

WYPIS I WYRYS

Z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czyżew przyjętego uchwałą nr VIII/42/07 Rady Gminy Czyżew Osada z dnia 27 czerwca 2007 roku /ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego nr 206 z dnia 17 września 2007 roku poz. 2093/ dla terenu oznaczonego w planie **A30US**

ROZDZIAŁ 1

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XVI/86/04 Rady Gminy Czyżew-Osada z dnia 24 marca 2004r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czyżew-Osada oraz Uchwałą Rady Gminy Czyżew-Osada Nr XXX/180/05 z dnia 28 grudnia 2005 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czyżew-Osada, a także po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czyżew-Osada, przyjętego uchwałą Nr XXVIII/141/02 Rady Gminy Czyżew-Osada z dnia 28 czerwca 2002 r. w sprawie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czyżew-Osada”, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miejscowości Czyżew – Osada oraz części obszarów przyległych miejscowości: Czyżew – Stacja, Czyżew - Siedliska, Czyżew – Ruś Wieś, Czyżew – Złote Jabłko , Czyżew – Chrapki, Czyżew – Sutki, Ołdaki – Magna Brok, zwany dalej „planem”.

§ 2. Plan zawiera ustalenia w granicach wyznaczonych na załączniku rysunkowym nr 1 do niniejszej uchwały dla obszarów:

- 1) Jednostki „A” - Części Północnej,
- 2) Jednostki „B” - Części Zachodniej,
- 3) Jednostki „C” – Rynek,
- 4) Jednostki „D” - Części Wschodniej,
- 5) Jednostki „E” - Części Południowej,

§ 3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są następujące załączniki rysunkowe:

- 1) nr 1 – podział obszaru objętego planem na jednostki planu,
- 2) nr 2 - rysunek planu w skali 1 : 2 000 - Jednostka „A - Część Północna,
- 3) nr 3 - rysunek planu w skali 1 : 2 000 - Jednostka „B” - Część Wschodnia,
- 4) nr 4 - rysunek planu w skali 1 : 1 000 - Jednostka „C” - Rynek,
- 5) nr 5 - rysunek planu w skali 1 : 2 000 - Jednostka „D” - Część Zachodnia,
- 6) nr 6 - rysunek planu w skali 1 : 2 000 – Jednostka „E” - Część Południowa,
- 7) nr 7 - określenie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu,
- 8) nr 8 - rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

§ 4.

Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica planu,
- 2) symbole terenu złożone z oznaczenia cyfrowo-literowego,
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) tereny i obiekty objęte ochroną:
 - a) granica strefy B ochrony układu urbanistycznego,
 - b) granica strefy K ochrony krajobrazu kulturowego,
 - c) cmentarze i mogiły,
- 6) granice stref ochronnych wokół cmentarzy,
- 7) granice strefy technicznej linii elektroenergetycznej 110kV
- 8) granice obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi:
 - a) granica strefy zasięgu wielkiej wody o prawdopodobieństwie 1%,
 - b) granica strefy zasięgu wielkiej wody o prawdopodobieństwie 5%,
 - c) granica strefy płytkiego zalewu (0,5 m) od wody 1%,

Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wskazują obiekty i obszary podlegające ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków wojewódzkiego konserwatora zabytków,
- 2) obszary i obiekty wpisane do ewidencji zabytków wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Oznaczenia graficzne na rysunku planu wskazujące stan prawny wynikający z przepisów odrębnych należy aktualizować zgodnie ze stanem faktycznym.

Linie rozgraniczające tereny dróg publicznych leżących poza granicami opracowania są warstwą informacyjną i nie stanowią ustaleń planu.

Ustalenia planu nie mogące być odwzorowane rysunkiem zawarte są tylko w części tekstowej uchwały.

Ustalenia planu miejscowego składają się z:

- 1) przepisów ogólnych, zawartych w dziale I,
- 2) przepisów szczegółowych, dla wyznaczonych w planie miejscowym terenów funkcjonalnych, zawartych w dziale:
 - a) II – dla jednostki „A”,
 - b) III – dla jednostki „B”,
 - c) IV – dla jednostki „C”,
 - d) V – dla jednostki „D”,
 - e) VI – dla jednostki „E”,
 - f) VII - dla terenów komunikacji drogowej,
 - g) VIII - urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

3) przepisów końcowych, zawartych w dziale IX.

§ 5.

1. Plan określa:

- 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) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.
- 13) Plan nie określa w obszarze objętym ustaleniami planu dopuszczeń, ograniczeń, nakazów lub zakazów w zakresie: granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych, w tym terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ze względu na niewystępowanie przedmiotu tych ustaleń.

§ 6.

1. W planie stosuje się definicje pojęć, określone w art. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. w rozumieniu przyjętym w ustawie.

Ilekróć w planie używa się określeń takich jak:

- 1) „elewacja frontowa” - należy przez to rozumieć elewację od strony ulicy, a w przypadku działki narożnikowej – od ulicy wyższej klasy.
- 2) „emisja zanieczyszczeń”- należy przez to rozumieć zanieczyszczenia wód, powietrza i gleb oraz hałas, związane z użytkowaniem obiektów budowlanych i zainstalowanych w obrębie terenów instalacji i urządzeń;
- 3) „gabaryty obiektu”- należy przez to rozumieć zasadnicze wymiary obiektu budowlanego, w szczególności określające jego wysokość i długość jego elewacji frontowej;
- 4) „Jednostka Strukturalna Planu”- należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, dla którego przyjęto odrębne zapisy w Działach I, II, III, IV, V niniejszej uchwały;

- 5) „korytarz ekologiczny”- należy przez to rozumieć lokalny przebieg powiązań przyrodniczych w obrębie cieków wodnych wraz z otaczającą je zielenią, a także strefy powiązań przyrodniczych w obrębie terenów otwartych, umożliwiające migracje dziko żyjących gatunków zwierząt;
- 6) „linia rozgraniczająca”- należy przez to rozumieć obowiązującą linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący;
- 7) „nieprzekraczalna linia zabudowy”- należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć żadna z części budowanego lub rozbudowanego obiektu;
- 8) „nieruchomość gruntowa”- należy przez to rozumieć jedną lub więcej działek budowlanych, znajdujących się we władaniu jednego inwestora, którymi może on dysponować w celach budowlanych;
- 9) „obiekt zabytkowy”- należy przez to rozumieć obiekt wpisany do rejestru lub ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na mocy przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 10) „obowiązująca linia zabudowy”- należy przez to rozumieć linię, na której umieszcza się frontową elewację budowanego rozbudowanego obiektu;
- 11) „powierzchnia biologicznie czynna”- należy przez to rozumieć część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana (w głąb gruntu, na nim oraz pod nim), nie stanowi dojazdów i dojazdów pieszych, jest pokryta trwałą roślinnością lub jest użytkowana rolniczo, a także ciekami i zbiornikami wodnymi;
- 12) „powierzchnia zabudowana”- należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy wraz ze wszystkimi powierzchniami utwardzonymi w obrębie działki budowlanej;
- 13) „przeznaczenie podstawowe”- należy przez to rozumieć przeznaczenie wskazane dla terenu oznaczonego symbolem terenu, którego udział w zagospodarowaniu działki budowlanej w granicach tego terenu wynosi minimum 60% udziału powierzchni użytkowej wszystkich budynków znajdujących się na działce budowlanej; w przypadku wskazania więcej niż jednego przeznaczenia podstawowego można realizować wszystkie przeznaczenia w dowolnych proporcjach lub jedno z wymienionych;
- 14) „przeznaczenie terenu”- należy przez to rozumieć określony dla danego terenu podstawowy sposób jego użytkowania;
- 15) „przeznaczenie uzupełniające” należy przez to rozumieć przeznaczenie wskazane dla terenu oznaczonego symbolem terenu, którego udział w zagospodarowaniu działki budowlanej w granicach tego terenu wynosi maksimum 40% udziału powierzchni użytkowej budynków znajdujących się na tej działce o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 16) „sięgacz dojazdowy” – należy przez to rozumieć nieprzelotową **drogę wewnętrzną zakończoną placem do zawracania samochodów, stanowiącą dostęp do działki lub działek budowlanych;**
- 17) „strefa ochrony konserwatorskiej”- należy przez to rozumieć strefę historycznie ukształtowanego zespołu zabudowy oraz krajobrazu kulturowego, objętą ochroną na mocy przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 18) „teren”- należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi obszar o określonym w planie podstawowym sposobie użytkowania, oznaczony odpowiednim symbolem użytkowania;
- 19) „tereny otwarte”- należy przez to rozumieć tereny pozostające poza zwartą zabudową, w szczególności: tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, lasów, zadrzewień, zieleni w otoczeniu cieków wodnych oraz tereny wód powierzchniowych;
- 20) „tymczasowe zagospodarowanie”- należy przez to rozumieć określony uchwałą sposób korzystania z terenu do momentu docelowego zainwestowania zgodnego z funkcją terenu określoną zapisami planu;

- 21) „uciążliwości”- należy przez to rozumieć zjawiska o negatywnym wpływie na warunki życia mieszkańców, stan środowiska przyrodniczego, w tym m.in.: zanieczyszczenia powietrza wód i gleby, hałas, wibracje, promieniowanie niejonizujące i in.;
- 22) „udział powierzchni biologicznie czynnej”- należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni biologicznie czynnej do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 23) „udział powierzchni zabudowanej” - należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni obiektów budowlanych położonych w obrębie działki, w tym budynków, obiektów tymczasowych, wiat oraz utwardzonych ciągów pieszych i dróg dojazdowych do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 24) „udział powierzchni zabudowy” - należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni budynków położonych w obrębie działki, liczony po obrysie zewnętrznym murów do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 25) „układ dachu”- należy przez to rozumieć ustalony przebieg najdłuższego odcinka kalenicy dachu dwuspadowego od strony linii zabudowy, ulicy lub ciągu pieszego;
- 26) „usługi nieuciążliwe”- należy przez to rozumieć usługi, które spełniają wymagania sanitarne właściwe dla podstawowego przeznaczenia terenu, nie wykazują uciążliwości dla środowiska i nie wymagają przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko określonego w obowiązujących przepisach odrębnych;
- 27) „wysokość zabudowy” - należy przez to rozumieć wysokość, liczoną od poziomu wejścia w elewacji frontowej budynku do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu;
- 28) „zabudowa”- należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków oraz inne obiekty kubaturowe.

ROZDZIAŁ 2

USTALENIA DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA TERENU

§ 7.

1. Przedmiotem planu są tereny, przeznaczone na cele rozwoju funkcji mieszkaniowej, produkcyjnej, usługowej, rekreacyjnej, rolniczej, użytków zielonych, wód powierzchniowych, komunikacji pieszej, rowerowej, samochodowej, przebiegu sieci oraz lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

W obszarze objętym planem wydziela się tereny zabudowy mieszkaniowej, o funkcjach oznaczonych na rysunku planu następującymi symbolami:

- 1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług nieuciążliwych - istniejące,
- 2) MNp - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług nieuciążliwych - planowane,
- 3) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej - istniejące,
- 4) MWp – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej – planowane,
- 5) MN/MR – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej.

W obszarze objętym planem wydziela się tereny zabudowy usługowej, o funkcjach oznaczonych na rysunku planu następującymi symbolami:

- 1) U – tereny zabudowy usług handlu i innych usług z towarzyszeniem zabudowy mieszkaniowej - istniejące,
- 2) Up – tereny zabudowy usług handlu i innych usług z towarzyszeniem zabudowy mieszkaniowej - planowane,
- 3) UA – tereny zabudowy usług administracji,
- 4) UI- tereny zabudowy usług innych,
- 5) UO - tereny zabudowy usług oświaty z towarzyszeniem zieleni,

6) US - tereny zabudowy usług sportu i rekreacji z towarzyszeniem zieleni,

7) UZ - tereny zabudowy usług zdrowia.

W obszarze objętym planem wydziela się tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, o funkcjach oznaczonych na rysunku planu następującymi symbolami:

1) P - tereny zabudowy techniczno – produkcyjnej, składów i magazynów - istniejące,

2) Pp - tereny zabudowy techniczno – produkcyjnej, składów i magazynów – planowane.

W obszarze objętym planem wydziela się tereny użytkowane rolniczo, zieleni i wód, o funkcjach oznaczonych na rysunku planu następującymi symbolami:

1) R – tereny rolnicze,

2) Re – tereny rolnicze w dolinach rzecznych,

3) RU – tereny obsługi rolnictwa

4) Ls - tereny lasów,

5) Z – tereny zieleni nieurządzonej,

6) ZC - tereny zieleni cmentarnej,

7) ZP - tereny zieleni parkowej - istniejące,

8) ZPp - tereny zieleni parkowej - planowane,

9) WS – tereny wód powierzchniowych - istniejące,

10) WSp- tereny wód powierzchniowych – planowane.

W obszarze objętym planem wydziela się tereny komunikacji, o funkcjach oznaczonych na rysunku planu następującymi symbolami:

1) KD - tereny komunikacji drogowej - stacji paliw, parkingów, placów manewrowych,

2) KD-GP tereny komunikacji drogowej – ulic głównych ruchu przyspieszonego,

3) KD -G tereny komunikacji drogowej - ulic głównych,

4) KD -Z tereny komunikacji drogowej - ulic zbiorczych,

5) KD -L tereny komunikacji drogowej - ulic lokalnych,

6) KD -D tereny komunikacji drogowej - ulic dojazdowych istniejących,

7) KD -Dp tereny komunikacji drogowej - ulic dojazdowych planowanych,

8) KD-W – tereny komunikacji drogowej – ulic wewnętrznych istniejących,

9) KD-Wp – tereny komunikacji drogowej – ulic wewnętrznych planowanych,

10) KX - tereny komunikacji pieszej;

11) KK – tereny komunikacji kolejowej.

W obszarze objętym planem wydziela się tereny infrastruktury technicznej, o funkcjach oznaczonych na rysunku planu następującymi symbolami:

1) E - tereny obiektów i urządzeń energetyki,

2) K - tereny obiektów i urządzeń kanalizacji,

3) W - tereny obiektów i urządzeń wodociągowych.

Określone w planie funkcje terenów wskazują podstawowy, ustalony w planie sposób ich użytkowania.

Plan dopuszcza wprowadzenie funkcji uzupełniających dla funkcji podstawowych, ustalonych dla terenów objętych ustaleniami planu, bez powodowania zmiany charakteru ich zagospodarowania oraz warunków ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego w ich obrębie; zasady wprowadzania funkcji uzupełniających zawierają ustalenia Działów II, III, IV, V i VI niniejszej uchwały.

Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii z rysunku planu miejscowego.

ROZDZIAŁ 3

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO, W TYM SPOSOBÓW I TERMINÓW TYMCZASOWEGO URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW.

§ 8.

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

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

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.

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.

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;

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,

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.

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

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

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° ,
- 2) 6 m dla zabudowy o spadku dachu większym niż 30° .

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. Odnosnie 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;

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,

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.

**Zabrania się realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000.00m² (łącznie z powierzchnią magazynową) dla obiektów detalicznego handlu materiałami budowlanymi i przemysłowymi;
Zabrania się realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 500 m².**

§ 12.

1. Dopuszcza się lokalizowanie reklam w liniach rozgraniczających tereny dróg na zasadach określonych w przepisach odrębnych za zgodą zarządcy drogi;

Dopuszcza się stosowanie tablic reklamowych, naściennych i wolnostojących, umieszczonych do wysokości stropu II kondygnacji nadziemnej,

Zabrania się umieszczania nośników reklamowych:

- 1) na dachach budynków i tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) na obiektach małej architektury oraz w powiązaniu z tymi obiektami,
- 3) na ogrodzeniach, jeżeli wystawałyby ponad wysokość ogrodzenia;
- 4) na urządzeniach naziemnych infrastruktury technicznej.

§ 13.

1. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem:

- 1) wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
- 2) zagospodarowania ogrodniczego, szkółkarskiego lub sadowniczego;
- 3) realizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych zgodnie z ust.2, 3 oraz przepisami szczegółowymi.

Dopuszcza się realizację tymczasowych obiektów usługowo – handlowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub terenów obsługi komunikacji zbiorowej jako obiekty towarzyszące przystankom komunikacji autobusowej w uzgodnieniu z zarządcami tych terenów:

- 1) obiekty mogą być realizowane jako:
 - a) obiekty we wspólnej bryle z wiatą przystankową,
 - b) obiekty wolno stojące w odległości nie większej niż 15 m od znaku oznaczającego, zgodnie z przepisami odrębnymi, przystanek autobusowy;
- 2) powierzchnia pojedynczego obiektu nie przekroczy 20 m²;
- 3) wysokość pojedynczego obiektu nie przekroczy 4 m,

§ 23.5 Plan wyznacza strefę „K” ochrony konserwatorskiej, zgodnie z rysunkiem planu, dla której ustala:

- 1) nakaz zachowania naturalnego krajobrazu doliny rzeki Brok, tj. ukształtowania terenu, układu wód powierzchniowych, zieleni o wartościach estetycznych i dendrologicznych
- 2) zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych od strony parku i od strony rzeki Brok;
- 3) dopuszczenie wprowadzania nowych elementów krajobrazowych podnoszących wartości estetyczne i krajobrazowe z zachowaniem związku przestrzennego z historycznym założeniem miejskim objętym strefą „B” ochrony konserwatorskiej
- 4) dopuszczenie wprowadzania obiektów małej architektury o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej.

1) Dla terenu istniejącej zabudowy usług sportu i rekreacji oraz zieleni, oznaczonego na rysunku planu symbolem A30US - plan ustala:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe - usługi sportu i rekreacji oraz zieleni,
- b) uzupełniające – inne usługi nieuciążliwe

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych, polegających na dostosowaniu istniejącej zabudowy oraz nawierzchni placów sportowych do obowiązujących wymogów technicznych,
- b) dopuszczenie rozbudowy istniejących obiektów przy zachowaniu warunków określonych przepisami prawa budowlanego i dostosowaniu wystroju zewnętrznego oraz układu dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym,
- c) dopuszczenie wprowadzania nowych obiektów małej architektury,
- d) dopuszczenie wprowadzania usług handlu i gastronomii, towarzyszących podstawowej funkcji terenu z wykluczeniem działalności uciążliwych,
- e) nakaz realizacji obiektów sportu i rekreacji jedynie jako obiekty niekubaturowe,
- f) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla użytkowników w granicach terenu funkcjonalnego;
- g) zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych od strony parku i od strony rzeki,

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) nakaz utrzymania minimalnego 70% udziału powierzchni biologicznie czynnej w obrębie terenu funkcjonalnego,
- b) dopuszczenie uzupełnień układu zieleni o elementy zieleni niskiej i średniowysokiej,

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) nakaz ochrony konserwatorskiej w obrębie określonej na rysunku planu strefy „K” zgodnie z §23.5.
- b) nakaz zachowania ekspozycji na krajobraz doliny rzeki Brok i historyczny układ zabudowy miejscowości,
- c) zakaz wznoszenia obiektów o wysokości powyżej 6 m oraz przysłon z zieleni wysokiej na przedpolu zabudowy o wartości kulturowej oraz na osiach widokowych,

- d) projektowanie nowych elementów zabudowy i wyposażenia dostosowanych do otoczenia oraz odpowiednich dla założeń parkowych i zespołu historycznego;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- a) nakaz kształtowania komponowanego układu zieleni,
 - b) zakaz budowy tablic reklamowych wolnostojących;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) dopuszczenie stosowania dachów stromych dwuspadowych o nachyleniu połaci w zakresie od 25 do 45⁰ w budynkach rozbudowywanych,
 - b) ograniczenie wysokości zabudowy budynków rozbudowywanych do: 6.00m,
 - c) ograniczenie ilości kondygnacji rozbudowywanych budynków do jednej kondygnacji naziemnej,
 - d) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy w obrębie terenu funkcjonalnego do 15% powierzchni terenu,
 - e) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej budynków do 20.00m.;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: nakaz utrzymania istniejących podziałów geodezyjnych;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: dopuszczenie budowy obiektów tymczasowych
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszczenie budowy obiektów tymczasowych związanych z organizacją imprez masowych na czas ich trwania.

Otrzymują:

1. Gmina Czyżew
ul. Mazowiecka 34
18-220 Czyżew
2. a/a

Z up. BURMISTRZA
Andrzej Molenda
ZASTĘPCA BURMISTRZA

