowania architektury budynków mieszkalnych jednorodzinnych obowiązują następujące zasady;
    - a) realizacja budynków jako trzykondygnacyjnych (w tym jedna w poddaszu z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi) o okapie lokalizowanym na wysokości pomiędzy 2,85 - 3,15 metra nad poziomem podłogi parteru;
    - b) rzędna podłogi parteru w stosunku do rzędnej projektowanej drogi ustalonej przez zarządcę drogi oznaczonej na rysunku planu Nr 2 symbolem KDd 6.w miejscu zjazdu na działkę, pomiędzy 0,5 - 0,6 m;
    - c) obowiązek realizacji dachów dwuspadowych o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych i ciemnej kolorystyce pokrycia połaci przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy, realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy wyglądom dachowych) i otwierania dachów na całej długości;
    - d) obowiązek realizacji dachów o kącie nachylenia połaci głównych 38° i kalenicy sytuowanej równolegle do drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KDd 6;
    - e) otwarcia dachowe realizowane prostopadle do kalenicy głównej, o długości do 50% długości okapu i kącie nachylenia połaci dachowych 45°;
    - f) obowiązek realizacji okapów o szerokości od 08 - 1,0 metra.
  10. Dojazd do terenu z projektowanej gminnej drogi klasy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDd 6.

#### **MN. 10. - pow. 0,65 ha**

##### **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, objęte scaleniem.**

Obowiązują następujące zasady zagospodarowanie terenów:

1. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, podłączonej do systemu kanalizacji miejskiej, teren pozostaje w użytkowaniu rolniczym, z zakazem realizacji obiektów kubaturowych w tym również służących produkcji rolnej.
2. Przy scalaniu terenu obowiązuje przestrzeganie zasad określonych w punkcie 9 rozdziału I - ustalenia dla wszystkich terenów objętych planem.
3. Dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych w części terenu narażonej na zalewanie wodą stuletnią po zrealizowaniu ciągu komunikacyjnego oznaczonego na rysunku planu symbolem KDz 1. Do czasu realizacji w/w ciągu komunikacyjnego w terenach narażonych na zalewanie obowiązek uzyskania przez inwestora od Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej warunków realizacji obiektów kubaturowych.
4. Dopuszcza się lokalizację 17 budynków mieszkalnych jednorodzinnych realizowanych w zabudowie zwartej - szeregowej.
5. Dopuszcza się lokalizację 17 budynków gospodarczych lub garażowych realizowanych w zabudowie bliźniaczej.
6. Obowiązuje realizacja na każdej z wydzielonych działek zieleni urządzonej w tym zieleni drzewiasto - krzewiastej na min 10% powierzchni działki.
7. Obowiązuje zakaz lokalizacji w realizowanych obiektach usług rzemieślniczo - produkcyjnych i drobnej wytwórczości.
8. W zakresie kształtowania zabudowy na całym terenie oznaczonym symbolem MN 10. obowiązują zasady określone w punkcie 10 rozdziału I - ustalenia dla wszystkich terenów objętych planem.
9. W zakresie kształtowania architektury budynków mieszkalnych jednorodzinnych realizowanych w zabudowie zwartej szeregowej i bliźniaczej obowiązują następujące zasady;
  - a) realizacja budynków jako dwukondygnacyjnych (w tym jedna w poddaszu z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi) o okapie lokalizowanym na wysokości pomiędzy 2,8 - 3,15 metra nad poziomem podłogi parteru lub trzykondygnacyjnych (w tym jedna w poddaszu z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi) o okapie lokalizowanym na wysokości pomiędzy 5,45 - 5,75 metra nad poziomem podłogi parteru;
  - b) rzędna podłogi parteru w stosunku do rzędnej projektowanej drogi ustalonej przez zarządcę drogi oznaczonej na rysunku planu Nr 2 symbolem KDd 7. w miejscu zjazdu na działkę, pomiędzy 0,55 - 0,7 m;
  - c) obowiązek realizacji dachów dwuspadowych o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych, i ciemnej kolorystyce pokrycia połaci. Zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy, realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy wyglądom dachowych) i otwierania dachów na całej długości;
  - d) obowiązek realizacji dachów o kącie nachylenia połaci głównych 38o i kalenicy sytuowanej równolegle do drogi

dojazdowej oznaczonej symbolem KDd 7.;

- e) otwarcia dachowe realizowane prostopadłe do kalenicy głównej, o długości do 50% długości okapu i kącie nachylenia połaci dachowych 45°;
  - f) obowiązek realizacji okapów o szerokości od 0,8 - 1,0 metra.
10. Dojazd do terenu z projektowanych gminnych dróg klasy lokalnej i dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami KDI 1a), KDI 1., KDd 3a) i KDd 7.

#### **MN. 11. - pow. 0,79 ha**

##### **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, objęte scaleniem.**

Obowiązują następujące zasady zagospodarowanie terenów:

1. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, podłączonej do systemu kanalizacji miejskiej, teren pozostaje w użytkowaniu rolniczym, z zakazem realizacji obiektów kubaturowych w tym również służących produkcji rolnej.
2. Przy scalaniu terenu obowiązuje przestrzeganie zasad określonych w punkcie 9 rozdziału I - ustalenia dla wszystkich terenów objętych planem.
3. Dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych w części terenu narażonej na zalewanie wodą stuletnią po zrealizowaniu ciągu komunikacyjnego oznaczonego na rysunku planu symbolem KDz 1. lub chroniącego tereny MN 11. przed zalewaniem wodami powodziowymi ogrodzenia pełnego w formie muru betonowego z okładziną kamienną o wysokości min. 120 cm wzdłuż linii rozgraniczającej drogi KDz 1. Do czasu realizacji w/w ciągu komunikacyjnego w terenach narażonych na zalewanie obowiązek uzyskania przez inwestora od Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej warunków realizacji obiektów kubaturowych.
4. Dopuszcza się lokalizację 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych realizowanych w zabudowie wolnostojącej i jednego w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej, zgodnie z rysunkiem planu Nr 2.
5. Dopuszcza się lokalizację max 6 parterowych, wolnostojących budynków gospodarczych lub garażowych.
6. Obowiązuje realizacja na każdej z wydzielonych działek zieleni urządzonej w tym zieleni drzewiasto - krzewiastej na min 20% powierzchni działki.
7. W zakresie kształtowania zabudowy na całym terenie oznaczonym symbolem MN 11. obowiązują zasady określone w punkcie 10 rozdziału I - ustalenia dla wszystkich terenów objętych planem.
8. W zakresie kształtowania architektury budynków mieszkalnych jednorodzinnych realizowanych jako wolnostojące obowiązują następujące zasady;
  - a) realizacja budynków jako dwukondygnacyjne (w tym jedna w poddaszu z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi) o okapie lokalizowanym na wysokości pomiędzy 2,85 - 3,15 metra nad poziomem podłogi parteru;
  - b) rzędna podłogi parteru w stosunku do rzędnej projektowanych dróg ustalonej przez zarządcę drogi oznaczonych na rysunku planu Nr 2 symbolami: KDd 3a), KDI 1a) i KDI 1. w miejscu zjazdu na działkę pomiędzy 0,6 - 0,75 m;
  - c) obowiązek realizacji dachów dwuspadowych lub wielopołaciowych o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych i kącie nachylenia połaci 45° oraz ciemnej kolorystyce pokrycia połaci. Zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy, realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy wyglądy dachowych) i otwierania dachów na całej długości;
  - d) otwarcia dachowe realizowane prostopadłe do kalenicy głównej, o długości do 50% długości okapu;
  - e) obowiązek realizacji okapów o szerokości od 0,8 - 1,0 metra.
9. Dopuszcza się lokalizację w terenie położonym pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi KDz 1 ciągu pieszo - jeźdznego obsługującego sąsiedni teren.
10. Dojazd do terenu z projektowanych gminnych dróg klasy lokalnej i dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami, KDI 1a) i KDI 1., KDd 7. i KDd 3a).

#### **MN. 12. - pow. 0,57 ha**

##### **Tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej.**

Obowiązują następujące zasady zagospodarowanie terenów:

1. Realizacja obiektów wyłącznie wolnostojących w dostosowaniu do wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.
2. Dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych w części terenu narażonej na zalewanie wodą stuletnią po zrealizowaniu ciągu komunikacyjnego oznaczonego na rysunku planu symbolem KDz 1. lub chroniącego tereny MN 11. przed zalewaniem wodami powodziowymi ogrodzenia pełnego w formie muru betonowego z okładziną kamienną o wysokości min. 120 cm wzdłuż linii rozgraniczającej drogi KDz 1. Do czasu realizacji w/w ciągu komunikacyjnego w terenach narażonych na zalewanie obowiązek uzyskania przez inwestora od Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej warunków realizacji obiektów kubaturowych.
3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 9 arów. Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% działki budowlanej. Obowiązuje uwzględnienie w projekcie zagospodarowania działki kompozycji zieleni urządzonej niskiej i wysokiej z preferencją stosowania gatunków roślin rodzimych na min 20% powierzchni działki.

4. W zakresie kształtowania architektury budynków mieszkalnych jednorodzinnych realizowanych jako wolnostojące obowiązują następujące zasady;
  - a) realizacja budynków o dwóch kondygnacjach nadziemnych (w tym jedna w poddaszu z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi);
  - b) obowiązek realizacji dachów jako dwuspadowych lub wielopołaciowych o symetrycznych nachyleniach połaci i kącie nachylenia - 45°, z otwarciem do 50% długości okapu, których kalenice realizowane są prostopadle do kalenicy głównej oraz ciemnej kolorystyce pokrycia połaci dachowych. Zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy, realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy wyglądków dachowych) i otwierania dachów na całej długości;
  - c) obowiązuje zakaz realizacji dachów kopertowych;
  - d) obowiązek realizacji okapów o szerokości od 0,8 - 1,0 metra.
5. Lokalizacja parterowych budynków gospodarczych i garaży realizowanych w sposób następujący:
  - a) obowiązuje realizacja dachów jako dwuspadowych o kącie nachylenia połaci pomiędzy 19° - 35°.
6. Dojazd do terenu z istniejącej ulicy Nadmłynówka drogą służebną realizowaną wzdłuż granicy z terenem oznaczonym symbolem MN 10., na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

#### **MN. 13. - pow. 0,85 ha**

##### **Tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej.**

Obowiązują następujące zasady zagospodarowanie terenów:

1. Utrzymuje się istniejące obiekty z możliwością ich przebudowy, nadbudowy i rozbudowy na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz w dostosowaniu do wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy. Nadbudowa istniejących budynków możliwa jedynie w przypadku konieczności nawiązania do wysokości sąsiedniego istniejącego budynku.
2. Realizacja nowych obiektów w dostosowaniu do wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.
3. Powierzchnia zabudowy działki w zabudowie zwartej i bliźniaczej nie może przekroczyć 50% działki.
4. Obowiązuje uwzględnienie w projekcie zagospodarowania działki kompozycji zieleni urządzonej niskiej i wysokiej z preferencją stosowania gatunków roślin rodzimych na min. 10% powierzchni działki.
2. Obowiązują następujące zasady kształtowania architektury budynków mieszkaniowych jednorodzinnych:
  - a) wysokość realizowanych budynków realizowanych w zabudowie zwartej nie może przekroczyć wysokości istniejących budynków sąsiednich. Architektura budynków winna nawiązywać do zabudowy sąsiedniej;
  - b) wysokość budynków mieszkalnych 2 i 3 kondygnacje nadziemne, w tym co najmniej jedna w poddaszu z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
  - c) dla nowo realizowanych zespołów zabudowy zwartej, dachy dwuspadowe o symetrycznych nachyleniach połaci, z otwarciem do 50% długości okapu, których kalenice realizowane są prostopadle do kalenicy głównej oraz ciemnej kolorystyce pokrycia połaci dachowych. Nachylenie połaci dachowych w zabudowie zwartej w nawiązaniu do istniejącej zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Dopuszcza się lokalizację parterowych budynków gospodarczych i garaży realizowanych w sposób następujący:
  - a) obowiązuje realizacja dachów jako dwuspadowych, a dla realizowanych w granicy działki jako budynków bliźniaczych, dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci pomiędzy 19° - 35°.
4. Dojazd do terenu z drogi gminnej klasy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDI 1.

#### **MN. 14. - pow. 0,73 ha**

##### **Tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej.**

Obowiązują następujące zasady zagospodarowanie terenów:

1. Utrzymuje się istniejące obiekty z możliwością ich przebudowy, nadbudowy i rozbudowy na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz w dostosowaniu do wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy. Nadbudowa istniejących budynków możliwa jedynie w przypadku konieczności nawiązania do wysokości sąsiedniego istniejącego budynku.
2. Realizacja nowych obiektów w dostosowaniu do wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.
3. Powierzchnia zabudowy działki w zabudowie zwartej i bliźniaczej nie może przekroczyć 50% działki.
4. Obowiązuje uwzględnienie w projekcie zagospodarowania działki kompozycji zieleni urządzonej niskiej i wysokiej z preferencją stosowania gatunków roślin rodzimych na min. 10% powierzchni działki.
5. Obowiązują następujące zasady kształtowania architektury budynków:
  - a) wysokość realizowanych budynków realizowanych w zabudowie zwartej nie może przekroczyć wysokości istniejących budynków sąsiednich. Architektura budynków winna nawiązywać do zabudowy sąsiedniej;
  - b) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych 2 i 3 kondygnacje nadziemne, w tym co najmniej jedna w poddaszu z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
  - c) dla nowo realizowanych zespołów zabudowy zwartej, dachy dwuspadowe o symetrycznych nachyleniach połaci, z zakazem przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy, realizacji połaci dachowych o różnym kącie

nachylenia (nie dotyczy wyglądnów dachowych), z otwarciami do 50% długości okapu, których kalenice realizowane są prostopadle do kalenicy głównej oraz ciemnej kolorystyce pokrycia połaci dachowych. Nachylenie połaci dachowych w zabudowie zwartej w nawiązaniu do istniejącej zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Dopuszcza się lokalizację parterowych budynków gospodarczych i garaży realizowanych w sposób następujący:
  - a) obowiązuje realizacja dachów jako dwuspadowych, a dla realizowanych w granicy działki jako budynków bliźniaczych, dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci pomiędzy 19° - 35°;
  - b) Dojazd do terenu z drogi gminnej klasy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem: KDI 1. i drogi gminnej klasy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDd 4.
7. Dopuszcza się dla obsługi obiektów projektowanych w drugiej linii zabudowy realizację wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego realizowanego na granicy z terenem oznaczonym symbolem MN 5., o min. szerokości w liniach rozgraniczających 5 metrów.

#### **MN. 15. - pow. 0,74 ha**

##### **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**

Obowiązują następujące zasady zagospodarowanie terenów:

1. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, podłączonej do systemu kanalizacji miejskiej, teren pozostaje w użytkowaniu rolniczym, z zakazem realizacji obiektów kubaturowych w tym również służących produkcji rolnej.
2. Realizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących i w zabudowie bliźniaczej, przy uwzględnieniu istniejącego podziału terenu na działki.
3. Obowiązuje uwzględnienia w projekcie zagospodarowania działki kompozycji zieleni urządzonej niskiej i wysokiej z preferencją stosowania gatunków roślin rodzimych na min 20% powierzchni działki.
4. Dopuszcza się realizację jednego parterowego budynku gospodarczego (garażowego) na każdej z wydzielonych działek, realizowanego jako wolnostojący lub w zabudowie bliźniaczej. Obowiązuje realizacja dachów jako dwuspadowych a dla realizowanych w granicy działki jako budynków bliźniaczych dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci pomiędzy 19o - 35o.
5. Obowiązek lokalizacji budynków przy uwzględnieniu wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.
6. W zakresie kształtowania architektury obiektów mieszkaniowych jednorodzinnych obowiązuje:
  - a) obowiązek realizacji obiektów mieszkaniowych dwukondygnacyjnych, przy czym jedna kondygnacja realizowana w poddaszu z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
  - b) realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielopołaciowych o symetrycznych nachyleniach połaci i kącie nachylenia 39° - 45°, z zakazem przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy, realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy wyglądnów dachowych), z otwarciami do 50% długości okapu, których kalenice realizowane są prostopadle do kalenicy głównej oraz ciemnej kolorystyce pokrycia połaci dachowych;
  - c) Dojazd do terenu z istniejących gminnych dróg klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami KDd 1. KDd 2.

#### **U. 1. - pow. 2,89 ha**

##### **Tereny usług komercyjnych, związanych z funkcjonowaniem terenów rekreacyjno - sportowych**

Realizacja w sposób następujący:

1. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, podłączonej do systemu kanalizacji miejskiej, teren pozostaje w użytkowaniu rolniczym, z zakazem realizacji obiektów kubaturowych w tym również służących produkcji rolnej.
2. Dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych w części terenu narażonej na zalewanie wodą stuletnią po zrealizowaniu ciągu komunikacyjnego oznaczonego na rysunku planu symbolem KDz 1. Do czasu realizacji w/w ciągu komunikacyjnego w terenach narażonych na zalewanie obowiązek uzyskania przez inwestora od Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej warunków realizacji obiektów kubaturowych.
3. W projekcie zagospodarowania działki należy uwzględnić:
  - a) obowiązek realizacji obiektów jako wolnostojących na działkach o min. powierzchni 15 arów. Dopuszcza się realizację obiektów na już wydzielonych działkach o mniejszej powierzchni, nie mniejszych jednak niż 11 arów. Maksymalna powierzchnia zabudowana 60%;
  - b) obowiązek lokalizacji obiektów przy uwzględnieniu wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy (20 metrów od linii rozgraniczającej drogi KDz 1. i 10 metrów od linii rozgraniczającej drogi KDd 3.);
  - c) możliwość lokalizacji usług komercyjnych typu: obiekty klubowe, ośrodki odnowy biologicznej, sale ćwiczeń, restauracje, puby, kawiarnie, bary, obiekty handlowe za wyjątkiem obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, a także obiekty socjalno - administracyjne dla obsługi terenów sportowo - rekreacyjnych;
  - d) możliwość lokalizacji usług podstawowych związanych z obsługą sąsiednich terenów mieszkaniowych;
  - e) zakaz lokalizacji wolnostojących obiektów mieszkalnych. Dopuszcza się realizację lokalu mieszkalnego o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 29% powierzchni całkowitej obiektu usługowego;

- f) obowiązuje realizacja zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działki budowlanej od strony sąsiednich obiektów z funkcją mieszkaniową;
  - g) obowiązek uwzględnienia w projekcie zagospodarowania działki zieleni urządzonej, w tym drzewiasto - krzewiastej na min. 20% powierzchni działki;
  - h) obowiązek realizacji na działce miejsc parkingowych dla samochodów stosownie do potrzeb wynikających z prowadzonej działalności.
4. W zakresie kształtowanie architektury obiektów obowiązuje:
- a) zakaz realizacji obiektów wyższych niż dwukondygnacyjne, w tym jedna kondygnacja w poddaszu z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
  - b) dostosowanie architektury obiektów do tradycji regionu;
  - c) obowiązek realizacji dachów jako dwuspadowych lub wielopołaciowych o symetrycznych nachyleniach połaci i kącie nachylenia - 45°, z zakazem przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy, realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy wyglądy dachowych), z otwarciami do 50% długości okapu, których kalenice realizowane są prostopadle do kalenicy głównej oraz ciemnej kolorystyce pokrycia połaci dachowych.
5. Dojazd do terenu z projektowanej gminnej drogi klasy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDd 3., KDd 3a), KDd 8. oraz niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych. Zakaz wjazdu samochodów o tonażu powyżej 2,5 tony z dróg dojazdowych zlokalizowanych na osiedlach mieszkaniowych.

## **U. 2. - pow. 0,61 ha**

### **Tereny usług komercyjnych z dopuszczeniem mieszkalnictwa**

Realizacja w sposób następujący:

1. Dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych podstawowych służących obsłudze terenów mieszkaniowych typu handel, gastronomia i drobne rzemiosło nieuciążliwe).
2. Dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej z wyłączeniem parteru i maksymalnej powierzchni użytkowej stanowiącej 49% powierzchni użytkowej budynku.
3. Obowiązuje realizacja budynków w zabudowie zwartej. Na działkach narożnych dopuszcza się realizację obiektu w odległości 1,5m od granicy. Powierzchnia terenów zabudowanych nie może przekroczyć 40% pow. działki.
4. Przy realizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, położonych w strefie do 100 m od krawędzi jezdni drogi oznaczonej symbolem KDgp, obowiązuje uzgodnienie z zarządcą drogi zakresu i wymogów ochrony akustycznej od w/w drogi.
5. Realizacja obiektów w dostosowaniu do wyznaczonej na rysunku planu obowiązującej linii zabudowy oraz nie wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy, wynoszącej 25 metrów od krawędzi jezdni drogi oznaczonej symbolem KDgp. Obiekty realizowane w odległości mniejszej od w/w drogi wymagają uzgodnienia z zarządcą drogi.
6. W zakresie kształtowanie architektury obiektów obowiązuje:
  - a) obowiązek realizacji obiektów do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym jedna kondygnacja w poddaszu z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
  - b) realizacja dachów dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia połaci 38° i ciemnej kolorystyce pokrycia połaci dachowych;
  - c) otwarcia dachowe realizowane prostopadle do kalenicy głównej, o długości do 50% długości okapu i kącie nachylenia połaci dachowych 45°.
7. Dojazd do terenu z istniejącej gminnej drogi klasy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDd 2.
8. Realizacja ciągu pieszego o szerokości 4,5 m i przebiegu zgodnie z rysunkiem planu, w granicy z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem U. 3.

## **U. 3. - pow. 2,42 ha**

### **Tereny usług komercyjnych**

Realizacja w sposób następujący:

1. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, podłączonej do systemu kanalizacji miejskiej, teren pozostaje w użytkowaniu rolniczym, z zakazem realizacji obiektów kubaturowych w tym również służących produkcji rolnej.
2. Dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych w części terenu narażonej na zalewanie wodą stuletnią po zrealizowaniu ciągu komunikacyjnego oznaczonego na rysunku planu symbolem KDz 1. Do czasu realizacji w/w ciągu komunikacyjnego w terenach narażonych na zalewanie obowiązek uzyskania przez inwestora od Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej warunków realizacji obiektów kubaturowych.
3. Przy realizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, położonych w strefie do 100 m od krawędzi jezdni drogi oznaczonej symbolem KDgp, obowiązuje uzgodnienie z zarządcą drogi zakresu i wymogów ochrony akustycznej od w/w drogi.

4. W projekcie zagospodarowania działki należy uwzględnić:
  - a) obowiązek realizacji obiektów jako wolnostojących na działkach o min. powierzchni 30a) Maksymalna powierzchnia zabudowana 60%;
  - b) obowiązek lokalizacji obiektów przy uwzględnieniu wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz nie wyznaczonej na rysunku planu linii, wynoszącej 25 metrów od krawędzi jezdni drogi oznaczonej symbolem KDgp. Obiekty realizowane w odległości mniejszej od w/w drogi wymagają uzgodnienia z zarządcą drogi;
  - c) możliwość lokalizacji usług podstawowych komercyjnych głównie gastronomicznych i handlowych (o pow. sprzedażowej poniżej 2000m<sup>2</sup>);
  - d) zakaz lokalizacji wolnostojących obiektów mieszkalnych. Dopuszcza się realizację lokalu mieszkalnego o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 29% powierzchni całkowitej obiektu usługowego;
  - e) obowiązuje realizacja zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działki budowlanej od strony sąsiednich obiektów z funkcją mieszkaniową;
  - f) obowiązek uwzględnienia w projekcie zagospodarowania działki zieleni urządzonej, w tym drzewiasto - krzewiastej na min. 20% powierzchni działki;
  - g) obowiązek realizacji na działce miejsc parkingowych dla samochodów stosownie do potrzeb wynikających z prowadzonej działalności.
5. W zakresie kształtowanie architektury obiektów obowiązuje:
  - a) zakaz realizacji obiektów wyższych niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna kondygnacja w poddaszu z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
  - b) dostosowanie architektury obiektów do tradycji regionu;
  - c) realizacja dachów dwuspadowych lub wielopołaciowych, o kącie nachylenia połaci pomiędzy 35° - 45° i ciemnej kolorystyce pokrycia połaci dachowych;
  - d) zakaz realizacji dachów asymetrycznych i otwierania dachów na całej długości.
6. Dojazd do terenu z projektowanej gminnej drogi klasy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDd 8., drogi wewnętrznej KDw 1. oraz niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych. Dopuszcza się zjazd do terenu z drogi oznaczonej symbolem KDgp po zmianie jej kategorii (droga krajowa) i klasy oraz po uzyskaniu od RZGW warunków realizacji przejścia przez istniejący rów odwadniający. Zakaz wjazdu samochodów o tonażu powyżej 2,5 tony z dróg dojazdowych zlokalizowanych na osiedlach mieszkaniowych.

#### **UT/US. 1. - pow. 6,40 ha**

##### **Tereny rekreacyjno - sportowe (położone częściowo w zasięgu wód stuletnich rzeki Czarny Dunajec).**

Zagospodarowanie terenów w sposób następujący:

1. Zagospodarowanie terenu może stanowić w całości lub części cel publiczny.
2. Do czasu realizacji drogi KDz 1. obowiązują zasady użytkowania i zagospodarowania jak dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem R/ZU 1.
3. Dopuszcza się przełożenie istniejącej drogi dojazdowej do pól w wypadku jej kolizji z rekreacyjno - sportowym zagospodarowaniem terenu.
4. Do czasu realizacji w/w ciągu komunikacyjnego w terenach narażonych na zalewanie obowiązek uzyskania przez inwestora od Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej warunków realizacji obiektów kubaturowych.
5. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, podłączonej do systemu kanalizacji miejskiej, teren pozostaje w użytkowaniu rolniczym, z zakazem realizacji obiektów kubaturowych w tym również służących produkcji rolnej.
6. Zagospodarowania terenów po zrealizowaniu drogi KDz 1. lub w wypadku uzyskania przez inwestora od Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej warunków realizacji obiektów kubaturowych w sposób następujący:
  - a) dopuszcza się lokalizację pól do gier sportowych w tym trawiastych boisk, kortów tenisowych, wrotowiska, placów zabaw dla dzieci, kąpieliska, miasteczka rowerowego, terenów wystawienniczych, sezonowej sceny koncertowo - widowiskowej itp.;
  - b) dopuszcza się lokalizację obiektów kubaturowych wyłącznie wolnostojących, dla lokalizacji usług komercyjnych typu: hala sportowa, obiekty klubowe, ośrodki odnowy biologicznej, sale ćwiczeń, restauracje, puby, kawiarnie, bary na działkach o powierzchni min. 60 a) Maksymalna powierzchnia zabudowana - 40% powierzchni działki;
  - c) lokalizacja obiektów w dostosowaniu do wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy (20 metrów od linii rozgraniczającej drogi KDz 1.). W terenie pomiędzy drogą a w/w nieprzekraczalną linią zabudowy obowiązuje realizacja zieleni izolacyjnej i urządzonej;
  - d) lokalizacji zieleni urządzonej jako kępowych nasadzeń zieleni drzewiasto - krzewiastej z zastosowaniem gatunków roślin rodzimych oraz roślin ozdobnych, na co najmniej 30% powierzchni całego terenu UT/US 1.;
  - e) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;
  - f) obowiązek realizacji miejsc parkingowych stosownie do potrzeb).
7. W zakresie kształtowanie architektury obiektów obowiązuje) Ustalenie nie dotyczy hali sportowej):
  - a) zakaz realizacji obiektów wyższych niż trzy kondygnacje nadziemne, w tym co najmniej jedna kondygnacja w

- poddaszu z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
  - b) realizacja dachów dwuspadowych lub wielopołaciowych, o kącie nachylenia połaci pomiędzy 35° - 45° i ciemnej kolorystyce pokrycia połaci dachowych;
  - c) zakaz realizacji dachów asymetrycznych i otwierania dachów na całej długości.
8. Dojazd do terenu z projektowanej gminnej drogi klasy zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDz 1. oraz niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

## **UT/US. 2. - pow. 1,27 ha**

### **Tereny obiektów rekreacyjno - sportowych (położone w zasięgu wód stuletnich rzeki Czarny Dunajec).**

Realizacja w sposób następujący:

Zagospodarowanie terenu może stanowić w całości lub części cel publiczny.

1. Przy realizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, położonych w strefie do 100 m od krawędzi jezdni drogi oznaczonej symbolem KDgp, obowiązuje uzgodnienie z zarządcą drogi zakresu i wymogów ochrony akustycznej od w/w drogi.
2. Realizacja obiektów w dostosowaniu do nieprzekraczalnej linii zabudowy wynoszącej 25 metrów od krawędzi jezdni drogi oznaczonej symbolem KDgp. Obiekty realizowane w odległości mniejszej od w/w drogi wymagają uzgodnienia z zarządcą drogi.
3. Lokalizacja obiektów po zrealizowaniu ciągu komunikacyjnego oznaczonego na rysunku planu symbolem KDz 1. Do czasu realizacji w/w ciągu komunikacyjnego obowiązują zasady użytkowania i zagospodarowania jak dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem R/ZU 1.
4. Do czasu realizacji w/w ciągu komunikacyjnego w terenach narażonych na zalewanie obowiązek uzyskania przez inwestora od Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej warunków realizacji obiektów kubaturowych.
5. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, podłączonej do systemu kanalizacji miejskiej, teren pozostaje w użytkowaniu rolniczym, z zakazem realizacji obiektów kubaturowych w tym również służących produkcji rolnej.
6. Zagospodarowania terenów po zrealizowaniu drogi KDz 1. w sposób następujący:
  - a) możliwość realizacji obiektów hotelowych lub motelowych o zróżnicowanym standardzie na działkach o powierzchni min. 50 a) Maksymalna powierzchnia zabudowana - 40% powierzchni działki;
  - b) dopuszcza się realizację obiektów handlowych wraz z ekspozycją związanych z tradycyjnym rzemiosłem. na działkach o powierzchni min. 50 a) Maksymalna powierzchnia zabudowana - 40% powierzchni działki;
  - c) lokalizacja obiektów w dostosowaniu do wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy (20 metrów od linii rozgraniczającej drogi KDz 1.). W terenie pomiędzy droga a w/w nieprzekraczalną linią zabudowy obowiązuje realizacja zieleni izolacyjnej i urządzonej;
  - d) lokalizacja zieleni urządzonej jako kępowych nasadzeń zieleni drzewiasto - krzewiastej z zastosowaniem gatunków roślin rodzimych oraz roślin ozdobnych, na co najmniej 30% powierzchni całego terenu UT/US. 2.;
  - e) obowiązuje utrzymanie istniejącej drogi jako ciągu pieszo - jezdni;
  - f) obowiązek realizacji miejsc parkingowych stosowanie do potrzeb.
7. W zakresie kształtowanie architektury obiektów obowiązuje:
  - a) zakaz realizacji obiektów wyższych niż trzy kondygnacje nadziemne, w tym co najmniej jedna kondygnacja w poddaszu z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
  - b) dostosowanie architektury obiektów do tradycji regionu;
  - c) realizacja dachów dwuspadowych lub wielopołaciowych, o kącie nachylenia połaci pomiędzy 35o - 45o i ciemnej kolorystyce pokrycia połaci dachowych;
  - d) zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy, realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy wyglądu dachowych) i otwierania dachów na całej długości. Realizacja dachów w ciemnej kolorystyce pokrycia połaci dachowych.
8. Dojazd do terenu z projektowanej gminnej drogi klasy zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDz 1. oraz niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych. Dopuszcza się zjazd do terenu z drogi oznaczonej symbolem KDgp po zmianie jej kategorii (droga krajowa) i klasy oraz po uzyskaniu od RZGW warunków realizacji przejścia przez istniejący rów odwadniający.

## **KDgp. - pow. 2,78 ha**

### **Tereny drogi publicznej.**

Drogę utrzymuje się na następujących warunkach:

1. Zagospodarowanie terenu związane jest z realizacją celu publicznego.
2. Droga Nr 47 klasy głównej ruchu przyspieszonego (ulica Krakowska), o wynikającej z własności terenów zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających (min. 45 m).
3. Drogę utrzymuje się z możliwością jej przebudowy na zasadach określonych w obowiązujących przepisach.
4. Dopuszcza się zmianę kategorii i klasy drogi, na zasadach określonych w obowiązujących przepisach.

**KDz 1. - pow. 3,05 ha**

**Tereny drogi publicznej.**

Realizacja drogi w sposób następujący:

1. Zagospodarowanie terenu związane jest z realizacją celu publicznego.
2. Obowiązek realizacji drogi gminnej drogi klasy zbiorczej na nasypie i jezdni na wysokości min 1,30 m nad poziom terenu.
3. Szerokość w liniach rozgraniczających max 35 metrów.
4. Szerokość jezdni 7 metrów.
5. Z uwagi na możliwość zalania terenu wodą stuletnią obowiązek uzyskania przez inwestora warunków realizacji inwestycji od Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej zgodnie z obowiązującymi przepisami.
6. Obowiązek realizacji ciągu pieszo-rowerowego oddzielonego od jezdni pasami zieleni urządzonej. Obowiązuje zakaz realizacji zieleni wysokiej.
7. Realizacja podłączenia projektowanej drogi do ulicy Krakowskiej w ciągu drogi krajowej nr 47 na zasadach określonych przez zarządzającego drogą.
8. Dopuszcza się realizację zjazdów z projektowanej ulicy na tereny oznaczone na rysunku planu symbolami UT/US 1., UT/US 2. i R/ZU 1. i R/ZU 2. Szczegółowa lokalizacja zjazdów określona zostanie w dokumentacji technicznej drogi.

**KDz 2. - pow. 0,53 ha**

**Tereny drogi publicznej.**

Realizacja drogi w sposób następujący:

1. Realizacja drogi związana jest z realizacją celu publicznego.
2. Realizacja drogi gminnej drogi klasy zbiorczej po zrealizowaniu drogi gminnej klasy zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDz 1.
3. Obowiązek realizacji drogi na estakadzie) Szczegółowa lokalizacja drogi, w tym mostu na rzece Czarny Dunajec określone zostaną w dokumentacji technicznej drogi.
4. Szerokość w liniach rozgraniczających 20 metrów.
5. Szerokość jezdni 7 metrów.
6. Obowiązek realizacji ciągu pieszo-rowerowego.
7. Z uwagi na możliwość zalania terenu wodą stuletnią obowiązek uzyskania przez inwestora warunków realizacji inwestycji od Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej zgodnie z obowiązującymi przepisami.
8. Dla terenów znajdujących się pod projektowaną estakadą obowiązują zasady użytkowania i zagospodarowania jak dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem R/ZU 1. i R/ZU 1.

**KDI 1. - pow. 0,92 ha**

**KDI 1a) - pow. 0,06 ha**

**Tereny dróg publicznych.**

Drogi te utrzymuje się z możliwością ich przebudowy w sposób następujący:

1. Zagospodarowanie terenu związane jest z realizacją celu publicznego.
2. Utrzymuje się istniejące drogi gminne klasy lokalnej z możliwością ich przebudowy, na zasadach określonych w obowiązujących przepisach.
3. Szerokość w liniach rozgraniczających max 15 metrów.
4. Obowiązuje przekrój uliczny w dostosowaniu do klasy drogi z uwzględnieniem komunikacji zbiorowej, ruchu pieszego i rowerowego oraz realizacji zieleni urządzonej.
5. Dopuszcza się utrzymanie istniejących budynków zlokalizowanych w projektowanych liniach rozgraniczających drogi oraz zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 6m od krawędzi jezdni zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych.

**KDd 1. - pow. 0,26 ha**

**KDd 2. - pow. 0,51 ha**

**KDd 3. - pow. 0,12 ha**

**KDd 3a) - pow. 0,36 ha**

**KDd 4. - pow. 0,16 ha**

**KDd 5. - pow. 0,19 ha**

**KDd 6. - pow. 0,13 ha**

**KDd 7. - pow. 0,13 ha**

**KDd 8. - pow. 0,22 ha**

**Tereny dróg publicznych.**

Zagospodarowanie w sposób następujący:



1. Zagospodarowanie terenu związane jest z realizacją celu publicznego.
2. Realizacja dróg gminnych klasy dojazdowej.
3. Szerokość minimalna w liniach rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Obowiązuje przekrój uliczny w dostosowaniu do klasy drogi z uwzględnieniem komunikacji zbiorowej, ruchu pieszego i rowerowego oraz realizacji zieleni urządzonej.
5. Obowiązek realizacji na zakończeniu drogi KUd 2. placu do nawracania o min. wymiarach 20 x 20 metrów.

**KDw 1. - pow. 0,08 ha**

**Teren drogi wewnętrznej.**

Drogę utrzymuje się z dopuszczeniem jej przebudowy w sposób następujący:

1. Szerokość w liniach rozgraniczających 8 metrów.
2. Szerokość jezdni 5 metrów.
3. Obowiązek realizacji jednostronnego chodnika).

§ 2. Ustala się z tytułu wzrostu wartości działek, stawkę dla naliczania opłat związanych ze zmianą planu miejscowego w wysokości 0%.

**III. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

§ 3. Zobowiązuje się Burmistrza Miasta Nowy Targ do opracowania założeń programowych i opracowań technicznych dla realizacji sieci infrastruktury technicznej w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej uchwały.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Nowy Targ.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

**ZAŁĄCZNIKI**

**ZAŁĄCZNIK Nr 1**

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "nowy Targ 13"**  
(grafikę pominięto)

**ZAŁĄCZNIK Nr 2**

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "nowy Targ 13"**  
(grafikę pominięto)