

Czyżew, dnia 20.03.2015 r.

## WYPIS I WYRYS

Z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czyżew dla planowanej inwestycji obejmującej działki: **637/56, 670/2, 669/21, 670/3, 670/8, 637/59, 670/7, 663, 637/58, 637/57, 637/54, 669/18** zlokalizowane na terenie oznaczonym w planie zagospodarowania przestrzennego gminy Czyżew symbolami: **011KDL, 059KDD, D52MNp**.

Plan zagospodarowania przestrzennego gminy Czyżew-Osada zatwierdzony uchwałą nr VIII/40/07 Rady Gminy Czyżew-Osada z dnia 27 czerwca 2007 r. (ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego nr 206 z dnia 17 września 2007 r. poz. 2093), oraz zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czyżew zatwierdzona uchwałą nr XXVI/184/13 Rady Miejskiej w Czyżewie z dnia 15 marca 2013 r. (ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego z 30 kwietnia 2013 r. poz. 2012) przewidują:

### **ROZDZIAŁ 3 - USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO, W TYM SPOSOBÓW I TERMINÓW TYMCZASOWEGO URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW.**

§ 8. 1. Obszar planu, w granicach o których mowa w § 2, sporządzony jest dla terenu, którego funkcją podstawową jest mieszkalnictwo w zabudowie jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.

2. Funkcją uzupełniającą są usługi publiczne, zwłaszcza oświaty i kultury w tym o zasięgu ponadlokalnym oraz usługi inne.

3. Na obszarze planu należy dążyć do:

- 1) wykształcenia czytelnej struktury przestrzennej, w szczególności do uczytelnienia zaznaczonych w terenie funkcji,
- 2) wytworzenia i utrzymania struktur usługowych na terenie planu w pierzejach ulic Rynku Dużego, Rynku Małego a także wzdłuż ulic: Mazowieckiej, Szkolnej, Nurskiej, Zambrowskiej i Dworcowej,
- 3) rozwoju usług nieuciążliwych na terenach zabudowy mieszkaniowej jedynie w zakresie zaspokojenia potrzeb lokalnych,
- 4) zapewnienia właściwej ilości i jakości przestrzeni publicznych wyrażonych ulicami, placami, terenami zieleni oraz ciągami pieszymi i ścieżkami rowerowymi,
- 5) tworzenia spójnego układu terenów zieleni, opartego o istniejący system przyrodniczy miasta obejmujący w szczególności tereny dolin rzecznych (Broku i Sienicy), zieleni parkowej, terenów usług sportu i rekreacji oraz terenów zieleni towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej a także wielorodzinnej, połączonego układem komunikacji pieszej i rowerowej.



4. Na terenach zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usług handlu oraz innych usług z towarzyszeniem zabudowy mieszkaniowej w ramach usług towarzyszących plan ustala zakaz prowadzenia następujących działalności gospodarczych: domów weselnych oraz innych obiektów służących organizacji imprez masowych, składowisk opału, odpadów, złomowisk; handlu gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji oraz działalności uciążliwych w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie środowiska o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej.

**§ 9. 1.** Wszelka zabudowa dopuszczona w ustaleniach szczegółowych na terenach funkcjonalnych, na których wyznaczono na rysunku planu obowiązujące lub nieprzekraczalne linie zabudowy, musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami.

2. Dopuszcza się realizację nadbudowy i modernizacji budynków, przekraczającą wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy jedynie w przypadku, gdy realizacja nadbudowy i modernizacji dotyczy zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;

3. Na terenach funkcjonalnych przeznaczonych pod zabudowę, w miejscach gdzie na rysunku planu nie wskazano:

1) obowiązujących linii zabudowy - nową zabudowę główną należy lokalizować wzdłuż istniejącej linii zabudowy, jeśli stanowi ona uzupełnienie lub kontynuację istniejącej zabudowy szeregowej lub bliźniaczej;

2) nieprzekraczalnych linii zabudowy - nową zabudowę główną należy lokalizować wzdłuż istniejącej wykształconej linii zabudowy, jeśli stanowi ona uzupełnienie lub kontynuację istniejącej zabudowy lub;

a) 20 m od linii rozgraniczającej z drogą główną ruchu przyspieszonego oznaczoną symbolem przeznaczenia KDGP

b) 20 m od linii rozgraniczającej z drogą główną oznaczoną symbolem przeznaczenia KDG

c) 10 m od linii rozgraniczającej z drogą zbiorczą oznaczoną symbolem przeznaczenia KDZ,

d) 6 m od linii rozgraniczającej z drogą lokalną oznaczoną symbolem przeznaczenia KDL,

e) 5 m od linii rozgraniczającej z drogą dojazdową oznaczoną symbolem przeznaczenia KDD,

f) 20 m od linii rozgraniczającej z terenami kolei oznaczonej symbolem przeznaczenia KK lub terenami zamkniętymi, położonymi poza granicami planu – oznaczonymi symbolem informacyjnym [TZ]. Wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy gospodarczej obowiązują dla nowej zabudowy gospodarczo - inwentarskiej towarzyszącej zabudowie zagrodowej z wyłączeniem budynków garażowych i gospodarczych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.

5. Garaże i budynki gospodarcze na terenach funkcjonalnych muszą być sytuowane w głębi działki.

6. Nie wolno realizować wolnostojącej zabudowy gospodarczej od strony granicy działki budowlanej z terenami dróg publicznych.



7. W przypadku, gdy ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, należy przyjmować, że na terenach zabudowy mieszkaniowej zabudowa garażowa i gospodarcza musi być realizowana jako jednokondygnacyjna o maksymalnej wysokości zabudowy:

- 1) 4 m dla zabudowy o spadku dachu mniejszym niż  $30^\circ$ ,
- 2) 6 m dla zabudowy o spadku dachu większym niż  $30^\circ$ .

8. Dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych bezpośrednio w granicy działki budowlanej lub w odległości mniejszej niż 3,0 m lecz nie mniejszej niż 1,5 m od tej granicy jeżeli zostaną spełnione łącznie wszystkie poniższe warunki:

- 1) usytuowanie budynku nie zakłóci możliwości zagospodarowania i wykorzystywania nieruchomości sąsiednich;
- 2) ściana budynku zwrócona w stronę nieruchomości sąsiedniej nie będzie posiadała otworów,
- 3) zachowanie warunków określonych w przepisach odrębnych, w szczególności w przepisach przeciwpożarowych.

**§ 10.** 1. Odnośnie istniejącej zabudowy dopuszcza się:

- 1) rozbudowę, nadbudowę, przebudowę oraz remonty istniejącej zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) prace prowadzące do dostosowania istniejącej zabudowy do obowiązujących wymagań technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków;
- 3) prowadzenie prac modernizacyjnych i remontowych, w tym zmiany konstrukcji i pokrycia dachów oraz faktur i kolorystyki elewacji,
- 4) modernizację i budowę nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, ciepłowniczych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych,
- 5) budowę balkonów i wykuszy w elewacjach oraz montażu lukarn i okien połaciowych na dachach budynków mieszkalnych rozbudowywanych i budowanych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej
- 6) zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

2. Dla modernizowanych, adaptowanych, rozbudowywanych, nadbudowywanych i noworealizowanych budynków obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na dachach zabudowy zabrania się stosowania następujących pokryć: eternitu oraz na dachach stromych papy;
- 2) na elewacjach zabudowy zabrania się stosowania blachy i materiałów z blachy.
- 3) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków,



4) dopuszcza się modernizację i budowę nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, ciepłowniczych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych,

3. Od strony terenów publicznych:

1) dopuszcza się stosowanie elementów betonowych ogrodzenia wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek,

2) dopuszcza się stosowanie pełnych ogrodzeń do 50% długości ogrodzenia,

3) ogranicza się wysokość ogrodzeń do 1.70m.,

4) ogrodzenia terenu zabudowy objęte jednym projektem budowlanym i jedną decyzją o pozwoleniu na budowę muszą mieć jednolity wygląd i wysokość,

5) zakazuje się realizacji pełnych i ażurowych ogrodzeń terenu zabudowy z prefabrykatów betonowych i cegły w postaci ażurowego muru,

6) zakazuje się budowy nowych ogrodzeń trwałych na wyznaczonych terenach dróg publicznych.

7) nieprzekraczalną linię budowy nowych ogrodzeń stanowią linie rozgraniczające tereny funkcjonalne z terenami dróg publicznych i kolei.

**§ 11.** 1. Zabrania się wznoszenia nowych obiektów budowlanych powyżej 12.00 m wysokości nad poziomem terenu o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej.

## **ROZDZIAŁ 5 - USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

**§ 19.** 1. Plan ustala strefy ochronne od napowietrznych linii elektroenergetycznych o szerokości:

1) po 15 m od osi napowietrznej linii 110 kV zgodnie z rysunkiem planu,

2) po 7 m od osi napowietrznej linii 15 kV.

2. W obrębie strefy ochronnej od napowietrznych linii elektroenergetycznych:

1) zakazuje się lokalizowania obiektów przeznaczonych na pobyt stały ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, turystyczną, rekreacyjną,

2) zakazuje się lokalizowania budynków mieszkalnych i wymagających szczególnej ochrony, jak szpitale, internaty, żłobki, przedszkola i podobne.

3) zakazuje się wprowadzania zadrzewień i nasadzeń zieleni wysokiej.

3. Plan ustala strefy ochronne wzdłuż dróg publicznych oraz wzdłuż terenów kolei:

1) po 25 m od krawędzi jezdni klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego (KDG),

2) po 20 m od krawędzi jezdni klasy drogi głównej (KDG),



- 3) po 10 m od linii rozgraniczających tereny kolei
4. W granicach stref ochronnych wzdłuż dróg publicznych oraz wzdłuż terenów kolei rozwiązania architektoniczne i konstrukcyjne zewnętrznych ścian budynków winny spełniać warunki zabezpieczeń akustycznych i antydrganiowych, właściwych dla lokalizacji danej funkcji w tej strefie.
5. Plan ustala strefę ochronną w pasie 50 m od linii rozgraniczających terenu cmentarza zgodnie z rysunkiem planu.
6. W granicach strefy ochronnej cmentarza:
  - 1) zakazuje się lokalizowania wszelkiej nowej zabudowy mieszkalnej, zakładów żywienia zbiorowego, bądź zakładów przechowujących żywność,
  - 2) zakazuje się lokalizowania studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,
  - 3) obowiązują ograniczenia przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych.
7. Plan ustala strefę ochronną w pasie 10 m od linii rozgraniczających teren zamknięty, położony poza granicami planu, oznaczony na rysunku planu symbolem informacyjnym [TZ].
8. W granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego:
  - 1) zakazuje się lokalizowania wszelkiej zabudowy,
  - 2) obowiązują ograniczenia przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych.

## **ROZDZIAŁ 1 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ**

**§1.** 1. Dla terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług nieuciążliwych, z możliwością jej rozbudowy i uzupełnienia, oznaczonych na rysunku planu symbolami D3MN, D4MN, D5MN, D9MN, D11MN, D12MN, D14MN, D18MN, D19MN, D21MN, D22MN, D23MN, D24MN, D25MN, D27MN, D28MN, D30MN, D32MN, D33MN, D34MN, D41MN, D43MN, D45MN, D46MN, D49MN, D50MN, D54MN, D63MN, D65MN, D67MN, D69MN, D70MN, D71MN, D73MN, D77MN, D78MN, D80MN, D81MN, D88MN - plan ustala:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe - mieszkalnictwo jednorodzinne, bliźniacze i szeregowe,
- b) uzupełniające - usługi nieuciążliwe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) dopuszczenie utrzymania istniejącego układu zabudowy,
- b) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy mieszkaniowej w formie wolnostojącej na nowych wydzielonych działkach budowlanych



- c) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej na nowych wydzielonych działkach budowlanych (dotyczy terenów: D18MN, D22MN, D34MN, D46MN, D49MN, D80MN),
  - d) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy mieszkaniowej szeregowej na nowych wydzielonych działkach budowlanych (dotyczy terenów: D34MN, D46MN, D49MN);
  - e) dopuszczenie modernizacji lub wymiany na nowe obiektów istniejącej zabudowy gospodarczej, w tym garaży,
  - f) dopuszczenie adaptacji istniejących budynków gospodarczych dla prowadzenia działalności gospodarczej nieuciążliwej;
  - g) dopuszczenie budowy budynków gospodarczych, w tym garaży oraz budynków służących prowadzeniu działalności gospodarczej w skali i formie architektonicznej dopasowanej do budynku mieszkalnego,
  - h) dopuszczenie wprowadzania funkcji towarzyszących, takich jak: usług handlu, rzemiosła, działalności biurowej i innych nie powodujących pogorszenia warunków życia mieszkańców na przedmiotowym terenie;
  - i) dopuszczenie modernizacji nawierzchni ulic i wjazdów,
  - j) nakaz stosowania dachów dwu- i wielospadowych w budynkach rozbudowywanych i budowanych,
  - k) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla pojazdów właścicieli w obrębie posesji w ilości 2 miejsca na 1 mieszkanie i minimum 3 miejsca na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) dopuszczenie uzupełniania istniejących elementów zieleni wysokiej,
  - b) nakaz utrzymania minimalnego 40% udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) nakaz ochrony konserwatorskiej obiektów zabytkowych wpisanych do ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków zgodnie z §23.2. (dotyczy terenu: D3MN dz. nr ewid. 444, 447, 451, 455/1, 455/2);
  - b) nakaz ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miejscowości, w obrębie określonej na rysunku planu strefy „B” ochrony konserwatorskiej zgodnie z §23.4.;
  - c) nakaz dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej w obrębie określonej na rysunku planu strefy „B” zgodnie z §23.4. (dotyczy terenu: D3MN);
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) dopuszczenie stosowania dachów o nachyleniu połaci w zakresie od 30 do 45<sup>0</sup>,
  - b) ograniczenie wysokości zabudowy do
    - 10.00m dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
    - 12.00m dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej,
  - c) ograniczenie ilości kondygnacji nowych budynków do:
    - dwóch kondygnacji naziemnych (w tym poddasze użytkowe) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,



- trzech kondygnacji naziemnych (w tym poddasze użytkowe) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej,
  - d) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy w obrębie działki budowlanej (liczonej łącznie dla budynku mieszkalnego i budynków gospodarczych, rozbudowywanych i budowanych; dopuszcza się budowę obiektów o większej łącznej powierzchni zabudowy na działkach o powierzchni przekraczającej minimalne wartości określonej planem, przy respektowaniu określonego planem minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej), do:
    - 40% dla terenów: D3MN, D9MN, D12MN, D14MN, D18MN, D21MN, D22MN, D23MN, D49MN, D88MN,
    - 30% dla pozostałych terenów:
  - e) ograniczenie minimalnej szerokości frontu działki do:
    - 20.00 m dla zabudowy wolnostojącej,
    - 16.00 m dla zabudowy bliźniaczej;
    - 10.00 m dla zabudowy szeregowej;
  - f) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej budynków do:
    - 16.00m dla zabudowy wolnostojącej,
    - 10.00m dla pojedynczego budynku zabudowy bliźniaczej i szeregowej;
  - g) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni użytkowej lokali usługowych, wydzielonych w parterach budynków mieszkalnych do:
    - 50% powierzchni użytkowej tych budynków na terenach: D3MN, D12MN, D18MN, D22MN, D49MN, D67MN, D88MN,
    - 30% powierzchni użytkowej tych budynków na pozostałych terenach;
  - h) zakaz budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie działki;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
- a) zakaz wydzielenia działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 800.00 m<sup>2</sup>;
  - b) dopuszczenie wydzielenia nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona planem dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) dopuszczenie wykorzystania dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych, złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej),
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszczenie czasowego wykorzystania terenów niezabudowanych jako tereny zieleni bez ograniczeń w czasie.

## **DZIAŁ VII - PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE - TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ**

**§72. 3.** Dla terenów komunikacji drogowej - ulic lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 09KDL, 010KDL, **011KDL**, 012KDL - plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: komunikacja drogowa – ulice lokalne;



2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) dopuszczenie budowy chodników, ścieżek rowerowych w obrębie linii rozgraniczających ulicy, oraz innych obiektów i urządzeń służących komunikacji publicznej, takich jak: zatoki i przystanki autobusowe,
- b) dopuszczenie zachowania bezpośrednich zjazdów do istniejącej zabudowy,
- c) dopuszczenie zjazdów do nowej zabudowy z drogi klasy lokalnej w miejscach i na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi;
- d) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających ulicy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowaskazy, sygnalizatory świetlne oraz tablic i obiektów reklamowych w uzgodnieniu z zarządcą drogi;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz zachowania i rozbudowy liniowych elementów zieleni wysokiej i tworzących pasma zieleni izolacyjnej, o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) dopuszczenie budowy obustronnych chodników przy zachowaniu minimalnej szerokości zgodnie z przepisami szczególnymi,
- b) dopuszczenie budowy ścieżek rowerowych o minimalnej szerokości 2.00m
- c) nakaz utrzymania minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
  - 16.00m dla ulicy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 011KDL;
  - 15.00m dla ulic lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami 09KDL, 010KDL, 012KDL.

**§72.** 4. Dla terenów komunikacji drogowej - ulic dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 017KDD, 018KDD, 019KDD, 020KDD – na obszarze jednostki A; 021KDD, 032KDD, 033KDD, 035KDD - na obszarze jednostki B; 038KDD – na obszarze jednostki C, 0KDD, 047KDD, 048KDD, 050KDD, 052KDD, 053KDD, 054KDD, 055KDD, 056KDD, 057KDD, 058KDD, **059KDD**, 060KDD, 061KDD, 062KDD, 063KDD, 064KDD, 065KDD, 066KDD, 070KDD - na obszarze jednostki D; 071KDD, 073KDD, 076KDD - na obszarze jednostki E - plan ustala:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: komunikacja drogowa – ulice dojazdowe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) dopuszczenie modernizacji istniejącego układu ulicznego,



- b) dopuszczenie budowy chodników, ścieżek rowerowych w obrębie linii rozgraniczających ulicy, oraz innych obiektów i urządzeń służących komunikacji publicznej, takich jak: zatoki i przystanki autobusowe,
  - c) dopuszczenie zachowania bezpośrednich zjazdów do istniejącej zabudowy,
  - d) zjazdy do nowej zabudowy z dróg klasy dojazdowej dopuszcza się w miejscach i na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi;
  - e) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających ulicy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowskazy, sygnalizatory świetlne oraz tablic i obiektów reklamowych w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz zachowania i rozbudowy liniowych elementów zieleni wysokiej i tworzących pasma zieleni izolacyjnej, o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) dopuszczenie budowy obustronnych chodników przy zachowaniu minimalnej szerokości zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - b) dopuszczenie budowy ścieżek rowerowych o minimalnej szerokości 2.00m
  - c) nakaz utrzymania minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) nakaz utrzymania minimalnej szerokości pasa ruchu 2.50m.

## **ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZYŻEW:**

### **§ 1. 6. Zmiana planu obejmuje:**

- 1) zmianę przeznaczenia części terenów oznaczonych na rysunku planu, stanowiącego załączniki nr 2, 3, 5 i 6 do uchwały Rady Gminy Czyżew-Osada Nr VIII/42/07 z dnia 27 czerwca 2007 r.;
- 2) zmianę tekstu uchwały Rady Gminy Czyżew-Osada Nr VIII/42/07 z dnia 27 czerwca 2007 r.

**§ 2.** Na rysunku planu stanowiącym załączniki nr 2, 3, 5, 6 do uchwały Rady Gminy Czyżew-Osada Nr VIII/42/07 z dnia 27 czerwca 2007 r. wprowadza się zmiany przeznaczenia i oznaczenia terenów zgodnie z rysunkiem zmiany planu, o którym mowa w §1 ust. 2.

**§ 3. 8)** W Dziale V Rozdziale 1 §57 ust. 3 skreśla się wyraz „D52MNp”.

9) W Dziale V Rozdziale 4 §60 uchyla się ust. 3.

10) W Dziale V Rozdziale 1 §57 po ust. 4 dodaje się ust. 5 w brzmieniu:



„5. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszeniem usług nieuciążliwych, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **D52MW** - plan ustala:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe - mieszkalnictwo wielorodzinne,
- b) uzupełniające – mieszkalnictwo jednorodzinne szeregowe i usługi nieuciążliwe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w formie wolnostojącej,
- b) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i usług nieuciążliwych towarzyszących podstawowej funkcji terenu,
- c) dopuszczenie budowy budynków gospodarczych, w tym garaży w skali i formie architektonicznej dopasowanej do budynku mieszkalnego,
- d) dopuszczenie stosowania dachów stromych, symetrycznych w formie dwu- i wielospadowej lub stropodachów,
- e) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych, w tym garażowych dla pojazdów właścicieli w obrębie posesji w ilości 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny i minimum 3 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) dopuszczenie wprowadzania nowych oraz uzupełniania istniejących elementów zieleni wysokiej,
- b) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 20%;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) dopuszczenie stosowania dachów o nachyleniu połaci dachowych w zakresie od 50 do 400,
- b) ograniczenie wysokości zabudowy do:
  - 16,00 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - 12,00 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;
- c) ograniczenie ilości kondygnacji nowych budynków do:
  - czterech kondygnacji naziemnych z możliwością podpiwniczenia dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - trzech kondygnacji naziemnych (w tym poddasze użytkowe) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;



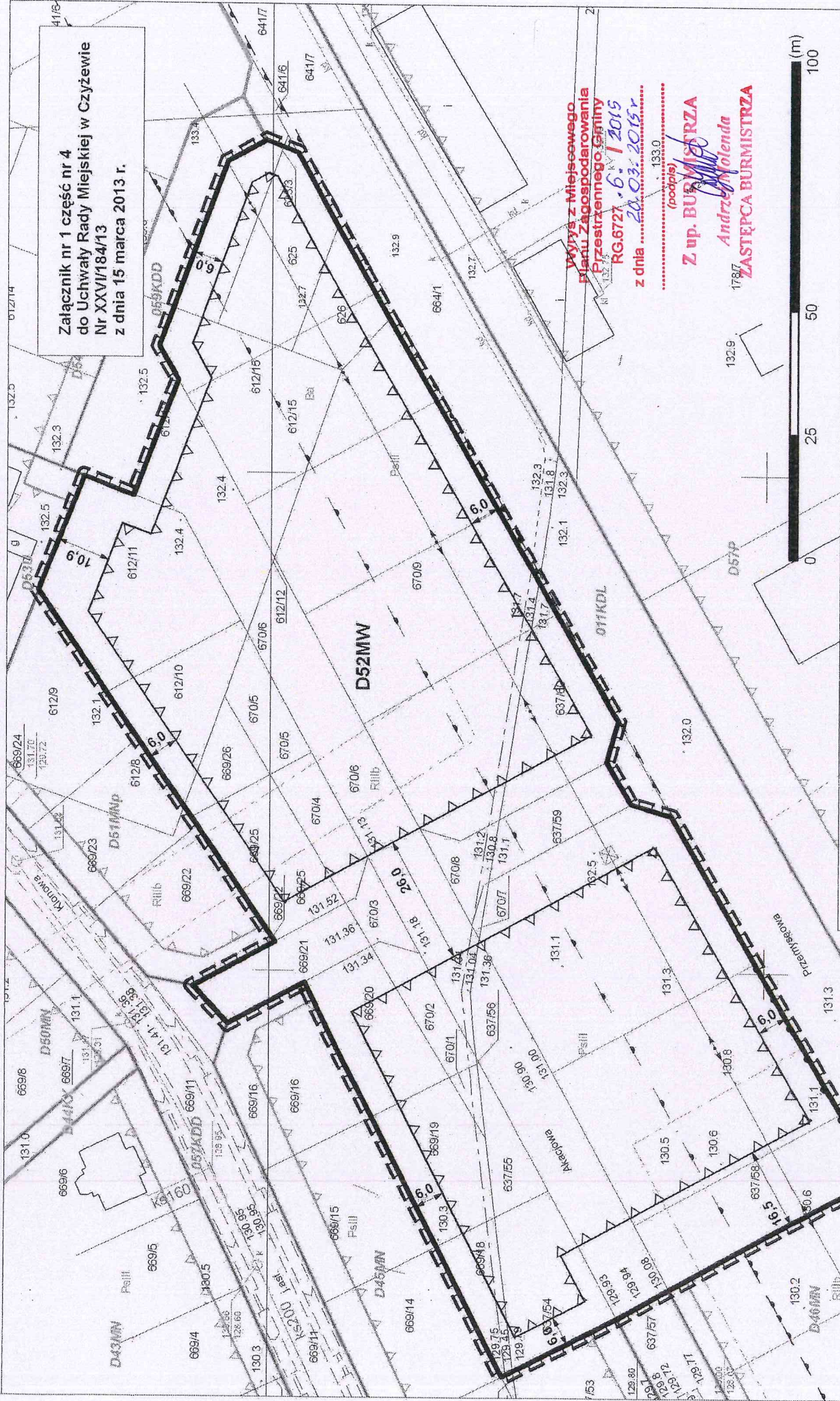
- d) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy do:
- 60% dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - 45% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;
- e) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej budynków do:
- 70,00 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - 10,00 m dla pojedynczego budynku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;
- f) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni użytkowej lokali usługowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych do 30% powierzchni użytkowej tych budynków;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
- a) dopuszczenie wydzielania nowych działek budowlanych przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki:
- 2000,00 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - 600,00 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;
- b) dopuszczenie wydzielania nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona planem dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
- 6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
- a) dopuszczenie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów planowanej zabudowy mieszkaniowej, jako tereny zieleni bez ograniczeń w czasie”

Z up. BURMISTRZA  
  
Andrzej Wołenda  
ZASTĘPCA BURMISTRZA



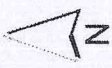
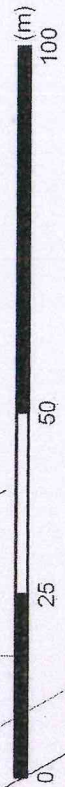






Załącznik nr 1 część nr 4  
do Uchwały Rady Miejskiej w Czyżewie  
Nr XXVI/184/13  
z dnia 15 marca 2013 r.

Wyrys z Miejscowego  
Planu Zagospodarowania  
Przestrzennego Gminy  
RG.6727.6.1.2015  
z dnia 20.03.2015r.  
133.0  
(podpis)  
Z up. BURMISTRZA  
Andrzej Wołenka  
ZASTĘPCA BURMISTRZA



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
zatwierdzonego Uchwałą nr VIII/42/07 Rady Gminy Czyżew Osada z dnia 27 czerwca 2007 r.

skala 1:1000  
FIRLAWODNICZACY  
RADY MIEJSKIEJ  
Witold Sienicki

GEODETA UPRAWNIONY  
mgr inż. Józef Turogiński  
Nr uprawnień 6870/88  
18-400 Tomża, ul. Lesna 4  
tel./fax 218 74 68  
NIP 716-126-88-69, R-450130317

Rysunek zmieniły planu został wykonany  
na mapie do celów projektowych w skali 1:1000 (Nr roboczy: 6870/320/11)  
Mapa aktualna na dzień 24.05.2011r.





