

**UCHWAŁA Nr XXXI/200/2013
RADY MIEJSKIEJ WĘGROWA
z dnia 27 czerwca 2013r.**

w sprawie:

**UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
STREFY ŚRÓDMIEJSKIEJ MIASTA WĘGROWA CZĘŚĆ I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2012r., poz. 647 z późn. zm.), zgodnie z uchwałą nr XVI/88/2012 Rady Miejskiej Węgrowa z dnia 29 lutego 2012r.

i uchwałą nr XXII/135/2012 Rady Miejskiej Węgrowa z dnia 26 września 2012r., oraz po stwierdzeniu, że nie narusza się ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Węgrowa, uchwalonego uchwałą nr XV/77/99 Rady Miejskiej Węgrowa z dnia 28 grudnia 1999r., Rada Miejska Węgrowa uchwala co następuje:

**ROZDZIAŁ I
USTALENIA OGÓLNE**

§1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego strefy śródmiejskiej miasta Węgrowa część I, zwany dalej planem.

§2.

1. Granica planu określona została na rysunku planu i przebiega: zachodnią i północną granicą ulicy Polnej, dalej w kierunku wschodnim do północno-zachodniego narożnika działki 5727/8 i jej północną i wschodnią granicą, dalej w kierunku wschodnim północną granicą działki 5727/17 do północno-wschodniego narożnika działki 5727/2, dalej do północno-zachodniego narożnika działki 5732, dalej jej północną granicą w kierunku wschodnim do południowo-wschodniego narożnika działki 4458, dalej w kierunku południowym zachodnią granicą ul. Chopina do połączenia z ulicą Wieniawskiego, dalej zachodnią granicą działki nr 5733/4, dalej w kierunku wschodnim południową granicą ul. Wieniawskiego do jej połączenia z ulicą Gdańską, dalej przejście przez ul. Gdańską do północno-zachodniego narożnika działki nr 3272, a następnie w kierunku południowym wschodnią granicą ul. Gdańskiej do północno-zachodniego narożnika działki nr 5741/2 i następnie jej północną i wschodnią granicą do połączenia z działką 5080/2, dalej w kierunku wschodnim północnymi granicami działek o numerach ewidencyjnych 5080/2, 5080/4, dalej północną granicą działki 5081/2 do południowo-zachodniego narożnika działki 5078, dalej zachodnią i północną granicą działki 5078 do połączenia z ul. Piwną, dalej przejście przez ul. Piwną do północno-zachodniego narożnika działki 5748, dalej w kierunku wschodnim północną granicą działki nr 5748 i działki nr 4387 do działki 4386, dalej zachodnią i północną granicą działki 4386 do działki 5746 i jej północną granicą do ul. Przechodniej, przejście przez ul.

- Przechodnią do północno-zachodniego narożnika działki 4362, dalej północnymi granicami działek 4362, 4361 i 4359 do ul. Szamoty, dalej przejście przez ul. Szamoty do północno-zachodniego narożnika działki 4397 i jej północną granicą do ul. Kołłątaja i dalej przez ul. Kołłątaja do północno-zachodniego narożnika działki 4411, dalej wschodnią granicą ul. Kołłątaja do południowej granicy ul. Krasickiego, dalej w kierunku wschodnim do północno-wschodniego narożnika działki 5784/1 i dalej wschodnią granicą działki 5784/1 i 5784/2 do ulicy Kościuszki i przejście przez ul. Kościuszki do północno-zachodniego narożnika działki 3651/1, a następnie w kierunku wschodnim południową granicą ul. Kościuszki do północno-zachodniego narożnika działki 3673/2, dalej w kierunku południowym zachodnią i południową granicą działki 3673/2 i wschodnią granicą działek 3720 i 3721 do ulicy Zwycięstwa, dalej w kierunku zachodnim północną granicą ul. Zwycięstwa do południowo-zachodniego narożnika działki nr 3663 i przejście przez ul. Zwycięstwa do północno-wschodniego narożnika działki nr 3917/2, następnie południową krawędzią ul. Zwycięstwa do przecięcia z ul. Mickiewicza, dalej w kierunku południowym wschodnią granicą ulicy Mickiewicza do północno-zachodniego narożnika działki nr 3979/6, dalej w kierunku zachodnim do południowo-wschodniego narożnika działki nr 5896/2 i południową granicą działki nr 5896/2 do ul. Wyszyńskiego, a następnie zachodnią granicą działki 5896/2 do południowo-wschodniego narożnika działki 5897/1, dalej południową granicą działki 5897/1 do południowo-wschodniego narożnika działki 5891/30 i jej południową granicą do północno-wschodniego narożnika działki 6322/1 i jej wschodnią i południową granicą do ul. Piłsudskiego i po przejściu przez ul. Piłsudskiego do południowo-wschodniego narożnika działki nr 5884/2 i południową granicą działki 5884/2 do ul. Przemysłowej, dalej w kierunku południowo-zachodnim wschodnią granicą ulicy Przemysłowej i Bohaterów Warszawy do południowo-zachodniego narożnika działki nr 3569, dalej w kierunku zachodnim przejście przez ul. Bohaterów Warszawy do południowo-wschodniego narożnika działki 5676/15 i jej południową i zachodnią granicą po przejściu przez ul. Przemysłową do południowo-wschodniego narożnika działki 3548, dalej północną i zachodnią granicą ul. Przemysłowej do południowo-wschodniego narożnika ul. Nowej, a następnie wschodnią granicą ul. Nowej do ul. Żeromskiego i dalej w kierunku zachodnim południową granicą ul. Żeromskiego do północno-wschodniego narożnika działki 3550/3 i dalej 8,0m od krawędzi drogi ul. Żeromskiego w kierunku południowym i dalej w kierunku zachodnim w odległości 8,0m od ul. Żeromskiego do ul. Podlaskiej i dalej w kierunku południowym wschodnią granicą ul. Podlaskiej do wysokości południowo-wschodniego narożnika działki 5671/18 i przejście przez ul. Podlaską do południowo-wschodniego narożnika działki 5671/18, a następnie w kierunku zachodnim południowymi granicami działek 5671/18, 5672/26, 5672/27 i zachodnią granicą działki 5672/27 do jej północno-zachodniego narożnika i dalej w kierunku wschodnim do południowo-wschodniego narożnika działki 5671/11, dalej w kierunku północnym do południowej granicy ul. Żeromskiego i przejście przez ul. Żeromskiego do południowo-zachodniego narożnika działki 5666/2, dalej w kierunku wschodnim północną granicą ul. Żeromskiego do zachodniej granicy ul. Polnej.
2. Rysunek planu w skali 1:500 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i jest jej integralną częścią.
 3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu z listą uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta Węgrowa stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
 4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

5. Stwierdzenie Rady Miejskiej Węgrowa, że plan nie narusza ustaleń studium stanowi załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§3.

1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych,
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy,
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 11) sposoby i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 12) stawki procentowe służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu,
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych,
- 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów,
- 15) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane.

2. W planie nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ponieważ powyższe zagadnienia nie występują w obszarze planu.

§4.

Ilekoć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **cechach stylowych** – należy przez to rozumieć cechy, które charakteryzują pierwotną architekturę obiektów budowlanych oraz czas w jakim ona powstała, w szczególności materiały budowlane, wielkości okien i drzwi wejściowych do budynku, wysokość i wielkość gzymsu, balkonów oraz lukarn,
- 2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

- 3) **elewacji frontowej** - należy przez to rozumieć ścianę osłonową lub konstrukcyjną z wyłączeniem wykuszy, balkonów, gzymsów będącą elewacją eksponowaną budynku od strony głównego wejścia do budynku,
- 4) **inwestycji** - należy przez to rozumieć wszelkie roboty budowlane,
- 5) **istniejącej zabudowie** - należy przez to rozumieć obiekty budowlane istniejące w dniu uchwalenia planu lub te dla których wydano ostateczne pozwolenie na budowę przed wejściem w życie planu,
- 6) **kiosku** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany o funkcji handlowej lub handlowo-usługowej, posiadający maksymalnie jedną kondygnację nadziemną, o wysokości nie większej niż 3,5m i o powierzchni użytkowej nie większej niż 15m²,
- 7) **kogeneracji rozproszonej** - należy przez to rozumieć skojarzone wytwarzanie energii elektrycznej i ciepła grzewczego w układach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie odbiorców energii; do źródeł rozproszonego wytwarzania zalicza się źródła spełniające następujące wymagania: moc nie przekraczająca 100MWe rozwój nie jest planowany centralnie, przyłączone są najczęściej do sieci rozdzielczej. Nowoczesne technologie stosowane w kogeneracji rozproszonej wykorzystują m.in. ogniwa paliwowe, ogniwa słoneczne, energię wiatru, silniki tłokowe i mikroturbiny,
- 8) **liniach zabudowy elewacji uzupełniających historyczną zwartą zabudowę** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające obowiązującą odległość ściany budynku od linii rozgraniczających. Linie te nie dotyczą budynków zlokalizowanych w głębi terenu, w odległości większej niż 20m od linii rozgraniczającej; elewacje budynków lokalizowanych na tej linii zabudowy muszą detalem architektonicznym takim jak: wielkości okien i drzwi wejściowych do budynku, wysokość i wielkość gzymsu, balkonów oraz lukarn; nawiązywać do historycznego charakteru zabudowy sąsiedniej. Budynki realizowane w ramach tych linii zabudowy, w miejscu gdzie stanowią uzupełnienie istniejącej pierzei, muszą być realizowane w bezpośrednim styku z budynkami sąsiednimi. Linie te nie dotyczą takich części budynku jak balkony, schody zewnętrzne, pochylnie, zadaszenia wejść, gzymsy, o ile nie wykraczają o więcej niż 1.5m poza tę linię; 25% długości ściany budynku może być zlokalizowane w większej odległości od linii rozgraniczającej niż odległość wyznaczona przez linie zabudowy elewacji uzupełniających historyczną zwartą zabudowę,
- 9) **linie zabudowy nieprzekraczalne** – należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą termomodernizacji związanej z ociepleniem budynku od zewnątrz oraz takich części budynku jak balkony, schody zewnętrzne, pochylnie, zadaszenia wejść, o ile nie wykraczają o więcej niż 1.3m poza tę linię,
- 10) **linie zabudowy obowiązujące** – należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie określające obowiązującą odległość ściany budynku od linii rozgraniczających. Obowiązujące linie zabudowy nie dotyczą budynków zlokalizowanych w głębi terenu w odległości większej niż 20m od linii rozgraniczającej. Obowiązujące linie zabudowy nie dotyczą termomodernizacji związanej z ociepleniem budynku od zewnątrz oraz takich części budynku jak balkony, schody zewnętrzne, pochylnie, zadaszenia wejść, gzymsy, o ile nie wykraczają o więcej niż 1.5m poza tę linię; 25% długości ściany budynku może być zlokalizowane w większej odległości od linii rozgraniczającej niż odległość wyznaczona przez obowiązującą linię zabudowy,
- 11) **meblach ulicznych** - należy przez to rozumieć stałe i niestałe elementy wyposażenia ulic, placów, alei pieszych, parków, skwerów, zieleńców i przestrzeni ogólnodostępnych związanych z obiektami użyteczności publicznej, takie jak np.: ławki, słupki, pacholki,

- stojaki na rowery, budki telefoniczne, ogródki gastronomiczne (w tym: parasole, ogrodzenia, stoliki, krzesła, laby), infomaty, automaty do sprzedaży produktów spożywczych lub napojów, kosze na śmieci w tym małe pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów, wiaty przystankowe, latarnie, zegary, maszty uliczne,
- 12) **miejscach parkingowych** - należy przez to rozumieć miejsca postojowe urządzone w poziomie terenu i stanowiska w garażach,
 - 13) **nośniku reklamowym** - należy przez to rozumieć obiekt składający się z konstrukcji nośnej oraz stałej lub zmiennej płaszczyzny ekspozycyjnej – oświetlonej, nieoświetlonej lub podświetlonej, który przeznaczony jest do prezentacji reklam,
 - 14) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu w skali 1:500 stanowiącym załącznik nr 1,
 - 15) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie o łącznej powierzchni prześwitów min. 40% powierzchni przęsła ogrodzenia,
 - 16) **osi kompozycyjnej** – należy przez to rozumieć wyobrażalną prostą biegnącą przez środek pewnego układu elementów przestrzennych np. zespołu zabudowy lub zespołu elementów małej architektury,
 - 17) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny jako wskaźnik odnoszący się do działki budowlanej,
 - 18) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych, mierzoną po zewnętrznym obrysie budynku, wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej,
 - 19) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienione w podstawie prawnej uchwały wraz z aktami wykonawczymi,
 - 20) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć, że określone przeznaczenie zabudowy lub sposobu zagospodarowania terenu zajmuje co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej budynku, chyba że ustalenia szczegółowe dla terenu stanowią inaczej,
 - 21) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć, że określone przeznaczenie zabudowy lub sposobu zagospodarowania terenu zajmuje co najwyżej 40% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej budynku, chyba że ustalenia szczegółowe dla terenu stanowią inaczej,
 - 22) **reklamie** - należy przez to rozumieć grafikę na materialnym podłożu, umieszczaną na ścianach budynków lub nie ażurowych częściach ogrodzeń tj. bez wolnostojącej konstrukcji nośnej,
 - 23) **słupie ogłoszeniowym** – należy przez to rozumieć słup w formie walca o średnicy od 120 do 150cm, wysokości od 270 do 350cm i powierzchni ekspozycyjnej do 8,4m² służący do umieszczania materiałów promocyjno – informacyjnych o imprezach (wydarzeniach) kulturalnych, oświatowych lub edukacyjnych oraz o patronach i sponsorach imprezy,
 - 24) **szyldzie** – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające oznaczenie przedsiębiorcy - firmę lub nazwę przedsiębiorcy ze wskazaniem formy prawnej, a w przypadku osoby fizycznej - imię i nazwisko przedsiębiorcy oraz nazwę, pod którą wykonuje działalność gospodarczą oraz zwięzłe określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej,
 - 25) **terenach rehabilitacji zabudowy i infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć obszar, dla którego wymagane jest wzmocnienie funkcji ogólnomiejskiego centrum, uzyskanie wysokiej jakości środowiska, świadczenia usług i zamieszkiwania,

- 26) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowym i literowym,
- 27) **symbolu terenu** – należy przez to rozumieć symbol złożony z liter określających przeznaczenie i numeru wyróżniającego dany teren spośród innych terenów,
- 28) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne z wyłączeniem przyłączy do obiektów budowlanych,
- 29) **usługach** – należy przez to rozumieć budynki wolnostojące lub lokale użytkowe wbudowane, będące obiektami użyteczności publicznej, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000m²,
- 30) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi nie będące przedsięwzięciami mogącymi potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 31) **usługach uciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi będące przedsięwzięciami mogącymi potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 32) **zieleni urządzonej** – rozumie się przez to zespoły roślinności spełniające cele wypoczynkowe, zdrowotne, dydaktyczno - wychowawcze i estetyczne, a w szczególności: ogródki jordanowskie, zieleńce, zieleń na placach i ulicach, zieleń izolacyjną.

§5.

- 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) linie zabudowy obowiązujące,
 - 4) linie zabudowy nieprzekraczalne,
 - 5) linie zabudowy elewacji uzupełniającej historyczną zwartą zabudowę,
 - 6) wieża do odbudowy,
 - 7) wybrane odległości elementów zagospodarowania podane w metrach,
 - 8) osie kompozycyjne,
 - 9) przejścia i przejazdy bramowe,
 - 10) usługi w parterach,
 - 11) pomniki, rzeźby lub fontanny,
 - 12) powierzchnie wymagające kompleksowego opracowania posadzki,
 - 13) szpalery drzew do nasadzeń,
 - 14) szpalery drzew do zachowania i uzupełnienia,
 - 15) zieleń towarzysząca zabudowie,
 - 16) budynki objęte ochroną w planie, wpisane do gminnej ewidencji zabytków,
 - 17) obiekty wymagające przekształceń nawiązujących do historycznego otoczenia,
 - 18) obiekty będące w dysonansie z otoczeniem,
 - 19) strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej,
 - 20) strefa lokalizacji parkingu,
 - 21) pasaże wewnątrz terenów zabudowy,

- 22) ścieżki rowerowe,
 - 23) symbole terenów określone odpowiednio numerem wyróżniającym je spośród innych terenów i symbolem literowym przeznaczenia,
 - 24) strefa o charakterze przestrzeni publicznej.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust.1 mają charakter informacyjny.
3. Liniowe oznaczenia graficzne wyznaczające granice stref i zespołów chronionych biegnące na rysunku planu wzdłuż linii podziałów geodezyjnych lub linii rozgraniczających należy traktować jako oznaczenia biegnące po tych liniach.

§6.

Ustala się przeznaczenie następujących terenów:

- 1) tereny usług oznaczone symbolami przeznaczenia **U**,
- 2) tereny usług oświaty oznaczone symbolami przeznaczenia **UO**,
- 3) tereny usług wyznaniowych oznaczone symbolami przeznaczenia **UW**,
- 4) tereny usług celu publicznego oznaczone symbolami przeznaczenia **UP**,
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczone symbolami przeznaczenia **MNU**,
- 6) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolami przeznaczenia **MW**,
- 7) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczone symbolami przeznaczenia **MWU**,
- 8) tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolami przeznaczenia **UMW**,
- 9) tereny parkingów oznaczone symbolami przeznaczenia **KS**,
- 10) tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej oznaczone symbolami przeznaczenia **KDZ**,
- 11) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej oznaczone symbolami przeznaczenia **KDL**,
- 12) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczone symbolami przeznaczenia **KDD**,
- 13) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami przeznaczenia **KDW**,
- 14) tereny placów miejskich oznaczone symbolami przeznaczenia **KDP**.

§7.

Wyznacza się tereny do rozmieszczania inwestycji celu publicznego: tereny oznaczone symbolami przeznaczenia **UP** jako tereny, gdzie dopuszcza się budowę i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, publicznych obiektów ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa publicznego, tereny dróg publicznych oznaczone symbolami przeznaczenia: **KDZ**, **KDL**, **KDD**, tereny placów miejskich oznaczone symbolami przeznaczenia **KDP**.

§8.

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się następujące zasady rozmieszczania reklam, szyldów oraz słupów

ogłoszeniowych:

- a) dopuszcza się lokalizowanie, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej:
 - słupów ogłoszeniowych,
 - reklam o całkowitej powierzchni ekspozycyjnej maksymalnie 3m², przy czym powierzchni reklam dwustronnych oraz zmiennych nie sumuje się, traktując je jak reklamy jednostronne,
 - szyldów o powierzchniach nie większych niż 1m², w szczególności szyldów stylizowanych historycznie; ograniczenie wielkości szyldu nie dotyczy szyldów zabytkowych,
- b) dopuszcza się realizację reklam oraz słupów ogłoszeniowych w odległości nie mniejszej niż:
 - 10m od znaków drogowych,
 - 2,5m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
 - 2,5m od latarni ulicznej,
 - 0,5m od korony drzewa,
 - 15m od wyznaczonych w planie osi kompozycyjnych;
- c) nakazuje się odległość pomiędzy słupem ogłoszeniowym a reklamą minimum 20m,
- d) obowiązuje zakaz sytuowania reklam:
 - na terenach oznaczonych na rysunku planu jako: obszary zespołów zabudowy wpisane do rejestru zabytków,
 - na elewacjach budynków,
 - na ażurowych ogrodzeniach terenów,
 - na barierkach oddzielających jezdnie i przystanki,
 - na latarniach ulicznych,
 - na urządzeniach naziemnych infrastruktury technicznej,
 - na balustradach balkonów i tarasów,
 - w sposób powodujący pogarszanie warunków wegetacyjnych drzew lub przycinanie gałęzi,
- e) dopuszcza się lokalizowanie reklam na małych obiektach handlowych takich jak kioski z następującymi warunkami:
 - na jednym kiosku mogą być umieszczone maksymalnie dwa pola reklamowe o łącznej powierzchni nie większej niż 3m² i nie przekraczającej 15% powierzchni wszystkich ścian kiosku,
 - reklama nie może wystawać poza obrys ściany kiosku,
 - reklama nie może być umieszczona na attyce kiosku lub jego dachu,
 - szyldy mogą być lokalizowane wyłącznie na ścianach lub attykach, przy czym maksymalna wysokość szyldu nie może przekraczać 50cm,
- f) nakazuje się aby szyldy i tabliczki informacyjne umieszczane przy wejściach do budynków były oddalone od krawędzi tabliczek adresowych o co najmniej 50cm,
- g) odległość pomiędzy reklamami powinna wynosić co najmniej 20m,
- h) kompozycja, wielkość, kolorystyka i grafika szyldów umieszczanych na elewacjach budynków powinna być indywidualnie dostosowana do kompozycji architektonicznej, charakteru budynku, przekroju ulicy oraz aby pozostawała w funkcjonalnym związku z użytkowaniem budynku,
- i) szyldy mogą być umieszczane wyłącznie w obrębie kondygnacji parteru,
- j) reklamy lokalizowane na terenach nie mogą mieć wysokości większej niż dopuszczalna wysokość zabudowy,
- k) reklamy lokalizowane w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych nie mogą mieć więcej niż 5m wysokości.

- 2) ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń z wyłączeniem terenu **63.UW** wpisanego do rejestru zabytków:
 - a) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
 - b) nakazuje się aby charakter ogrodzeń realizowanych od strony dróg publicznych nawiązywał do cech stylowych pierzei ogrodzeń sąsiednich budynków poprzez zastosowanie odpowiedniego materiału i detalu architektonicznego,
 - c) nakazuje się aby ogrodzenia były ażurowe co najmniej w 50% powierzchni każdego metra bieżącego swojej długości,
 - d) wysokość ogrodzeń nie może przekraczać 160cm, z wyjątkiem ogrodzeń boisk sportowych oraz nieruchomości oddanych na cele obronności i bezpieczeństwa państwa,
 - e) wysokość cokołu pełnego nie może przekraczać 40cm,
- 3) ustala się dla działek, na których wskazano na rysunku planu symbol osi kompozycyjnej:
 - a) nakaz uwzględnienia w projekcie zagospodarowania terenu tej osi kompozycyjnej, rozumianej jako wyobrażalna prosta biegnąca przez środek układu elementów przestrzennych,
 - b) zakaz lokalizowania obiektów przesłaniających, a w szczególności: reklam i słupów ogłoszeniowych, drzew oraz zieleni wyższej niż 1m, ogrodzeń, kiosków oraz obiektów i budynków tymczasowych na wyznaczonych na rysunku planu osiach kompozycyjnych oraz w odległości mniejszej niż 5m po każdej stronie linii wyznaczającej na rysunku planu oś kompozycyjną; ustalenie nie dotyczy pomników, rzeźb i fontann, oraz obiektów przeszklonych na terenie **83.U**, przez które zachowana jest kompozycja widoku osi,
 - c) nakaz realizacji zagospodarowania w sposób podkreślający osiowe założenie, poprzez symetryczne lokalizowanie wybranych elementów zagospodarowania, w szczególności obiektów małej architektury, nawierzchni utwardzonych i zieleni,
- 4) ustala się następujące zasady dotyczące charakterystycznych elementów budynków wskazanych w planie, takich jak przejścia i przejazdy bramowe oraz usługi w parterach:
 - a) nakazuje się aby oznaczone na rysunku planu przejścia i przejazdy bramowe zostały zachowane przy przebudowie, rozbudowie i nadbudowie budynków istniejących lub uwzględnione przy budowie nowych; charakter przejścia i przejazdu ma nawiązywać do cech stylowych budynku poprzez zastosowanie odpowiedniego materiału i detalu architektonicznego, zakazuje się zabudowywania tych przejść i przejazdów i przekształcania ich w zamknięte przegrodami budowlanymi pomieszczenia,
 - b) budynki oznaczone na rysunku planu symbolem usług w parterach, muszą spełniać następujące warunki:
 - w budynkach nowoprojektowanych powierzchnia użytkowa lokali usługowych zlokalizowanych na parterze tych budynków musi stanowić co najmniej 50% powierzchni użytkowej parteru,
 - w istniejącej zabudowie zakazuje się zmiany sposobu użytkowania lokali usługowych znajdujących się na parterze, w piwnicy lub suterenie na inne cele,
 - w istniejącej zabudowie w przypadku zmiany sposobu użytkowania pomieszczeń nie usługowych znajdujących się na parterze, w piwnicy lub suterenie dopuszcza się wyłącznie realizację funkcji usługowej,
 - w elewacjach budynków nowoprojektowanych od strony ulicy, kondygnacja parteru z usługami musi wyróżniać się architektonicznie od innych kondygnacji, przy czym o ile z ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów nie wynika

- inaczej, usługi w parterach, suterrenach i piwnicach mogą być realizowane również w budynkach nie oznaczonych symbolem usług w parterach,
- 5) ustala się następujące zasady dotyczące obiektów budowlanych towarzyszących podstawowym funkcjom terenów, takich jak pomniki, rzeźby lub fontanny, powierzchnie wymagające kompleksowego opracowania posadzki:
 - a) nakazuje się aby projekt zagospodarowania działki, na której na rysunku planu wskazano symbol pomnika, rzeźby lub fontanny, uwzględnił lokalizację pomnika, rzeźby lub fontanny,
 - b) nakazuje się dla obszaru, oznaczonego na rysunku planu symbolem powierzchni wymagających kompleksowego opracowania posadzki, opracowania w projekcie zagospodarowania terenu jednolicie skomponowanego projektu posadzki i małej architektury tworzącego w całości przestrzeń o wysokich walorach estetyczno-turystycznych,
 - 6) ustala się następujące zasady dotyczące strefy o charakterze przestrzeni publicznej:
 - a) nakazuje się tworzenie miejsc umożliwiających gromadzenie użytkowników przestrzeni publicznej,
 - b) nakazuje się wprowadzenie elementów rozdzielających strefy ruchu pieszego i kołowego, przy czym elementy te powinny być realizowane w sposób umożliwiający ich czasowy demontaż, o ile wynika to z przepisów odrębnych,
 - c) ustala się obowiązek stosowania, w zagospodarowaniu terenu, systemów informacyjnych podkreślających walory miejsca,
 - d) dopuszcza się lokalizowanie demontowalnych ogrodzeń ogródków kawiarnianych,
 - e) zakazuje się lokalizowania śmietników i wolnostojących stacji transformatorowych za wyjątkiem stacji transformatorowych wbudowanych w słup ogłoszeniowy.

§9.

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się zasady dotyczące następujących elementów środowiska i przyrody: szpalerów drzew do zachowania i uzupełnienia, szpalerów drzew do nasadzeń, zieleni towarzyszącej zabudowie:
 - a) dla zespołów drzew, oznaczonych na rysunku planu symbolem szpaleru drzew do zachowania i uzupełnienia, ustala się:
 - nakaz uwzględnienia ich w docelowym zagospodarowaniu terenu,
 - zakaz wycinki drzew znajdujących się w tych zespołach, z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych, sanitarnych oraz wynikających z bezpieczeństwa ludzi i mienia,
 - nakaz uzupełnienia zespołu innym drzewem w przypadku usunięcia drzewa,
 - b) dla zespołów drzew oznaczonych na rysunku planu symbolem szpaleru drzew do nasadzeń, ustala się:
 - nakaz uwzględnienia ich w docelowym zagospodarowaniu terenu,
 - lokalizacja symboli tych drzew na rysunku planu może zostać dopasowana do projektowanego i istniejącego zagospodarowania, w tym zjazdów i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania czytelności założenia,
 - c) na obszarach oznaczonych na rysunku planu symbolami zieleni towarzyszącej zabudowie zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych i wprowadzania powierzchni całkowicie nieprzepuszczalnych dla wody,

- 2) przy zagospodarowywaniu terenów, w obszarze planu, ustala się stosowanie norm dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zawartych w przepisach odrębnych dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
- 3) zakazuje się realizacji usług uciążliwych.

§10.

Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) wskazuje się strefę ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego wpisanego do ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków pod numerem AZP-53-73 nr st. 59, na terenie strefy obowiązuje realizacja robót budowlanych, w tym ziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) wskazuje się obszary zespołów zabudowy wpisane do rejestru zabytków:
 - a) „zespół kościoła ewangelicko-augsburskiego” nr rej. A-45/231, w obrębie którego:
 - obowiązuje realizacja robót budowlanych w tym wyprzedzających, szczegółowych badań archeologiczno-architektonicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dopuszcza się rozbiórkę obiektów nie wpisanych do rejestru zabytków,
 - b) „zespół kościoła rzymsko-katolickiego farnego, parafialnego p.w. Wniebowzięcia NMP i św. Piotra i Pawła nr rej. A-44/230 i 354, w obrębie którego obowiązuje realizacja robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) wyznacza się strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej, w obrębie której ustala się:
 - a) ochronę historycznej struktury przestrzennej miasta, poprzez ochronę obiektów o wartościach kulturowych i historycznej parcelacji zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych trenerów funkcjonalnych,
 - b) nakaz zharmonizowania nowych obiektów z istniejącą zabudową historyczną w zakresie skali, formy, materiału i kolorystyki, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej,
 - c) obowiązek realizacji robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) wskazuje się budynki i obiekty do zachowania, wpisane do rejestru zabytków, dla których obowiązuje prowadzenie robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) wskazuje się budynki, wpisane do gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązuje prowadzenie robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami szczegółowymi planu,
- 6) ustala się ochronę budynków o wartościach kulturowych, wskazanych na rysunku planu oznaczeniem graficznym jako budynki objęte ochroną w planie wpisane do gminnej ewidencji zabytków, dla których:
 - a) obowiązuje prowadzenie robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się przebudowę i zmianę funkcji użytkowej,
 - c) dopuszcza się, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej, rozbudowę maksymalnie do 10% poza pierwotny obrys budynku z wykluczeniem dodatkowej obudowy elewacji z zastrzeżeniem lit. h), rozbudowa nie może spowodować zmiany charakteru i stylu budynku,
 - d) nakazuje się zachowanie cech stylowych oraz zachowanie bez zmian geometrii dachu,
 - e) dopuszcza się dla budynków murowanych otynkowanie wyłącznie jako odtworzenie tynku historycznego, pod warunkiem zachowania koloru, faktury, gzymsów, pilastrów i innych detali,

- f) nie dopuszcza się termomodernizacji budynków murowanych, poprzez docieplenie elewacji od zewnątrz za wyjątkiem:
 - docieplania ścian szczytowych znajdujących się w tzw. ostrej granicy działki,
 - docieplania za pomocą tynków termoizolacyjnych,
 - g) dopuszcza się termomodernizację budynków murowanych poprzez, między innymi: eliminację mostków cieplnych, wymianę stolarki i ocieplenie dachu,
 - h) dopuszcza się termomodernizację budynków drewnianych, poprzez ocieplenie budynku z zewnątrz wyłącznie przez użycie takich materiałów jak: wełna mineralna, skalna lub szklana oraz płyty drewno-magnezowe pod warunkiem drewnianego oszalowania elewacji,
 - i) nakazuje się stosowanie jednakowej kolorystyki balkonów i balustrad widocznych w elewacji oraz zachowania jednakowej kolorystyki dla całego budynku bez względu na podziały własnościowe,
 - j) nakazuje się powtórzenie geometrii i formy wizualnej stolarki historycznej przy wymianie stolarki,
- 7) wyznacza się obiekty wymagające przekształceń nawiązujących do historycznego otoczenia, dla których:
- a) nakazuje się, przy prowadzeniu robót budowlanych, zharmonizowanie tych obiektów z istniejącą zabudową historyczną poprzez zastosowanie odpowiednich wysokości kondygnacji, proporcji okien i kształtu dachu,
 - b) nakazuje się zharmonizowanie tych obiektów z istniejącą zabudową historyczną i charakterem zespołu w zakresie skali, formy, materiału i kolorystyki,
 - c) dopuszcza się zmianę użytkowania parteru zgodnie ze wskazanym na rysunku planu symbolem usług w parterach.

§11.

Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem:
 - a) zagospodarowania w formie terenów zieleni, nie wymagających zainwestowania kubaturowego,
 - b) urządzania zaplecza placów budowy,
 - c) realizacji tymczasowych sieci infrastruktury technicznej na okres awarii, przebudowy, remontu, rozbudowy lub budowy sieci w innym miejscu,
 - d) obiektów dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
- 2) dopuszcza się remonty, przebudowy oraz nadbudowy – nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy – istniejących budynków usytuowanych w pasie terenu między liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi dróg i placów miejskich, z zastrzeżeniem pkt 4,
- 3) tereny przeznaczone pod zabudowę, w obszarze planu, są terenami rehabilitacji zabudowy i infrastruktury, w ramach których:
 - a) wszelkie działania inwestycyjne należy prowadzić w połączeniu z przekształceniem lub podnoszeniem jakości i standardu obiektów istniejących, poprzez:
 - poprawę standardu technicznego i funkcjonalnego poszczególnych budynków i mieszkań,
 - ochronę i kształtowanie harmonijnych krajobrazów,
 - ochronę wartości historycznych i kulturowych,

- b) rehabilitacja musi uwzględniać następujące elementy o charakterze przestrzennym:
 - remonty budynków historycznych,
 - wyburzenia budynków, których stan techniczny nie pozwala na opłacalne ekonomicznie przeprowadzenie remontu, albo których forma nie jest do pogodzenia z wymogami konserwatorskimi,
 - realizacja, na uwolnionych parcelach i na działkach nie zabudowanych, nowej zabudowy, nawiązującej skalą do zabudowy historycznej,
 - zharmonizowanie powojennej zabudowy z kompozycją historyczną,
 - uporządkowanie terenów publicznie dostępnych i zieleni,
- c) zakazuje się, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia **MNU, UP, UW**, realizacji nowych, samodzielnych budynków gospodarczych oraz jednostanowiskowych garaży wolnostojących i jednostanowiskowych garaży połączonych w zespoły,
- 4) wskazuje się obiekty będące w dysonansie z otoczeniem, dla których zakazuje się przebudowy, rozbudowy i nadbudowy; realizacja nowych inwestycji w miejscach, gdzie one się znajdują jest możliwa wyłącznie po ich rozbiórce lub przeniesieniu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu,
- 5) dopuszcza się realizację inwestycji publicznych z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi, oraz urządzenia łączności publicznej będą swoimi gabarytami i wyglądem nawiązywać do bezpośrednio sąsiadującego zagospodarowania terenu, lub będą realizowane jako podziemne lub wbudowane w inne obiekty.

§12.

Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz wydzielania nowych działek budowlanych:

- 1) nakazuje się dla terenów: **U, UO, UW, UP, MNU, MW, MWU, KS** wielkości działek, fronty działek oraz kąty położenia granic działek do pasa drogowego realizować zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu,
- 2) dla terenów: **KDZ, KDL, KDD, KDP, KDW** nie ustala się wielkości działek i frontów działek budowlanych,
- 3) dla działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie oraz wydzielonych przed uchwaleniem planu, dopuszcza się, pod warunkiem zachowania pozostałych wymogów planu, wydzielenie lub zachowanie działek budowlanych o gabarytach innych niż określone w ustaleniach szczegółowych.

§13.

Ustala się następujące zasady w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) na terenach dróg publicznych, ze względu na zasady zagospodarowania, ustala się następujący podział:
 - a) tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej oznaczone symbolami terenów **KDZ**, zapewniające powiązania z zewnętrznym układem drogowym oraz obsługę terenów w obszarze planu,
 - b) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolami terenów **KDL**, zapewniające powiązania z zewnętrznym układem drogowym oraz obsługę terenów w obszarze planu,

- c) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczone symbolami terenów **KDD** zapewniające obsługę terenów w obszarze planu oraz połączenia z drogami publicznymi oznaczonymi symbolem **KDL, KDZ**,
- 2) lokalizację reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych nakazuje się zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 1 lit a, b, c, d, h, k,
- 3) na terenach dróg publicznych oraz placów miejskich, oznaczonych symbolami terenów **KDZ, KDL, KDD, KDP** zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego funkcjonalnie z przeznaczeniem terenów, za wyjątkiem: urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego i ruchu pieszych, małej architektury, mebli ulicznych, zieleni miejskiej i infrastruktury technicznej oraz latarni; zakaz lokalizacji dotyczy w szczególności reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych innych niż te, o których mowa w pkt 2,
- 4) nakazuje się projektowanie dróg publicznych oznaczonych symbolami terenów **KDZ** w sposób umożliwiający prowadzenie linii autobusowych,
- 5) na drogach publicznych, oznaczonych symbolami terenów **KDZ** dopuszcza się realizację zatok i przystanków autobusowych,
- 6) wskazuje się na rysunku planu oznaczeniem graficznym „ścieżki rowerowe” rejon wskazany do realizacji ścieżki rowerowej, przebieg ścieżki może zostać dopasowany do projektowanego zagospodarowania dróg pod warunkiem zachowania ciągłości założenia,
- 7) wskazuje się na rysunku planu oznaczeniem graficznym „strefa lokalizacji parkingu” miejsce, w którym nakazuje się realizację parkingu; w zasięgu strefy wskazanej na rysunku planu należy co najmniej 80% powierzchni wykorzystać na realizację miejsc parkingowych lub dróg,
- 8) wskazuje się na rysunku planu oznaczeniem graficznym „pasaże wewnątrz terenów zabudowy” rejon, w którym w projektach zagospodarowania należy zapewnić przejście dla pieszych, łączące wskazane przyległe tereny; przebieg pasażu może zostać dopasowany do projektowanego zagospodarowania terenu pod warunkiem zachowania ciągłości założenia,
- 9) ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych:
 - a) potrzeby parkingowe należy realizować w granicach działek budowlanych, na których realizowana jest inwestycja, o ile przepisy szczegółowe planu nie stanowią inaczej,
 - b) dla funkcji usługowych należy zrealizować minimum:
 - 10 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej dla biur i urzędów,
 - 25 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni sprzedaży dla handlu i usług,
 - 4 miejsca parkingowe na 100 uczniów na zmianę dla obiektów oświatowych,
 - 4 miejsca parkingowe na 100 dzieci w żłobkach i przedszkolach,
 - 8 miejsc parkingowych na 10 gabinetów dla obiektów opieki zdrowotnej,
 - 15 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej dla obiektów kultu religijnego,
 - c) dla mieszkalnictwa należy zrealizować minimum 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
 - d) dla obiektów zamieszkania zbiorowego należy zrealizować minimum 3 miejsca parkingowe na 10 łóżek,
 - e) dopuszcza się realizację miejsc postojowych na terenach placów miejskich, oraz przyulicznych na terenach dróg publicznych,

- f) dopuszcza się odstępstwa od przyjętych wskaźników dla inwestycji dotyczących istniejących budynków nie zmieniających ilości lokali mieszkalnych i powierzchni usług, a w przypadku handlu powierzchni sprzedaży,
- g) dopuszcza się obniżenie wskaźników o 50% przy wyznaczaniu miejsc postojowych na działkach wydzielanych dla zabudowy istniejącej,
- 10) dopuszcza się zachowanie istniejących zjazdów na działki budowlane oraz tych, które na dzień uchwalenia planu mogły zostać zrealizowane; nowe zjazdy z dróg publicznych na poszczególne działki budowlane należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§14.

Ustala się następujące zasady w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) nakazuje się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny dróg publicznych oraz przez tereny dróg wewnętrznych, z zastrzeżeniem pkt.2,
- 2) dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach realizację sieci na innych terenach zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) nakazuje się podłączenie budynków mieszkalnych i usługowych do sieci wodociągowej,
 - b) ustala się zachowanie istniejących studni głębinowych wyłącznie dla celów publicznych lub awaryjnych,
 - c) zakazuje się realizacji nowych, indywidualnych lub lokalnych ujęć wody o przeznaczeniu innym niż potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych, obiektów służby zdrowia oraz obiektów związanych z bezpieczeństwem państwa,
 - d) dopuszcza się wyłącznie na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych, obiektów służby zdrowia oraz obiektów związanych z bezpieczeństwem państwa, wykonywanie ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich i czwartorzędowych,
- 4) w zakresie odprowadzenia ścieków i wód opadowych:
 - a) nakazuje się podłączenie wszystkich budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi do sieci kanalizacyjnej,
 - b) nie dopuszcza się realizacji i stosowania indywidualnych kanalizacji sanitarnych oraz zbiorników bezodpływowych na terenie działek,
 - c) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) nakazuje się kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem z nich wód opadowych i roztopowych na tereny działek sąsiednich,
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) nakazuje się podłączenie budynków mieszkalnych i usługowych do sieci elektroenergetycznej w sposób umożliwiający pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
 - b) nakazuje się realizowanie sieci elektroenergetycznej szczególnie średniego i niskiego napięcia, w miarę możliwości technicznych i ekonomicznych, jako podziemnej,
 - c) zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów, pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi,
 - d) nakazuje się przycinania drzew i krzewów rosnących pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi,
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- a) nakazuje się aby wszystkie budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi posiadały źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją,
 - b) dopuszcza się wytwarzanie ciepła w indywidualnych urządzeniach wykorzystujących energię elektryczną, gaz ziemny i gaz płynny,
 - c) dopuszcza się wykorzystanie do produkcji ciepła niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii i kogeneracji rozproszonej,
 - d) zakazuje się realizacji źródeł ciepła opalanych węglem,
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) nakazuje się pełne pokrycie zapotrzebowania na gaz przewodowy dla wszystkich odbiorców zarówno na cele bytowo-gospodarcze jak i cele grzewcze zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) nakazuje się realizację przebiegu linii ogrodzeń w odległości min. 0,5m od gazociągu w rzucie poziomym,
 - c) lokalizację nowych szafek gazowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nakazuje się w liniach ogrodzeń i otwieranych od strony ulicy,
 - d) dopuszcza się wykorzystanie gazu przewodowego do celów grzewczych lub w urządzeniach kogeneracji rozproszonej,
- 8) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) nakazuje się postępowania z odpadami powstałymi w wyniku prowadzonej działalności usługowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) nakazuje się wyznaczać na każdej działce budowlanej miejsca do gromadzenia odpadów z zastrzeżeniem lit.c,
 - c) dopuszcza się możliwość realizacji zbiorczych miejsc na pojemniki umożliwiające selektywną zbiórkę odpadów obsługujących kilka działek budowlanych.

§15.

Ustala się, dla terenów objętych ustaleniami planu, stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu w wysokości:

- 1) 20% - dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia: **U, UW, MNU, MW, MWU, UMW, KS**, z wyjątkiem nieruchomości stanowiących własność gminy oraz nieruchomości nabywanych pod realizację celu publicznego dla których ustala się wysokość stawki procentowej 0%,
- 2) 0% - dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia **KDZ, KDL, KDD, KDW, UO, UP**.

ROZDZIAŁ II

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW ZABUDOWY

§24.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **9.MNU** ustala się następujące przeznaczenie i zasady zagospodarowania:

1) przeznaczenie terenu	a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, b) dopuszczalne: usługi nieuciążliwe, c) dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej, takiej jak: miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura, budynki gospodarcze i garaże,
2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy	a) maksymalna intensywność zabudowy – 0.8, b) minimalna intensywność zabudowy – 0.1, c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%, d) maksymalna wysokość zabudowy – 12m, e) spadek głównych połaci dachowych – od 0 do 12 lub od 25 do 42 stopni, f) dla zabudowy istniejącej przed wejściem w życie planu dopuszcza się zachowanie istniejących wskaźników, gabarytów oraz spadku dachu,
3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	a) lokalizacja nowych budynków zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, b) lokalizacja elementów zagospodarowania terenu, takich jak ogrodzenia, reklamy, szyldy, słupy ogłoszeniowe, nakazuje się zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu: § 8 pkt 1 i 2,
4) zasady ochrony i kształtowania środowiska i przyrody	zgodnie z zapisami § 9 pkt 2 i 3,
5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	zgodnie z zapisami § 10 pkt 1,
6) zasady szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu	a) dopuszcza się realizację budynku garażowego lub gospodarczego: - w odległości 1,5m od granicy działki, - bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, pod warunkiem, że będzie on przylegał do budynku garażowego lub gospodarczego na działce sąsiedniej, b) zgodnie z zapisami § 11 pkt. 1, 2, 3 i 5,
7) zasady magazynowania i zbiórki odpadów	zgodnie z zapisami § 14 pkt 8,
8) zasady scalania i podziału oraz powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych	a) w wyniku scalenia i podziału lub nowego wydzielenia nie może powstać działka mniejsza niż 800m ² , b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 15m, c) minimalny kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego od 90° do 60°, d) dopuszcza się zachowanie i zagospodarowanie zgodne z planem działek istniejących,
9) zasady obsługi komunikacyjnej terenu	zgodnie z zapisami § 13 pkt 9 i 10,
10) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną	zgodnie z zapisami § 14,

11) stawka procentowa jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości	zgodnie z zapisami § 15.
---	--------------------------

§87.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **83.U** ustala się następujące przeznaczenie i zasady zagospodarowania:

12) przeznaczenie terenu	a) podstawowe: usługi nieuciążliwe z zakresu kultury i oświaty, b) dopuszczalne: inne usługi nieuciążliwe stanowiące nie więcej niż 5% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej budynku w rozumieniu § 4 pkt. 21,
13) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy	a) maksymalna intensywność zabudowy – 1.0, b) minimalna intensywność zabudowy – 0.5, c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0%, d) maksymalna wysokość zabudowy – 5m, e) spadek głównych połaci dachowych – od 0 do 42 stopni,
14) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	a) lokalizacja nowych budynków zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, b) zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu, dotyczącymi oznaczeń na rysunku planu: osie kompozycyjne, zgodnie z § 8 pkt 3, c) lokalizacja elementów zagospodarowania terenu, takich jak ogrodzenia, reklamy, szyldy, słupy ogłoszeniowe, nakazuje się zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu: § 8 pkt 1 i 2,
15) zasady ochrony i kształtowania środowiska i przyrody	zgodnie z zapisami § 9 pkt 2 i 3,
16) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	a) zgodnie z zapisami § 10 pkt 1, b) w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 10 pkt 3,
17) zasady szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu	a) zgodnie z zapisami § 11 pkt. 1, 2, 3 i 5, b) ze względu na reprezentacyjny charakter nowej zabudowy, dopuszcza się nowoczesne formy bryły budynku nie nawiązujące formą i stylem do historycznej zabudowy, c) dopuszcza się elewacje pokryte kolorowym szkłem oraz przeszklenia dachów, d) do czasu realizacji zabudowy zgodnie z przeznaczeniem terenu, dopuszcza się zachowanie istniejącego zagospodarowania,
18) zasady magazynowania i zbiórki odpadów	nakazuje się postępowania z odpadami powstałymi w wyniku prowadzonej działalności usługowej zgodnie z przepisami odrębnymi,

19) zasady scalania i podziału oraz powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych	a) w wyniku scalenia i podziału lub nowego wydzielenia nie może powstać działka mniejsza niż 1000m ² , b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 30m, c) minimalny kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego od 90° do 80°, d) dopuszcza się zachowanie i zagospodarowanie zgodne z planem działek istniejących,
20) zasady obsługi komunikacyjnej terenu	a) zgodnie z zapisami § 13 pkt 9, b) dopuszcza się, w celu zbilansowania potrzeb parkingowych, lokalizację miejsc postojowych na terenie placu miejskiego 13.KDP ,
21) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną	zgodnie z zapisami § 14,
22) stawka procentowa jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości	zgodnie z zapisami § 15.

ROZDZIAŁ III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW KOMUNIKACJI

§ 88.

Zagospodarowanie terenów dróg publicznych wyznaczonych w planie nakazuje się na warunkach określonych w poniższej tabeli.

Symbol terenu, nazwa ulicy (nie będąca ustaleniem planu)	Parametry, zasady zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu
13.KDP Rynek Mariacki	a) wymiary w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, b) wyposażenie i zasady zagospodarowania terenu zgodne z §10 pkt 2, §13 pkt 2, 3, 7, 9 lit. e, 10, c) ustalenia dotyczące szpalerów drzew zgodne z §9 pkt 1 lit. a, a) zasady kształtowania ładu przestrzennego, zgodnie z zapisami §8 pkt 1, pkt 3, pkt. 5 i 6.
14.KDD ul. Rynek Mariacki	a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: 19,5-20m zgodnie z rysunkiem planu, b) wyposażenie i zasady zagospodarowania drogi zgodne z §13 pkt 2,3, §8 pkt 3 oraz §8 pkt 6, a) ustalenia dotyczące szpalerów drzew zgodne z §9 pkt 1 lit. a;
15.KDD Rynek Mariacki	a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: 10-16,5m zgodnie z rysunkiem planu, b) wyposażenie i zasady zagospodarowania drogi zgodne z §13 pkt 2,3, §8 pkt 3 oraz §8 pkt 6;

23.KDL ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego	a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: 16,5-23,5m zgodnie z rysunkiem planu, b) wyposażenie i zasady zagospodarowania drogi zgodne z §13 pkt 2,3,6, a) ustalenia dotyczące szpalerów drzew zgodne z §9 pkt 1 lit. a, b) zasady zagospodarowania strefy o charakterze przestrzeni publicznej, zlokalizowanego na części terenu oznaczonej na rysunku planu, zgodnie z §8 pkt 6;
---	--

ROZDZIAŁ IV USTALENIA KOŃCOWE

§ 89.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Węgrowa.

§ 90.

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia następujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Węgrowa – Centrum, uchwalonego dnia 29 października 2009 roku, uchwałą nr XLII/271/2009 Rady Miejskiej Węgrowa,
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu strefy ochrony konserwatorskiej w Węgrowie, uchwalonego dnia 18 listopada 1997 roku, uchwałą nr XXXVI/24797 Rady Miejskiej Węgrowa.

§ 91.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia

§ 92.

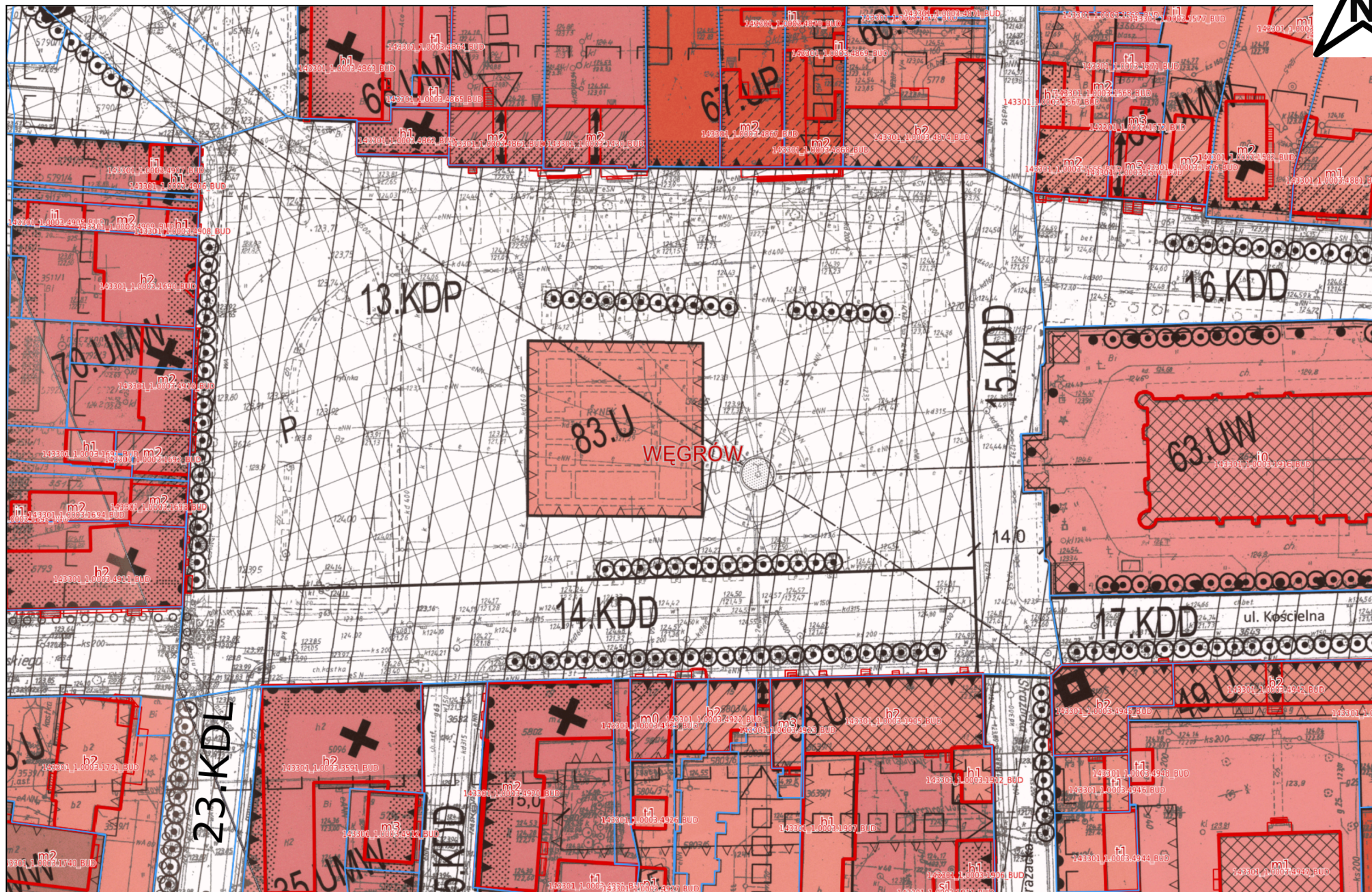
Uchwała podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Węgrowa.

Za zgodność z oryginałem

*Z up. Burmistrza Miasta
Sylwia Żółkowska
Naczelnik Wydziału
Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości
podpisano kwalifikowanym
podpisem elektronicznym*



WYRYS z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy śródmiejskiej miasta Węgorwa cz. I uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej Węgorwa Nr XXXI/200/2013 z dnia 27 czerwca 2013 r. /Dz.Urz.Woj.Maz. z 2013 r., poz. 11322/, dotyczący działki nr 3626
skala: 1:1000



Legenda

USTALENIA PLANU	
Oznaczenia graficzne	Treść oznaczenia
	Granice obszaru objętego planem
	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	Linie zabudowy obowiązujące
	Linie zabudowy nieprzekraczalne
	Linie zabudowy elewacji uzupełniającej historyczną zwartą zabudowę
	Wieża do odbudowy
	Wybrane odległości elementów zagospodarowania podane w metrach
	Osie kompozycyjne
	Przejścia i przejazdy bramowe
	Usługi w parterach
	Pomniki, rzeźby lub fontanny
	Powierzchnie wymagające kompleksowego opracowania posadzki
	Szpalery drzew do nasadzeń
	Szpalery drzew do zachowania i uzupełnienia
	Zielen towarzysząca zabudowie
	Budynki objęte ochroną w planie, wpisane do gminnej ewidencji zabytków
	Obiekty wymagające przekształceń nawiązujących do historycznego otoczenia
	Obiekty będące w dysonansie z otoczeniem
	Strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej
	Strefa lokalizacji parkingu
	Pasaże wewnątrz terenów zabudowy
	Ścieżki rowerowe

Przeznaczenie terenów	
U	Tereny usług
UO	Tereny usług oświaty
UW	Tereny usług wyznaniowych
UP	Tereny usług celu publicznego
MNU	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług
MW	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
MWU	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług
UMW	Tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
KS	Tereny parkingów
KDZ	Tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej
KDL	Tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej
KDD	Tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej
KDW	Tereny dróg wewnętrznych
KDP	Tereny placów miejskich
	Strefa o charakterze przestrzeni publicznej
ELEMENTY INFORMACYJNE	
	Budynki i obiekty do zachowania wpisane do rejestru zabytków
	Budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków
	Strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego
	Obszary zespołów zabudowy wpisane do rejestru zabytków
	Parcelacja historyczna
	Wybrane krawędzie jezdni
	Miejsca lokalizacji istniejących stacji transformatorowych