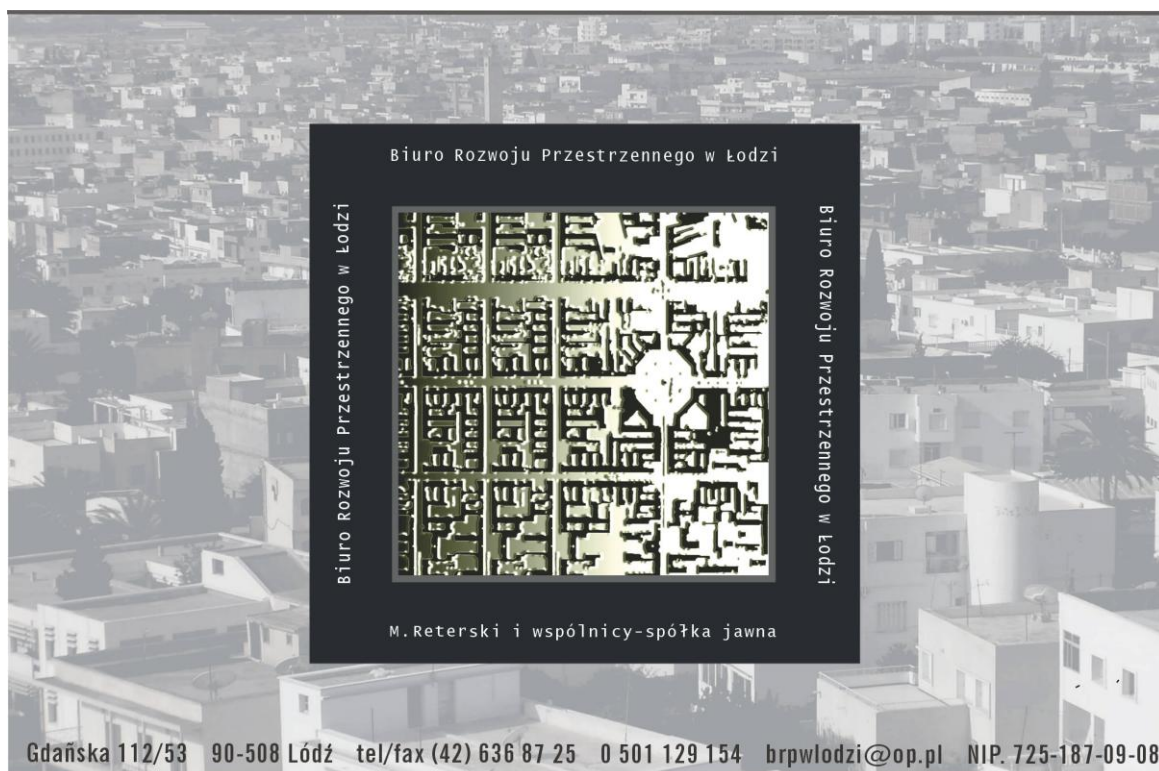




MIASTO PIASTÓW

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI PIASTOWA – „HARCERSKA”

Łódź, czerwiec 2009



Biuro Rozwoju Przestrzennego w Łodzi
M.Reterski i wspólnicy-spółka jawna

Gdańska 112 p.53 90-508 Łódź
tel/fax (42) 636 8725
0 501 129 154
brpwlozdi@op.pl
NIP. 725-187-09-08

NAZWA OPRACOWANIA:
MIASTO PIASTÓW

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI
PIASTOWA – „HARCERSKA”**

ZLECENIODAWCA :
MIASTO PIASTÓW

ZESPÓŁ AUTORSKI:

<u>główny projektant zespołu</u>	mgr Marian Reterski, upr. urb. Nr 1279/92
<u>autorzy planu:</u>	
- zagospodarowanie przestrzenne	mgr inż. arch. Robert Warsza mgr inż. arch. Anna Nalewajczyk
- ochrona środowiska	mgr inż. Monika Pasternak – Wiśniewska
- komunikacja	mgr inż. Bogdan Piasecki
- uzbrojenie terenu	inż. Ewa Bolińska
	mgr inż. Elżbieta Kurzypska
- współpraca	tech. Anna Potocka

Łódź, czerwiec 2009

UCHWAŁA NR LII/243/2009
RADY MIEJSKIEJ W PIASTOWIE
z dnia 23 czerwca 2009 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części Piastowa, „Harcerska”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2001 Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 15 i 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r. poz. 717 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr LVI/276/2005 Rady Miejskiej w Piastowie z dnia 4 października 2005r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa - „Harcerska”, Rada Miejska Piastowa uchwala co następuje:

§1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piastowa, zwany dalej planem, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Piastowa, zatwierdzonym uchwałą nr XXXV/163/2008 Rady Miejskiej Piastowa z dnia 1 lipca 2008r., składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały planu;
- 2) części graficznej, którą jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, będący integralną częścią planu;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

§2

Granice planu, które określa załącznik Nr 1, do uchwały Nr LVI/276/2005 Rady Miejskiej Piastowa 4 października 2005r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Piastowa, oznaczone są na rysunku planu.

Rozdział 1
PRZEPISY OGÓLNE

§3

Celem planu jest ochrona istniejącego układu urbanistycznego oraz ustalenie warunków zabudowy lub odbudowy na obszarze objętym planem przy zachowaniu zrównoważonego rozwoju.

§4

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
 - 4) **obszarze obowiązywania planu** – należy przez to rozumieć obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu;
 - 5) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego uchwałą o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
 - 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, ustalone dla danego terenu;
 - 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia innego niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
 - 8) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć zabudowaną obiektami kubaturowymi powierzchnię działki;
 - 9) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni, liczonej po zewnętrznym obrysie murów, wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, do powierzchni działki;
 - 10) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć ustaloną w planie nieprzekraczalną ilość kondygnacji naziemnych budynku oraz nieprzekraczalny pionowy wymiar budynku w metrach, mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku (nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych) do najwyższej górnej krawędzi dachu;
 - 11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość lica budynku od linii rozgraniczającej dróg, ciągów pieszo-jezdných, granic działek lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu; poza tę linię mogą wystawać niekubaturowe elementy budynku, takie jak schody, okapy, otwarte tarasy oraz balkony;
 - 12) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której obowiązuje nakaz lokalizowania obiektów. Ustalenie to uznaje się za spełnione, jeżeli co najmniej 70% powierzchni jednej frontowej ściany budynku pokrywa się z wyznaczoną na rysunku planu obowiązującą linią zabudowy;
 - 13) **układzie kalenicowym zabudowy** - należy przez to rozumieć budynki o dachu dwuspadowym lub wielospadowym, których główna kalenica jest równoległa do elewacji od strony ulicy lub placu;
 - 14) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub wydzielone pomieszczenia w budynkach o innej funkcji niż usługowa, służące działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, nie wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
 - 15) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność usługową nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 16) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 17) **reklamie, nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć grafikę umieszczoną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą przekaz informacyjno-reklamowy;
 - 18) **sztyldzie** – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, umieszczone na działce, na której ta działalność jest prowadzona;
 - 19) **strefa bezpieczeństwa dla linii napowietrznej 15kV**- należy przez to rozumieć pas terenu w otoczeniu linii, który ze względów eksploatacyjnych linii i z uwagi na bezpieczną pracę w pobliżu czynnych linii elektroenergetycznych wymaga ustalenia ograniczeń w zagospodarowaniu przestrzennym terenu.
2. Definicje pozostałych pojęć nie wymienionych powyżej a użytych w niniejszej uchwale znajdują

się w przepisach odrębnych.

§5

1. Dla obszaru objętego granicami określonymi w §2 niniejszej uchwały ustala się:
 - 1) podstawowe i dopuszczalne przeznaczenie terenu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
 - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
 - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
 - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 11) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 12) stawkę procentową, na podstawie której określa się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

§6

Niniejszy plan nie zawiera ustaleń - z racji braku ich występowania na terenie objętym niniejszym planem- dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemi oraz narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

§7

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:
 - 1) granica obszaru objętego ustaleniami planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) obowiązujące linie zabudowy;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) granice obszaru przestrzeni publicznej;
 - 6) przeznaczenie terenów;
 - 7) tereny podlegające ochronie, w tym:
 - a) granice stref ochrony konserwatorskiej,
 - b) obiekty lub budynki przewidziane do ochrony konserwatorskiej.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust.1 mają charakter informacyjny.

Rozdział 2 ZAKRES USTALEŃ PLANU

§8

Na obszarze objętym granicami planu wydziela się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowo-literowymi, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o walorach zabytkowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **MWz**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o walorach zabytkowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **Mnz**;
- 5) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
- 6) tereny usług administracji, oznaczone na rysunku planu symbolem **UA**;

- 7) tereny usług oświaty, oznaczone na rysunku planu symbolem **UO**;
- 8) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **US**;
- 9) teren ujęcia wody oligoceńskiej, oznaczony na rysunku planu symbolem **W**;
- 10) teren zieleni urządzonej i usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP,U**;
- 11) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 12) teren ogródków działkowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZD**;
- 13) tereny urządzeń komunikacji kołowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **KS**;
- 14) tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami **KDZ, KDL, KDD, KPJ, KP**.

§9

1. Plan ustala zasady **ochrony i kształtowania ład przestrzennego** poprzez:

- 1) obowiązek lokalizowania zabudowy na działce lub zespołach działek zgodnie z ustaleniami rysunku planu dotyczącymi nieprzekraczalnej i obowiązującej linii zabudowy:
 - a) dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w całości między linią rozgraniczającą ulicę (drogi), a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, plan dopuszcza bieżącą konserwację oraz przebudowę tej zabudowy, ustalając jednocześnie możliwość jej odtworzenia jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy,
 - b) dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w części między linią rozgraniczającą ulicę (drogi), a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, plan dopuszcza poza bieżącą konserwacją tej zabudowy także możliwość jej przebudowy i nadbudowy w istniejącym obrysie budynku, a rozbudowę i odtworzenie jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy,
 - c) nakaz usytuowania zabudowy wzdłuż obowiązującej linii zabudowy nie dotyczy:
 - obiektów już istniejących, które mogą podlegać remontowi, przebudowie, rozbudowie lub nadbudowie oraz innym pracom budowlanym zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami szczegółowymi dla terenów,
 - obiektów uzupełniających funkcję podstawową takich jak: samodzielne obiekty usługowe, garaże, zabudowania gospodarcze, obiekty infrastruktury technicznej itp. w przypadkach wymienionych powyżej obowiązującą linię zabudowy traktować należy jako nieprzekraczalną linię zabudowy;
 - d) plan dopuszcza przekroczenie linii zabudowy niekubaturowymi częściami budynku takimi jak: schody, balkony, tarasy, gzymsy oraz inne, zgodnie z przepisami odrębnymi pod warunkiem, że w poziomie parteru nie wychodzą one poza linię rozgraniczającą terenu np.: na ulicę, drogę lub plac,
- 2) plan dopuszcza lokalizację zabudowy gospodarczej i garaży w granicach działek, pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) obowiązek stosowania na terenach przeznaczonych do zabudowy budynków o podobnych parametrach w zakresie wysokości i kształtu dachu oraz o ujednoliconej kolorystyce elewacji oraz dachów;
- 4) zakaz stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki elewacji i dachów budynków oraz ogrodzeń;
- 5) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowych i gospodarczych na całym obszarze planu;
- 6) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń telefonii komórkowej na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, oznaczonych na rysunku planu symbolami MNz, MN, MWz, MW;
- 7) usytuowanie obiektów małej architektury takich jak ławki, kosze na śmieci, oświetlenie, itp. dostosowane do ochrony zieleni, na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami ZP, ZP,U i wzdłuż ciągów zieleni przyulicznej;
- 8) plan ustala zagospodarowanie terenów dróg publicznych poprzez:
 - a) kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym,

- b) ujednolicenie kolorystyki i rodzajów materiałów użytych do:
 - budowy nawierzchni, w szczególności chodników, placów, miejsc postojowych,
 - urządzeń wyposażenia (latarnie, kosze, ławki itp.),
 - budowli i urządzeń technicznych (szafki energetyczne i telekomunikacyjne, stacje transformatorowe itp.);
- c) możliwość lokalizacji poza jezdnią obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, ciągów komunikacji pieszej i rowerowej, miejsc parkingowych ogólnodostępnych, przystanków komunikacji zbiorowej, urządzeń związanych z eksploatacją dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej, jeżeli zezwalają na to przepisy odrębne;
- d) zakaz lokalizowania reklam na drzewach, na obiektach małej architektury oraz na urządzeniach technicznych takich jak szafki energetyczne, gazowe i telekomunikacyjne, stacje transformatorowe itp.;
- e) zakaz rozmieszczania reklam w liniach rozgraniczających dróg, na całym obszarze planu; w pasach drogowych dopuszcza się jedynie znaki drogowe i tablice informacyjne związane z ruchem drogowy i systemem informacji miejskiej;
- 9) dopuszcza się szyldy o maksymalnej powierzchni:
 - a) 3m² na terenach MWz, MN, MNz, 1UA, 2UA, 4U, ZD, KS, W dotyczące działalności prowadzonych na tych terenach, zalecając ich wkomponowanie w ogrodzenie lub w elewację budynku;
 - b) 6m² na terenach MW, ZP,U, 1U, 2U, 3U, 3UA, UO oraz US,
 - c) zaleca się skomponowanie szyldów z ogrodzeniem lub elewacjami budynku.

§10

Plan ustala zasady **zagospodarowania obszaru przestrzeni publicznej**, wyznaczonego w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piastowa”, oznaczonego na rysunku planu symbolem 4ZP, poprzez:

- 1) zagospodarowanie terenu w sposób sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych w sąsiedztwie „Białego Pałacu”,
- 2) zachowanie istniejącej zieleni wysokiej i niskiej,
- 3) kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym,
- 4) ujednolicenie kolorystyki i rodzajów materiałów użytych do:
 - a) budowy nawierzchni, w szczególności chodników, placów, miejsc postojowych,
 - b) urządzeń wyposażenia (latarnie, kosze, ławki itp.),
 - c) budowli i urządzeń technicznych (szafki energetyczne i telekomunikacyjne, stacje transformatorowe itp.).

§11

Plan ustala następujące **zasady lokalizacji i gabaryty ogrodzeń**:

- 1) w przypadku grodzienia terenu, ogrodzenia działek budowlanych muszą być lokalizowane w wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających dróg;
- 2) bramy wjazdowe usytuowane w ogrodzeniach przy drogach o szerokości mniejszej niż 8m muszą zostać cofnięte o minimum 2 m w stosunku do linii rozgraniczającej drogi wyznaczonej na rysunku planu;
- 3) ogrodzenia frontowe działek z zachowaniem następujących zasad:
 - a) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych, umożliwiających migrację drobnych przedstawicieli fauny, posiadających min. 50% prześwitu, z możliwością realizacji na podmurówce o maksymalnej wysokości 0,6m,
 - b) maksymalna wysokość ogrodzeń 1,8m,
 - c) preferowane są ogrodzenia z kamienia, cegły, drewna, metalu w barwach dostosowanych do kolorystyki budynku i ogrodzeń sąsiednich,
- 4) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;

§12

Plan ustala następujące zasady **tymczasowego zagospodarowania terenów**:

- 1) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się ich użytkowanie w sposób dotychczasowy;
- 2) ustala się obowiązek zmiany dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania terenu jeżeli:
 - a) działalność prowadzona na terenie działki jest źródłem uciążliwości wykraczających poza teren działki,
 - b) dotychczasowe przeznaczenie lub sposób zagospodarowania terenu uniemożliwia wprowadzenie ustaleń planu na działkach sąsiednich;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie obiektów tymczasowych w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę;
- 4) zakaz przekształcania obiektów tymczasowych na docelowe.

§13

Plan ustala zasady **ochrony środowiska przyrodniczego**:

- 1) na całym obszarze plan zakazuje:
 - a) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z wyjątkiem realizowania inwestycji celu publicznego,
 - b) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu,
 - c) samowolnego wycinania drzew, dopuszcza się wycinanie w przypadkach stwarzających bezpośrednie zagrożenie dla życia ludzi oraz utraty mienia lub stanowiących przeszkodę dla lokalizacji obiektów kubaturowych oraz urządzeń infrastruktury technicznej, a także w przypadku rewaloryzacji zieleni, za zgodą odpowiednich organów;
 - d) samowolnego nasypywania i obniżania terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich;
- 2) plan ustala obowiązek:
 - a) ogrzewania lokalnego budynków z zastosowaniem źródeł ekologicznie czystych (energia elektryczna, gaz przewodowy lub z butli, olej opałowy nisko siarkowy do 0,3% oraz inne ekologiczne nośniki energii),
 - b) ochrony powietrza atmosferycznego poprzez zastosowanie w obiektach o charakterze usługowym instalacji, których eksploatacja nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący usługi posiada tytuł prawny,
 - c) maksymalnego zachowania istniejącej zieleni, pojedynczych drzew i krzewów oraz ich skupisk;
- 3) plan ustala, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony środowiska, następujące rodzaje terenów podlegających ochronie akustycznej, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) tereny **MW, MWz, MN, MNz** - jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową,
 - b) tereny **UO, U** jako tereny przeznaczone pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - c) tereny **ZP, US, ZP,U, ZD** - jako przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 4) plan ustala ochronę wód podziemnych na obszarze znajdującym się w granicach terenu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) objętego wysoką ochroną poprzez:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w których prowadzona działalność może spowodować zanieczyszczenie gruntów lub wód, bez zaprojektowania i wykonania odpowiednich zabezpieczeń,
 - b) obowiązek stosowania wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska, szczególnie wód podziemnych i powierzchniowych przy realizacji nowych inwestycji.
 - c)

§14

Plan ustala zasady ochrony **dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej:**

1. W celu zachowania, ochrony i racjonalnego zagospodarowania obiektów i obszarów zabytkowych plan wyznacza granice strefy ochrony konserwatorskiej oraz ustala ochronę następujących obiektów architektonicznych:

LP	ADRES	OBIEKT, CZAS POWSTANIA, UWAGI:
I.	ul. Godebskiego 3	Biały Pałac (willa Adelajda), początek XXw., obiekt znajdujący się na terenie wpisanym do rejestru wraz z otoczeniem (nr rejestru A-801 z dnia 12.05.2008r.), karta ew. nr 658
II.	ul. Godebskiego 3	Oficyna mieszkalna, początek XXw., wpis do rejestru wraz z otoczeniem, nr rejestru A-801 z dnia 12.05.2008r., karta ew. nr 659
III.	ul. Godebskiego 3	Oficyna mieszkalna, początek XXw., wpis do rejestru wraz z otoczeniem, nr rejestru A-801 z dnia 12.05.2008r., karta ew. nr 660
IV.	ul. Godebskiego 3	Oficyna mieszkalna, początek XXw., wpis do rejestru wraz z otoczeniem, nr rejestru A-801 z dnia 12.05.2008r., karta ew. nr 661
1.	ul. ks. J. Popiełuszki 2	Budynek mieszkalny, lata 20 XXw.
2.	ul. ks. J. Popiełuszki 4	Budynek mieszkalny, lata 20 XXw.
3.	ul. ks. J. Popiełuszki 6	Budynek mieszkalny, lata 20 XXw.
4.	ul. ks. J. Popiełuszki 8	Budynek mieszkalny, lata 20 XXw.
5.	ul. ks. J. Popiełuszki 10	Budynek mieszkalny, lata 20 XXw.
6.	ul. ks. J. Popiełuszki 12	Budynek mieszkalno-usługowy, lata 20 XXw.
7.	ul. ks. J. Popiełuszki 14	Budynek mieszkalny, lata 20 XXw.
8.	ul. ks. J. Popiełuszki 16	Budynek mieszkalny, lata 20 XXw.
9.	ul. ks. J. Popiełuszki 18	Budynek mieszkalny, lata 20 XXw.
10.	ul. ks. J. Popiełuszki 20	Budynek mieszkalny, lata 20 XXw.
11.	ul. ks. J. Popiełuszki 22	Budynek mieszkalny, lata 20 XXw.
12.	ul. 11-Listopada 6	Budynek mieszkalny, koniec XIX w.
13.	ul. 11-Listopada 8	Budynek mieszkalny, koniec XIX w.
14.	ul. 11-Listopada 6	Budynek gospodarczy, koniec XIX w.
15.	ul. 11-Listopada 8	Budynek gospodarczy, koniec XIX w.
16.	ul. Harcerska 2	Budynek gospodarczy, koniec XIX w.
17.	ul. Harcerska 2	Budynek mieszkalny, koniec XIX w.

- | | |
|-------------------------------|------------------------------------|
| 18. ul. Harcerska 4 | Budynek mieszkalny koniec XIX w. |
| 19. ul. Harcerska 6 | Budynek mieszkalny, koniec XIX w. |
| 20. ul. Harcerska 8 | Budynek gospodarczy, koniec XIX w. |
| 21. ul. Harcerska 8 | Budynek mieszkalny, koniec XIX w. |
| 22. ul. ks. J. Popiełuszki 1 | Budynek mieszkalny, koniec XIX w. |
| 23. ul. ks. J. Popiełuszki 3 | Budynek mieszkalny, koniec XIX w. |
| 24. ul. ks. J. Popiełuszki 5 | Budynek mieszkalny, koniec XIX w. |
| 25. ul. ks. J. Popiełuszki 5a | Wieża ciśnień, koniec XIX w. |
| 26. ul. Dworcowa 10/12 | Budynek mieszkalny, 1 połowa XXw. |
-
2. Dla obiektów wymienionych w pkt.1 plan ustala obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, wszelkich działań inwestycyjnych związanych z budową, przebudową, nadbudową oraz rozbudową, remontem, wymianą okien oraz zmianą wyglądu elewacji, a także umieszczaniem sztyldów.
 3. W granicach stref ochrony konserwatorskiej, wskazanych na rysunku planu obowiązują:
 - 1) zachowanie historycznie ukształtowanej linii zabudowy;
 - 2) ochrona charakteru, skali i architektury istniejącej zabudowy;
 - 3) odbudowa lub rewitalizacja zabytkowych budowli monumentalnych oznaczonych na rysunku planu numerami I., II., III., IV, z przystosowaniem ich do współczesnych potrzeb użytkowania;
 - 4) obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków:
 - a) wszelkich działań inwestycyjnych związanych z budową nowych obiektów oraz przebudową, nadbudową i rozbudową, zmianą wyglądu elewacji z założeniem ochrony charakteru, skali i architektury istniejącej zabudowy,
 - b) form oświetlenia ulicznego i małej architektury oraz projektów reklam i znaków informacyjnych;
 - 5) zakaz realizacji liniowych, napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, masztów przesyłowych telekomunikacyjnych;
 - 6) zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m²;
 - 7) zachowanie istniejącej zieleni wysokiej; postuluje się również uzupełnianie jej poprzez wprowadzanie nowych nasadzeń;
 - 8) ochrona terenów zielonych towarzyszących obiektom zabytkowym.

§15

1. Plan ustala **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** dotyczące:
 - 1) nieprzekraczalnej wysokości zabudowy mieszkaniowej, usługowej i gospodarczej;
 - 2) maksymalnej intensywności zabudowy;
 - 3) maksymalnej powierzchni zabudowy;
 - 4) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
 - 5) nachylenia połaci dachowych.
2. Wielkości parametrów i wskaźników, o których mowa w ust. 1. określone są w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

§16

Plan ustala **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**:

- 1) plan nie ustala granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
- 2) plan ustala **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**:
 - a) obowiązek zastosowania dla nieruchomości powstałych w wyniku scalania i podziału parametrów zgodnych z ustaleniami zapisanymi w „Ustaleniach szczegółowych dla terenów” (rozdział 3 niniejszej uchwały),
 - b) obowiązek zapewnienia dla nieruchomości powstałych w wyniku scalania i podziału dostępu do drogi publicznej, zgodnie z ustaleniami planu oraz zgodnie z przepisami zawartymi w ustawach dotyczących gospodarki nieruchomościami oraz warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
 - c) działki przeznaczone do wydzielienia należy wyznaczać w oparciu o linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania terenu.

§17

1. Plan ustala **zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**:

- 1) obowiązuje wyposażenie wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę w sieci powiązane z istniejącymi i projektowanymi systemami uzbrojenia gminy:
 - a) wodociągową,
 - b) kanalizacji sanitarnej,
 - c) gazową,
 - d) elektryczną i telekomunikacyjną;
- 2) podstawowe urządzenia liniowe, podziemne i nadziemne uzbrojenia niezbędne dla obsługi terenów należy lokalizować:
 - a) w liniach rozgraniczających dróg publicznych i ciągach pieszo-jezdnym,
 - b) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę sieci poza terenami dróg i ciągów pieszo-jezdnym:
 - w pasach terenów wyznaczonych liniami zabudowy i linią rozgraniczającą drogi,
 - w innych miejscach,pod warunkiem, że zostanie zapewniona możliwość realizacji przeznaczenia danego terenu według zasad i warunków ustalonych w planie i wynikających z odrębnych przepisów,
 - c) na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej: stacji transformatorowych, stacji telekomunikacyjnych, podziemnych przepompowni ścieków i innych urządzeń technicznych nie oznaczonych na rysunku planu na podstawie opracowań technicznych, bez konieczności zmiany planu;
- 3) plan dopuszcza możliwość lokalizacji przepompowni przydomowych na terenach działek;
- 4) obowiązuje zachowanie istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów;
- 5) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę urządzeń w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem lub ze względów technicznych, na koszt podmiotu, który tę zmianę powoduje w uzgodnieniu z właścicielem sieci;
- 6) dla urządzeń liniowych uzbrojenia przebiegających przez tereny działek ustala się konieczność zapewnienia dostępu w celu wykonywania bieżących konserwacji.

2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** na cele bytowe, gospodarcze i p.pożarowe plan ustala:

- 1) zaopatrzenie za pomocą wodociągów 250mm i 200mm istniejących w ulicach: 11 Listopada, Godebskiego i Orzeszkowej, zasilane z wodociągu warszawskiego magistralą wodociągową 400mm w Alei Tysiąclecia;
- 2) rozbudowę sieci wodociągowej dla zapewnienia wszystkim odbiorcom możliwości bezpośredniego podłączenia do sieci;

- 3) projektowane przewody wodociągowe należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg lub ciągów pieszo jezdnych (o szerokości minimum 5m), o nawierzchni utwardzonej i uregulowanym stanie prawnym, w miejscach dostępnych dla służb eksploatacyjnych;
- 4) wyposażenie sieci wodociągowej w hydranty przeciwpożarowe nadziemne w ulicach lokalnych i dojazdowych.

3. W zakresie **odprowadzania ścieków sanitarnych** w systemie zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej, plan ustala:

- 1) rozdzieli system kanalizacji i odprowadzanie ścieków poprzez układ podstawowych kanałów sanitarnych w ulicach: Dworcowej, 11 Listopada, Godebskiego, Orzeszkowej i Harcerskiej do kolektora zbiorczego „A” w Alejach Jerozolimskich i oczyszczalni ścieków w Pruszkowie;
- 2) obowiązek przebudowy nie w pełni sprawnych sieci kanalizacyjnych, obsługujących zabytkowe zespoły zabudowy mieszkaniowej (2MWz, 3MWz, 4MWz) oraz teren 1MW;
- 3) obowiązek podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej wszystkich projektowanych obiektów i działek przeznaczonych do zabudowy;
- 4) obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych przed ich wprowadzaniem do kanalizacji miejskiej, jeśli wskaźniki zanieczyszczeń przekraczać będą wielkości dopuszczalne określone w obowiązujących przepisach odrębnych;
- 5) lokalizację kanałów w liniach rozgraniczających dróg lub ciągów pieszo jezdnych (o szerokości minimum 5m), o nawierzchni utwardzonej i uregulowanym stanie prawnym, w miejscach dostępnych dla służb eksploatacyjnych.

4. W zakresie **odprowadzania wód opadowych** plan ustala:

- 1) odprowadzanie wód opadowych z ulic i terenów przylegających do tych ulic poprzez istniejące kanały deszczowe i rozbudowę sieci do rowu Reguły – Malichy, zlokalizowanego poza obszarem opracowania planu, a także powierzchniowo i przez infiltrację do gruntu lub do zbiorników retencyjnych lokalizowanych w terenach działek;
- 2) odprowadzenie wód opadowych w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a także w terenach z dużym udziałem zieleni, powierzchniowo i zagospodarowane na działkach, za pomocą odpowiednio zaprojektowanych i realizowanych systemów retencyjno-filtracyjnych na działkach, a także odpowiednich układów powierzchni utwardzonych na potrzeby komunikacji (dojścia piesze, dojazdy do garaży, itp.);
- 3) zakaz odprowadzania wód opadowych z terenu działki na teren ulicy i działek sąsiadujących;
- 4) odprowadzenie wód opadowych z ulic, placów utwardzonych, parkingów i innych uszczelnionych powierzchni z zapewnieniem podczyszczania i odprowadzania według wymogów określonych w odrębnych przepisach;
- 5) lokalizację kanałów w liniach rozgraniczających dróg lub ciągów pieszo jezdnych (o szerokości minimum 5m), o nawierzchni utwardzonej i uregulowanym stanie prawnym, w miejscach dostępnych dla służb eksploatacyjnych.

5. W zakresie **zasilania w energię elektryczną** plan ustala:

- 1) zasilanie z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej napowietrzno-kablowej średniego (15 kV) i niskiego napięcia 0,4/0,23kV, po jej rozbudowie; bezpośredni dosył energii elektrycznej do odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia;
- 2) budowę, przebudowę, modernizację sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy zakład energetyczny;
- 3) budowę liniowych odcinków sieci energetycznych oraz stacji transformatorowych w liniach rozgraniczających dróg;

- 4) szerokość stref bezpieczeństwa dla przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych LN15 kV - 12 m (po 6 m od osi linii na stronę);
 - 5) w strefach bezpieczeństwa plan ustala:
 - a) zakaz lokalizacji budynków na stały pobyt ludzi,
 - b) możliwość lokalizacji innych obiektów po uzyskaniu opinii zakładu energetycznego,
 - c) zakaz nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3m,
 - d) nakaz przycinania drzew i krzewów,
 - e) budowę i przebudowę istniejącej sieci elektroenergetycznych prowadzoną w oparciu o warunki przyłączenia i umowy przyłączeniowe zawierane przez właściwy zakład energetyczny z podmiotami ubiegającymi się o przyłączenie do sieci. Ilość i lokalizacja stacji trafo SN/nn wynikać będzie z zapotrzebowania na moc przez nowobudowane obiekty;
 - f) w przypadku przebudowy, likwidacji lub skablowania istniejących sieci średniego napięcia plan dopuszcza zagospodarowanie wyznaczonych stref bezpieczeństwa bez potrzeby zmiany niniejszego planu;
 - 6) możliwość prowadzenia sieci w formie kablowej oraz przebudowę sieci napowietrznej na kablową.
6. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** plan ustala:
- 1) ogrzewanie budynków ze źródeł ekologicznie czystych (takich jak energia elektryczna, gaz przewodowy lub z butli, olej opałowy niskosiarkowy do 0,3%). Kominki stanowiąc mogą jedynie dodatkowe źródło ogrzewania obiektów;
 - 2) możliwość zaopatrzenia w ciepło z istniejącej magistrali ciepłowniczej 2xDn 125 w ul. Orzeszkowej;
 - 3) możliwość stosowania do ogrzewania alternatywnych nośników energetycznych.
7. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** dla celów gospodarczych i grzewczych plan ustala:
- 1) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia po jej rozbudowie;
 - 2) rozbudowę, przebudowę istniejącej sieci na warunkach określonych przez Gazownię Warszawską;
 - 3) budowę gazociągów w liniach rozgraniczających dróg, która musi być zgodna z aktualnie obowiązującym rozporządzeniem określającym warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;
 - 4) lokalizację szafek gazowych w linii ogrodzeń, otwieranych na zewnątrz od strony ulicy. W pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci gazowej;
 - 5) lokalizację ogrodzeń w odległości minimum 0,5 m od gazociągu;
 - 6) dla istniejących gazociągów niskiego i średniego ciśnienia (DN 200) plan ustala podstawową odległość od zabudowy:
 - a) dla gazociągów niskiego i średniego ciśnienia wybudowanych przed 12.12.2001r. -1,5m na stronę od zewnętrznej ścianki gazociągu,
 - b) dla gazociągów niskiego i średniego ciśnienia wybudowanych po 12.12.2001r. -1,0m na stronę od zewnętrznej ścianki gazociągu;
 - 7) dostawę gazu dla nowych odbiorców pod warunkiem spełnienia kryteriów ekonomicznej opłacalności dostawy gazu oraz zawarcia odpowiednich porozumień z odbiorcami;
 - 8) podczas prac modernizacyjnych dróg należy zabezpieczyć istniejące gazociągi przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody.

8. W zakresie **telekomunikacji** plan ustala:

- 1) obsługę z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- 2) obowiązek kablowania nowej sieci telekomunikacyjnej;
- 3) bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez odpowiedniego operatora telekomunikacyjnego.

§18

W zakresie zasad **gospodarki odpadami** plan ustala:

- 1) gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy;
- 2) gromadzenie i selekcję odpadów w 4 typach oznaczonych pojemników:
 - a) na odpady wymieszane przeznaczone na składowisko,
 - b) surowce wtórne,
 - c) odpady organiczne przeznaczone do kompostowania,
 - d) wydzielone odpady niebezpieczne;
- 3) możliwość lokalizacji pojemników o których mowa w ust. 2 w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD.

§19

Plan ustala **zasady modernizacji i rozbudowy istniejących dróg oraz budowy nowych** na obszarze obowiązywania planu:

1. Powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym stanowią: ul. Orzeszkowej (2KDL), ul. Dworcowa, ul. 11-Listopada (3KDL), ul. Harcerska (4KDL), ul. Popiełuszki (5KDD), ul. Godebskiego (8KDD), ul. Wyspiańskiego (9KDD), ul. Ujejskiego (10KDD) oraz droga gminna (Al. Tysiąclecia) oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDZ, której środkiem przebiega granica opracowania.
2. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem stanowią: droga główna, drogi zbiorcze, lokalne, dojazdowe oraz ciągi pieszo-jezdne i piesze, oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - 1) KDZ –droga zbiorcza;
 - 2) KDL – drogi lokalne;
 - 3) KDD – drogi dojazdowe;
 - 4) KPJ – ciągi pieszo-jezdne;
 - 5) KP- ciąg pieszzy.
3. Dla terenów o których mowa w ust. 1 plan ustala:
 - 1) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDZ** (al. Tysiąclecia)-plan wyznacza wschodnią linię rozgraniczającą drogi zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDL** (ul. 11-Listopada) -szerokość zmienną od 11,5 do 16,5m;
 - 3) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KDL** (ul. Harcerska)-szerokość zmienną od 15 do 18m;
 - 4) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **4KDD** (ul. Ks. J. Popiełuszki)-szerokość zmienną od 11 do 19,5m;
 - 5) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **5KDD** (ul. M. Kosińskiego)-szerokość zmienną od 7,5 do 10,5m;
 - 6) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **6KDD** (ul. M. Kosińskiego)-szerokość zmienna od 8,5 do 10m;

- 7) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **7KDD** (ul. C. Godebskiego) szerokość zmienną od 9 do 15m;
 - 8) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **8KDD** (ul. S. Wyspiańskiego)-szerokość 10m;
 - 9) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **9KDD** (ul. K. Ujejskiego)-szerokość zmienną od 9 do 10m;
 - 10) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **10KPJ** (ul. T. Lenartowicza)-szerokość zmienna od 5 do 6,5m;
 - 11) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **11KPJ** (ul. A. Fredry)-szerokość zmienna od 7 do 8m;
 - 12) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **12KPJ** (ul. B. Zaleskiego)-szerokość zmienna od 7 do 9m;
 - 13) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **13KPJ** (ul. Wł. Broniewskiego)-szerokość zmienna od 8 do 9m;
 - 14) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **14KPJ** (ul. A. Struga)-szerokość zmienna od 8 do 10m;
 - 15) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **15KP** -szerokość zmienna od 3 do 5m;
 - 16) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **16KP** -szerokość zmienna od 1,5 do 2m;
 - 17) dla ul. Dworcowej plan wyznacza południową linię rozgraniczającą drogi zgodnie z rysunkiem planu.
4. Na terenach wyznaczonych przez linie rozgraniczające dróg obowiązują ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawarte w §9 niniejszej uchwały.
 5. Plan dopuszcza obsługę działek budowlanych z dróg dojazdowych wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, przyjmując:
 - 1) minimalną szerokość dróg w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 5m;
 - 2) przy drogach nieprzelotowych służących obsłudze powyżej dwóch działek obowiązek zakończenia takiej drogi placem do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5x12,5m.
 6. Plan ustala obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych przy uwzględnieniu następujących wskaźników:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej -1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;
 - 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: U, UA, UO, US -5 miejsc dla 100 użytkowników;
 - 3) dla pozostałych usług – 2 miejsca postojowe na 100m² powierzchni usług;
 - 4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: W -1 miejsce na 100 użytkowników;
 - 5) w przypadku terenów o dopuszczonych kilku funkcjach, miejsca postojowe należy zapewnić oddzielnie dla każdej funkcji;
 - 6) w uzasadnionych przypadkach (takich jak ochrona istniejącej zieleni, niewystarczająca powierzchnia istniejącej działki), gdy zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych na działce jest niemożliwe dopuszcza się dostosowanie ich ilości do indywidualnych możliwości działki lub organizację parkingów na innych działkach w danej jednostce planistycznej bądź w terenach sąsiednich (parkingi przyuliczne, strategiczne).
 7. Możliwość lokalizacji poza jezdnią obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, ciągów komunikacji pieszej i rowerowej, miejsc parkingowych ogólnodostępnych, przystanków komunikacji zbiorowej, urządzeń związanych z eksploatacją dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej, jeżeli zezwalają na to przepisy odrębne;
 8. Plan ustala obowiązek ochrony zieleni przyulicznej istniejącej wzdłuż ul. Harcerskiej i Al. Tysiąclecia.

Rozdział 3 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW

§20

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
 - 1) usługi w parterach budynków mieszkalnych;
 - 2) garaże zbiorcze podziemne;
 - 3) komunikacja wewnętrzna, parkingi;
 - 4) zieleń urządzona;
 - 5) obiekty małej architektury;
 - 6) place zabaw;
 - 7) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, stacje telekomunikacyjne itp.) lub wbudowane w bryłę budynku z zapewnionym dostępem do drogi publicznej.
3. Charakter działań:
 - 1) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy i rozbudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Warunki urbanistyczne:
 - 1) plan zachowuje istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu wyodrębnione działki budowlane;
 - 2) plan ustala możliwość scalania i podziału nieruchomości na działki budowlane z zachowaniem następujących zasad:
 - a) minimalna szerokość krótszego boku działki – 30m,
 - b) minimalna powierzchnia działki po podziale - 2000 m²,
 - c) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego -80°;
 - 3) nieprzekraczalna wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej oraz mieszkaniowo-usługowej– 4 kondygnacje naziemne, razem o maksymalnej wysokości 15m, z możliwością podpiwniczenia; dla istniejącej zabudowy wyższej lub posiadającej większą liczbę kondygnacji naziemnych plan dopuszcza jej remont i rozbudowę z zakazem nadbudowy,
 - b) gospodarczej, garaży – 1 kondygnacja naziemna, o maksymalnej wysokości 5 m;
 - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu: 30%;
 - 5) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2;
 - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%.
5. Architektura:
 - 1) dachy płaskie oraz dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych: od 5° do 40°;
 - 2) kolorystyka oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń:
 - a) dachy – pokrycie bitumiczne, blacha, dachówka ceramiczna, dachówka cementowa oraz inne materiały, w kolorze brązowym, ceglastym, czerwonym, szarym lub czarnym, w kolorze brązowym, ceglastym, czerwonym, szarym lub czarnym,
 - b) elewacje – tynki w gamie kolorów pastelowych oraz białym, kamień i drewno w barwach naturalnych, zakaz stosowania okładzin z blach i tworzyw sztucznych,
 - c) ogrodzenia — kamień, cegła, drewno, metal, w barwach dostosowanych do kolorystyki budynku i ogrodzeń sąsiednich.

6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:

- 1) plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
 - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §9,
 - b) zasad tymczasowego zagospodarowania - §12,
 - c) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §13,
 - d) zasady scalania i podziału istniejących działek - §16;
- 2) plan ustala następujące zasady grodzenia wyodrębnionych działek budowlanych:
 - a) w przypadku zastosowania ogrodzenia całej jednostki 1MW obowiązuje spełnienie zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń wymienionych w §11,
 - b) w przypadku realizacji ogrodzeń indywidualnych dla poszczególnych działek, wspólnot mieszkaniowych obowiązuje nakaz stosowania następujących ogrodzeń:
 - w formie żywopłotów,
 - w formie ogrodzeń o maksymalnej wysokości 1m, na podmurówce o maksymalnej wysokości 0,3m, ażurowych, z kamienia, cegły, drewna, metalu w barwach dostosowanych do kolorystyki budynku;
- 3) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń telefonii komórkowej na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 4) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej należy przewidzieć stosowne przedsięwzięcia z zakresu obrony cywilnej określone w przepisach odrębnych, dotyczących obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 5) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §19.

§21

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MWz** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o walorach zabytkowych.
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
 - 1) usługi nieuciążliwe związane z zaopatrzeniem mieszkańców (handel, rzemiosło, gastronomia), wbudowane w bryłę budynku;
 - 2) garaże i pomieszczenia gospodarcze, wbudowane w bryłę budynku lub wolnostojące;
 - 3) urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) z zapewnionym dostępem do drogi publicznej.
3. Charakter działań:
 - 1) zachowanie istniejącej zabudowy wielorodzinnej z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy;
 - 2) zachowanie istniejącej zabudowy jednorodzinnej z możliwością przebudowy i remontu;
 - 3) realizacja nowej zabudowy wielorodzinnej.
4. Warunki urbanistyczne:
 - 1) plan zachowuje istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu wyodrębnione działki budowlane;
 - 2) plan ustala możliwość scalania i podziału nieruchomości na działki budowlane z zachowaniem następujących zasad:
 - a) minimalna szerokość krótszego boku działki 20m,
 - b) minimalna powierzchnia działki po podziale: 1000 m²,
 - c) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego -60°;

3) wysokość nowej i rozbudowywanej zabudowy:

- a) mieszkaniowej – 3 kondygnacje naziemne, w tym poddasze, które może być poddaszem użytkowym, o maksymalnej wysokości 15m, dostosowanej do zabudowy sąsiadującej, z możliwością podpiwniczenia;
- b) gospodarczej, garaży – 1 kondygnacja naziemna, o maksymalnej wysokości 6m, bez możliwości podpiwniczenia;
- c) dla istniejącej zabudowy wyższej lub posiadającej większą liczbę kondygnacji naziemnych plan dopuszcza jej remont i rozbudowę z zakazem nadbudowy;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki- 30%,

5) maksymalna intensywność zabudowy- 0,9,

6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna- 40%.

5. Architektura:

1) dachy:

- a) budynków mieszkalnych – w układzie kalenicowym, dwuspadowe i wielospadowe od 15° do 45°,
- b) wolnostojących garaży i budynków gospodarczych - dwuspadowe i wielospadowe od 15° do 45°;

2) kolorystyka oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń:

- a) dachy – blachodachówka, blacha w arkuszach, pokrycia bitumiczne - w kolorach czarnym lub szarym, o kolorystyce jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów w kwartale zabudowy,
- b) elewacje - tynki w gamie kolorów pastelowych lub białym z możliwością podziałów przy pomocy gzymsów głównych, międzypiętrowych i podokiennych, także z możliwością zastosowania obramień wokół okien, dopuszcza się stosowanie trwałych okładzin kamiennych oraz drewna i cegły, zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych,
- c) ogrodzenia frontowe – kamień, cegła, drewno, metal, w barwach dostosowanych do kolorystyki budynku i ogrodzeń sąsiednich i ogrodzeń sąsiednich.

6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:

1) plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:

- a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §9,
- b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §11,
- c) zasad tymczasowego zagospodarowania - §12,
- d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §13,
- e) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej - §14,
- f) zasady scalania i podziału istniejących działek - §16;

2) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §19;

3) plan dopuszcza lokalizację zabudowy gospodarczej i garaży w granicach działek, pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych;

4) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń telefonii komórkowej na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;

5) w odległości 6 m od osi istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi; lokalizacja innych obiektów budowlanych wymaga uzyskania zgody zakładu energetycznego.

§22

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MWz** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o walorach zabytkowych.
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
 - 1) usługi nieuciążliwe związane z zaopatrzeniem mieszkańców (handel, rzemiosło, gastronomia), wbudowane w bryłę budynku;
 - 2) garaże i pomieszczenia gospodarcze wolnostojące;
 - 3) urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) z zapewnionym dostępem do drogi publicznej.
3. Charakter działań:
 - 1) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy;
 - 2) realizacja nowej zabudowy jedynie w celu przywrócenia stanu pierwotnego (odbudowa).
4. Warunki urbanistyczne:
 - 1) plan zachowuje istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu wyodrębnione działki budowlane;
 - 2) plan ustala możliwość scalania i podziału nieruchomości na działki budowlane z zachowaniem następujących zasad:
 - a) minimalna szerokość krótszego boku działki – 30m,
 - b) minimalna powierzchnia działki po podziale - 1400 m²;
 - 3) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego -80°;
 - 4) wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – utrzymanie stanu dotychczasowego (3 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe), maksymalnie 11,5m, z możliwością podpiwniczenia,
 - b) gospodarczej, garaży – utrzymanie stanu dotychczasowego (1 kondygnacja naziemna); o maksymalnej wysokości 6m, bez możliwości podpiwniczenia,
 - c) dla istniejącej zabudowy wyższej lub posiadającej większą liczbę kondygnacji naziemnych plan dopuszcza jej remont i rozbudowę z zakazem nadbudowy;
 - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy działki: 30%;
 - 6) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9;
 - 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%.
5. Architektura:
 - 1) dachy:
 - a) budynków mieszkalnych - w układzie kalenicowym, dwuspadowe i wielospadowe od 20° do 35°,
 - b) wolnostojących garaży i budynków gospodarczych - dwuspadowe i wielospadowe od 15° do 35°;
 - 2) kolorystyka oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń:
 - a) dachy – blachodachówka, blacha w arkuszach, pokrycia bitumiczne - w kolorach czarnym lub szarym o kolorystyce jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów w kwartale zabudowy,
 - b) elewacje - materiał licujący cegłą, z możliwością podziałów przy pomocy gzymsów głównych, międzypiętrowych i podokiennych, a także z możliwością zastosowania obramień wokół okien; zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych,
 - c) ogrodzenia frontowe – kamień, cegła, drewno, metal, w barwach dostosowanych do kolorystyki budynku i ogrodzeń sąsiednich.

6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:

- 1) zakaz nadbudowy istniejących obiektów;
- 2) plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
 - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §9,
 - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §11,
 - c) zasad tymczasowego zagospodarowania - §12,
 - d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §13,
 - e) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej - §14,
 - f) zasady scalania i podziału istniejących działek - §16;
- 3) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń telefonii komórkowej na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 4) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §19.

§23

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3MWz i 4MWz** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o walorach zabytkowych.
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
 - 1) usługi nieuciążliwe związane z zaopatrzeniem mieszkańców (handel, rzemiosło, gastronomia), wbudowane w bryłę budynku;
 - 2) garaże i pomieszczenia gospodarcze wolnostojące;
 - 3) urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) z zapewnionym dostępem do drogi publicznej.
3. Charakter działań:
 - 1) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy;
 - 2) realizacja nowej zabudowy o funkcji podstawowej, jedynie w celu przywrócenia stanu pierwotnego (odbudowa).
4. Warunki urbanistyczne:
 - 1) plan zachowuje istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu wyodrębnione działki budowlane;
 - 2) plan ustala możliwość scalania i podziału nieruchomości na działki budowlane z zachowaniem następujących zasad:
 - a) minimalna szerokość krótszego boku działki – 30m,
 - b) minimalna powierzchnia działki po podziale -1600 m²,
 - c) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego -80°;
 - 3) wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej i usługowej – utrzymanie stanu dotychczasowego (2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe), maksymalnie 10m, z możliwością podpiwniczenia,
 - b) gospodarczej, garaży – 1 kondygnacja naziemna, o maksymalnej wysokości 5m, bez możliwości podpiwniczenia,
 - c) dla istniejącej zabudowy wyższej lub posiadającej większą liczbę kondygnacji naziemnych plan dopuszcza jej remont i rozbudowę z zakazem nadbudowy;
 - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 30%;
 - 5) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6;

6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%.

5. Architektura:

1) dachy:

- a) budynków mieszkalnych – w układzie kalenicowym, dwuspadowe i wielospadowe od 30° do 50°,
- b) wolnostojących garaży i budynków gospodarczych - dwuspadowe i wielospadowe od 15° do 30°;

2) kolorystyka oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń:

- a) dachy – blachodachówka, blacha w arkuszach, pokrycia bitumiczne - w kolorach czerwonym, czarnym lub szarym, o kolorystyce jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów w kwartale zabudowy,
- b) elewacje - tynki w gamie kolorów pastelowych lub białym z możliwością podziałów przy pomocy gzymsów głównych, międzypiętrowych i podokiennych, zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych,
- c) ogrodzenia frontowe – kamień, cegła, drewno, metal, w barwach dostosowanych do kolorystyki budynku i ogrodzeń sąsiednich.

6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:

- 1) plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
 - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §9,
 - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §11,
 - c) zasad tymczasowego zagospodarowania - §12,
 - d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §13,
 - e) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej - §14,
 - f) zasady scalania i podziału istniejących działek - §16;
- 2) plan dopuszcza lokalizację zabudowy gospodarczej i garaży w granicach działek, pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń telefonii komórkowej na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 4) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §19.

§24

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNz** plan ustala:

- 1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o walorach zabytkowych.
- 2. Przeznaczenie dopuszczalne:
 - 1) usługi nieuciążliwe związane z zaopatrzeniem mieszkańców (handel, rzemiosło, gastronomia) zlokalizowane w parterze budynku;
 - 2) parkingi;
 - 3) garaże i pomieszczenia gospodarcze wolnostojące;
 - 4) urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) z zapewnionym dostępem do drogi publicznej.
- 3. Charakter działań: zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy.
- 4. Warunki urbanistyczne:
 - 1) plan zachowuje istniejącą w dniu wejścia w życie ustaleń planu nieruchomości;
 - 2) plan ustala możliwość scalania i podziału nieruchomości na działki budowlane z zachowaniem następujących zasad:

- a) minimalna szerokość krótszego boku działki – 20m,
 - b) minimalna powierzchnia działki po podziale -1600 m²,
 - c) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego -60°;
- 3) wysokość zabudowy:
- a) mieszkaniowo-usługowej – utrzymanie stanu dotychczasowego (2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze), o maksymalnej wysokości 8m, z możliwością podpiwniczenia,
 - b) gospodarczej, garaży – 1 kondygnacja naziemna, o maksymalnej wysokości 5 m; bez możliwości podpiwniczenia,
 - c) dla istniejącej zabudowy wyższej lub posiadającej większą liczbę kondygnacji naziemnych plan dopuszcza jej remont i rozbudowę z zakazem nadbudowy;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki: 30%;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%.

5. Architektura:

1) dachy:

- a) budynku o funkcji podstawowej od 30 do 45°,
- b) wolnostojących garaży i budynków gospodarczych - dwuspadowe i wielospadowe od 15° do 45°;

2) kolorystyka oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń:

- a) dachy – blachodachówka, blacha w arkuszach, pokrycia bitumiczne - w kolorach czerwonym, czarnym lub szarym, o kolorystyce jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce,
- b) elewacje - tynki w gamie kolorów pastelowych lub białym z możliwością podziałów przy pomocy gzymsów głównych, międzypiętrowych i podokiennych, także z możliwością zastosowania obramień wokół okien,
- c) ogrodzenia frontowe – kamień, cegła, drewno, metal, w barwach dostosowanych do kolorystyki budynku i ogrodzeń sąsiednich.

6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:

- 1) utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia obiektu do czasu zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
 - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §9,
 - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §11,
 - c) zasad tymczasowego zagospodarowania - §12,
 - d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §13,
 - e) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej - §14,
 - f) zasady scalania i podziału istniejących działek - §16;
- 3) plan dopuszcza lokalizację zabudowy gospodarczej i garaży w granicach działek, pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §19.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN do 7MN** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza.
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
 - 1) zabudowania gospodarcze i garaże - wbudowane w bryłę budynku lub wolnostojące;
 - 2) usługi nieuciążliwe związane z zaopatrzeniem mieszkańców (handel, rzemiosło, gastronomia) jako wbudowanymi w bryłę budynku lub wolnostojącymi - nie więcej niż jeden budynek na działce;
 - 3) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, stacje telekomunikacyjne itp.) z zapewnionym dostępem do drogi publicznej.
3. Charakter działań:
 - 1) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy i rozbudowy;
 - 2) możliwość realizacji nowej zabudowy.
4. Warunki urbanistyczne:
 - 1) plan zachowuje nieruchomości zaistniałe przed uchwaleniem niniejszego planu;
 - 2) plan ustala możliwość scalania i podziału nieruchomości na działki budowlane z zachowaniem następujących zasad:
 - a) minimalna szerokość krótszego boku działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 18m,
 - dla zabudowy bliźniaczej – 12 (jeden segment),
 - b) minimalna powierzchnia działki po podziale:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 600 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej – 400 m² (jeden segment),
 - c) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego -60°;
 - 3) nieprzekraczalna wysokość nowej oraz rozbudowywanej zabudowy:
 - a) mieszkaniowej – 3 kondygnacje naziemne, w tym poddasze, które może być użytkowe, razem o maksymalnej wysokości 11m, z możliwością podpiwniczenia,
 - b) usługowej, gospodarczej, garaży – 1 kondygnacja naziemna, o maksymalnej wysokości 5m, bez możliwości podpiwniczenia,
 - c) dla istniejącej zabudowy wyższej lub posiadającej większą liczbę kondygnacji naziemnych plan dopuszcza jej remont i rozbudowę z zakazem nadbudowy;
 - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki: 30%;
 - 5) maksymalna intensywność zabudowy:
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej: 0,6,
 - b) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej: 0,8;
 - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%.
5. Architektura:
 - 1) dachy:
 - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych: płaskie, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°;
 - b) dla wolnostojących garaży i budynków gospodarczych: jednospadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45°;
 - 2) kolorystyka oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń:
 - a) dachy – pokrycie bitumiczne, blacha, dachówka ceramiczna, dachówka cementowa oraz inne materiały o kolorystyce jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce, w kolorze brązowym, ceglastym, czerwonym, szarym lub czarnym, w kolorze brązowym,

- ceglastym, czerwonym, szarym lub czarnym,
- b) elewacje – tynki w gamie kolorów pastelowych lub białym, oraz kamień i drewno w barwach naturalnych, zakaz stosowania okładzin z blach i tworzyw sztucznych,
- c) ogrodzenia – kamień, cegła, drewno, metal, w barwach dostosowanych do kolorystyki budynku i ogrodzeń sąsiednich.

6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:

- 1) plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
 - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §9,
 - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §11,
 - c) zasad tymczasowego zagospodarowania - §12,
 - d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §13,
 - e) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej - §14,
 - f) zasady scalania i podziału istniejących działek - §16;
- 2) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń telefonii komórkowej na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 3) w przypadku zabudowy bliźniaczej jeden segment może stanowić tylko jeden lokal mieszkalny;
- 4) plan dopuszcza lokalizację zabudowy gospodarczej i garaży w granicach działek, pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 5) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §19.

§26

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **8MN do 10MN** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej stanowiące strefę dojeżdż, dojazdów i ogrodów dla działek znajdujących się w ich sąsiedztwie.
2. Przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.
3. Charakter działań: zakaz realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej.
4. Warunki urbanistyczne:
 - 1) plan nie ustala zasad podziału na nowe działki;
 - 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50%.
5. Architektura ogrodzeń:
 - 1) zachowanie istniejących ogrodzeń,
 - 2) w przypadku realizacji nowych ogrodzeń nakaz stosowania materiałów: kamienia, cegły, drewna, metalu, w barwach dostosowanych do kolorystyki budynków mieszkalnych.
6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
 - 1) plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
 - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §9,
 - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §11,
 - c) zasad tymczasowego zagospodarowania - §12,
 - d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §13,
 - e) zasady scalania i podziału istniejących działek - §16;
 - 2) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń telefonii komórkowej na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;

- 3) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §19.

§27

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UA** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi administracji, kultury, w tym usługi publiczne.
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
 - 1) parkingi;
 - 2) zieleń urządzona;
 - 3) garaże i pomieszczenia gospodarcze, wolnostojące;
 - 4) urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) z zapewnionym dostępem do drogi publicznej.
3. Charakter działań:
 - 1) odbudowa obiektów wchodzących w skład kompleksu „Białego Pałacu”:
 - a) Biały Pałac (willa Adelajda), początek XXw., obiekt znajdujący się na terenie wpisanym do rejestru wraz z otoczeniem (nr rejestru A-801 z dnia 12.05.2008r.), karta ew. nr 658,
 - b) Oficyna mieszkalna, początek XXw., wpis do rejestru wraz z otoczeniem, nr rejestru A-801 z dnia 12.05.2008r., karta ew. nr 661;
 - 2) zachowanie pozostałej istniejącej zabudowy:
 - a) oficyna mieszkalna, początek XXw., wpis do rejestru wraz z otoczeniem, nr rejestru A-801 z dnia 12.05.2008r., karta ew. nr 659,
 - b) oficyna mieszkalna, początek XXw., wpis do rejestru wraz z otoczeniem, nr rejestru A-801 z dnia 12.05.2008r., karta ew. nr 660.
4. Warunki urbanistyczne:
 - 1) plan zachowuje istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu wyodrębnione działki budowlane;
 - 2) plan ustala możliwość scalania i podziału nieruchomości na działki budowlane z zachowaniem następujących zasad:
 - a) minimalna szerokość krótszego boku działki – 50m,
 - b) minimalna powierzchnia działki po podziale -3000 m²,
 - c) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego -70°;
 - 3) wysokość zabudowy:
 - a) usługowej – dostosowana do historycznej wysokości budynków,
 - b) gospodarczej, garaży – 1 kondygnacja naziemna, o maksymalnej wysokości 5 m;
 - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki: 30%;
 - 5) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8;
 - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%.
5. Architektura: forma i charakter zachowanej i odtwarzanej zabudowy w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
 - 1) plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
 - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §9,
 - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §11,
 - c) zasad tymczasowego zagospodarowania - §12,

- d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §13,
- e) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej - §14,
- f) zasady scalania i podziału istniejących działek - §16;
- 2) obowiązek zagospodarowania przedpola Białego Pałacu (to jest działek o nr ew. 45 i 46) przy dużym udziale zieleni urządzonej;
- 3) plan dopuszcza lokalizację zabudowy gospodarczej i garaży w granicach działek, pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) w zabudowie usługowej o charakterze publicznym należy przewidzieć stosowne przedsięwzięcia z zakresu obrony cywilnej określone w przepisach odrębnych dotyczących obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 5) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §19.

§28

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2UA** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi administracji, kultury, w tym usługi publiczne.
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
 - 1) parkingi;
 - 2) garaże i pomieszczenia gospodarcze wolnostojące;
 - 3) urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) z zapewnionym dostępem do drogi publicznej lub wbudowane w bryłę budynku podstawowego z zapewnieniem dostępu w celach eksploatacyjnych.
3. Charakter działań: zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy i rozbudowy.
4. Warunki urbanistyczne:
 - 1) plan zachowuje istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu wyodrębnione działki budowlane;
 - 2) plan ustala możliwość scalania i podziału nieruchomości na działki budowlane z zachowaniem następujących zasad:
 - a) minimalna szerokość krótszego boku działki – 40m,
 - b) minimalna powierzchnia działki po podziale -1900 m²,
 - c) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego -80°;
 - 3) wysokość zabudowy:
 - a) usługowej: utrzymanie stanu dotychczasowego (3 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe), z możliwością podpiwniczenia,
 - b) gospodarczej, garaży – 1 kondygnacja naziemna, o maksymalnej wysokości 5 m; bez możliwości podpiwniczenia,
 - c) dla istniejącej zabudowy wyższej lub posiadającej większą liczbę kondygnacji naziemnych plan dopuszcza jej remont i rozbudowę z zakazem nadbudowy;
 - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki: 40%;
 - 5) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8;
 - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30%.
5. Architektura:
 - 1) dachy:
 - a) budynków usługowych – w układzie kalenicowym, dwuspadowe i wielospadowe od 20° do 35°,
 - b) wolnostojących garaży i budynków gospodarczych - dwuspadowe i wielospadowe od 15°

do 35°;

2) kolorystyka oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń:

- a) dachy – blachodachówka, blacha w arkuszach, pokrycia bitumiczne - w kolorach czarnym, szarym i brązowym, o kolorystyce jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce,
- b) elewacje- materiał licujący cegła, z możliwością podziałów przy pomocy gzymsów głównych, międzypiętrowych i podokiennych, także z możliwością zastosowania obramień wokół okien,
- c) ogrodzenia frontowe - kamień, cegła, drewno, metal, w barwach dostosowanych do kolorystyki budynku i ogrodzeń sąsiednich.

6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:

- 1) plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
 - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §9,
 - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §11,
 - c) zasad tymczasowego zagospodarowania - §12,
 - d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §13,
 - e) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej - §14,
 - f) zasady scalania i podziału istniejących działek - §16;
- 2) w zabudowie usługowej o charakterze publicznym należy przewidzieć stosowne przedsięwzięcia z zakresu obrony cywilnej określone w przepisach odrębnych dotyczących obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 3) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §19.

§29

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3UA** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi administracyjno-biurowe w tym usługi publiczne.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) parkingi;
- 2) garaże i pomieszczenia gospodarcze, wbudowane w bryłę budynku lub wolnostojące;
- 3) urządzenia infrastruktury technicznej (centrala telekomunikacyjna, stacje transformatorowe itp.) z zapewnionym dostępem do drogi publicznej.

3. Charakter działań:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy;
- 2) realizacja nowej zabudowy.

4. Warunki urbanistyczne:

- 1) plan zachowuje istniejącą w dniu wejścia w życie ustaleń planu nieruchomości;
- 2) plan ustala możliwość scalania i podziału nieruchomości na działki budowlane z zachowaniem następujących zasad:
 - a) minimalna szerokość krótszego boku działki – 30m,
 - b) minimalna powierzchnia działki po podziale -1600 m²,
 - c) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego -80°;
- 3) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 2 kondygnacje, w tym poddasze, które może być poddaszem użytkowym, razem o maksymalnej wysokości 10m; z możliwością podpiwniczenia; dla istniejącej zabudowy wyższej lub posiadającej większą liczbę

- kondygnacji naziemnych plan dopuszcza jej remont i rozbudowę z zakazem nadbudowy;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki: 30%;
 - 5) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6;
 - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30%.

5. Architektura:

- 1) dachy: dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 30°, dachy płaskie bądź oparte na łuku;
- 2) kolorystyka oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń:
 - a) dachy – blachodachówka, blacha w arkuszach, pokrycia bitumiczne - w kolorach czarnym, szarym i brązowym, o kolorystyce jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce,
 - b) elewacje – tynki w gamie kolorów pastelowych lub białym oraz kamień i drewno w barwach naturalnych, zakaz stosowania okładzin z blach i tworzyw sztucznych,
 - c) ogrodzenia frontowe – kamień, cegła, drewno, metal, w barwach dostosowanych do kolorystyki budynku i ogrodzeń sąsiednich.

6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:

- 1) plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
 - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §9,
 - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §11,
 - c) zasad tymczasowego zagospodarowania - §12,
 - d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §13,
 - e) zasady scalania i podziału istniejących działek - §16;
- 2) w zabudowie usługowej o charakterze publicznym należy przewidzieć stosowne przedsięwzięcia z zakresu obrony cywilnej określone w przepisach odrębnych dotyczących obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 3) obowiązku zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §19.

§30

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi administracyjne, obronności i bezpieczeństwa państwa.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) parkingi;
- 2) garaże i pomieszczenia gospodarcze wolnostojące;
- 3) urządzenia infrastruktury technicznej (maszty radiotelekomunikacyjne, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) z zapewnionym dostępem do drogi publicznej lub wbudowane w bryłę budynku podstawowego z zapewnieniem dostępu w celach eksploatacyjnych.

3. Charakter działań:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy;
- 2) realizacja nowej zabudowy.

4. Warunki urbanistyczne:

- 1) plan zachowuje istniejącą w dniu wejścia w życie ustaleń planu nieruchomości;
- 2) plan ustala możliwość scalania i podziału nieruchomości na działki budowlane z zachowaniem następujących zasad:
 - a) minimalna szerokość krótszego boku działki – 30m,

- b) minimalna powierzchnia działki po podziale -2000 m²,
 - c) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego -80°;
 - 3) maksymalna wysokość nowej zabudowy: – 3 kondygnacje, o maksymalnej wysokości 12m; z możliwością podpiwniczenia; dla istniejącej zabudowy wyższej lub posiadającej większą liczbę kondygnacji naziemnych plan dopuszcza jej remont i rozbudowę z zakazem nadbudowy;
 - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki: 30%;
 - 5) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9;
 - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30%.
5. Architektura:
- 1) dachy:
 - a) zabudowa usługowa: dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 30° bądź płaskie;
 - b) zabudowa gospodarcza, garaże: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych od 5° do 30°;
 - 2) kolorystyka oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń :
 - a) dachy – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha w arkuszach, pokrycia bitumiczne - w kolorach czarnym, szarym, brązowym lub czerwieni, o kolorystyce jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce,
 - b) elewacje - tynki w gamie kolorów pastelowych i białym oraz kamień i drewno w barwach naturalnych, zakaz stosowania okładzin z blach i tworzyw sztucznych,
 - c) ogrodzenia frontowe – kamień, cegła, drewno, metal, w barwach dostosowanych do kolorystyki budynku i ogrodzeń sąsiednich.
6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
- 1) plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
 - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §9,
 - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §11,
 - c) zasad tymczasowego zagospodarowania - §12,
 - d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §13,
 - e) zasady scalania i podziału istniejących działek - §16;
 - 2) w zabudowie usługowej o charakterze publicznym należy przewidzieć stosowne przedsięwzięcia z zakresu obrony cywilnej określone w przepisach odrębnych dotyczących obronności i bezpieczeństwa państwa;
 - 3) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §19.

§31

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U plan ustala:

- 1. Przeznaczenie podstawowe: usługi administracyjno-biurowe, oświaty, kultury, w tym usługi o charakterze publicznym.
- 2. Przeznaczenie dopuszczalne:
 - 1) obiekty i urządzenia ćwiczebne, szkoleniowe, sportowe i rekreacyjne;
 - 2) zieleń urządzona;
 - 3) obiekty małej architektury;
 - 4) urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.)

z zapewnionym dostępem do drogi publicznej,

5) parkingi.

3. Charakter działań:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy;
- 2) realizacja nowej zabudowy.

4. Warunki urbanistyczne:

- 1) plan zachowuje istniejącą w dniu wejścia w życie ustaleń planu nieruchomości;
- 2) plan ustala możliwość scalania i podziału nieruchomości na działki budowlane z zachowaniem następujących zasad:
 - a) minimalna szerokość krótszego boku działki – 25m,
 - b) minimalna powierzchnia działki po podziale -3000 m²,
 - c) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego -60°;
- 3) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 3 kondygnacje, w tym poddasze, które może być poddaszem użytkowym, razem o maksymalnej wysokości 12m; z możliwością podpiwniczenia; dla istniejącej zabudowy wyższej lub posiadającej większą liczbę kondygnacji naziemnych plan dopuszcza jej remont i rozbudowę z zakazem nadbudowy;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki: 50%;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20%.

5. Architektura:

- 1) dachy: dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15 do 45° oraz dachy płaskie bądź oparte na łuku;
- 2) kolorystyka oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń:
 - a) dachy – pokrycie bitumiczne, blacha, dachówka ceramiczna, dachówka cementowa oraz inne materiały o kolorystyce jednokolorowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce, w kolorze brązowym, ceglastym, czerwonym, szarym lub czarnym, w kolorze brązowym, ceglastym, czerwonym, szarym lub czarnym,
 - b) elewacje – tynki w gamie kolorów pastelowych lub białym oraz kamień i drewno w barwach naturalnych, zakaz stosowania okładzin z blach i tworzyw sztucznych,
 - c) ogrodzenia frontowe – kamień, cegła, drewno, metal, w barwach dostosowanych do kolorystyki budynku i ogrodzeń sąsiednich.

6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:

- 1) plan dopuszcza połączenie terenu 2U z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem 1UO w celu stworzenia zespołu usług oświaty, przy spełnieniu ustaleń szczegółowych dla obu terenów, dotyczących architektury i warunków urbanistycznych;
- 2) plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
 - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §9,
 - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §11,
 - c) zasad tymczasowego zagospodarowania - §12,
 - d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §13,
 - e) zasady scalania i podziału istniejących działek - §16;
- 3) w zabudowie usługowej o charakterze publicznym należy przewidzieć stosowne przedsięwzięcia z zakresu obrony cywilnej określone w przepisach odrębnych dotyczących obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 4) obowiązku zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami

zawartymi w §19.

§32

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi administracyjno-biurowe, oświaty i kultury.
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
 - 1) parkingi;
 - 2) zieleń urządzona;
 - 3) garaże i pomieszczenia gospodarcze, wbudowane w bryłę budynku lub wolnostojące;
 - 4) urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) z zapewnionym dostępem do drogi publicznej.
3. Charakter działań:
 - 1) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy;
 - 2) realizacja nowej zabudowy.
4. Warunki urbanistyczne:
 - 1) plan zachowuje istniejącą w dniu wejścia w życie ustaleń planu nieruchomości;
 - 2) plan ustala możliwość scalania i podziału nieruchomości na działki budowlane z zachowaniem następujących zasad:
 - a) minimalna szerokość krótszego boku działki – 30m,
 - b) minimalna powierzchnia działki po podziale -2000 m²,
 - c) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego -60°;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje, w tym poddasze, które może być poddaszem użytkowym, razem o maksymalnej wysokości 10m; z możliwością podpiwniczenia; dla istniejącej zabudowy wyższej lub posiadającej większą liczbę kondygnacji naziemnych plan dopuszcza jej remont i rozbudowę z zakazem nadbudowy;
 - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki: 40%;
 - 5) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8;
 - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30%.
5. Architektura:
 - 1) dachy: dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45°, dachy płaskie bądź oparte na łuku;
 - 2) kolorystyka oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń:
 - a) dachy – pokrycie bitumiczne, blacha, dachówka ceramiczna, dachówka cementowa oraz inne materiały o kolorystyce jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce, w kolorze brązowym, ceglastym, czerwonym, szarym lub czarnym, w kolorze brązowym, ceglastym, czerwonym, szarym lub czarnym,
 - b) elewacje – tynki w gamie kolorów pastelowych lub białym oraz kamień i drewno w barwach naturalnych, zakaz stosowania okładzin z blach i tworzyw sztucznych,
 - c) ogrodzenia frontowe – kamień, cegła, drewno, metal, w barwach dostosowanych do kolorystyki budynku i ogrodzeń sąsiednich.
6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
 - 1) plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
 - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §9,
 - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §11,
 - c) zasad tymczasowego zagospodarowania - §12,

- d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §13,
- e) zasady scalania i podziału istniejących działek - §16;
- 2) obowiązku zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §19.

§33

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4U** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi gastronomiczne, handlowe, biurowe kultury.
2. Przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) z zapewnionym dostępem do drogi publicznej lub wbudowane w bryłę budynku podstawowego z zapewnieniem dostępu w celach eksploatacyjnych.
3. Charakter działań:
 - 1) zachowanie istniejącej zabudowy, z możliwością przebudowy.
4. Warunki urbanistyczne:
 - 1) plan zachowuje istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu działki budowlane;
 - 2) plan ustala możliwość scalania i podziału nieruchomości na działki budowlane z zachowaniem następujących zasad:
 - a) minimalna szerokość krótszego boku działki – 6m,
 - b) minimalna powierzchnia działki -35 m²,
 - c) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego -80°;
 - 3) maksymalna wysokość nowej zabudowy 2 kondygnacje, w tym poddasze, które może być poddaszem użytkowym, razem o maksymalnej wysokości 8m; z możliwością podpiwniczenia; dla istniejącej zabudowy wyższej lub posiadającej większą liczbę kondygnacji naziemnych plan dopuszcza jej remont i rozbudowę z zakazem nadbudowy;
 - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki: 100%;
 - 5) maksymalna intensywność zabudowy: 2;
 - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10% dla całej jednostki 4U.
5. Architektura:
 - 1) dachy: dwuspadowe i wielospadowe -utrzymanie stanu dotychczasowego;
 - 2) kolorystyka oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń:
 - a) dachy – pokrycia bitumiczne, blacha, o kolorystyce jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów w ciągu zabudowy,
 - b) elewacje – tynki w gamie kolorów pastelowych lub białym oraz kamień i drewno w barwach naturalnych, zakaz stosowania okładzin z blach i tworzyw sztucznych,
 - c) ogrodzenia frontowe w części niezabudowanej – kamień, cegła, drewno, metal, w barwach dostosowanych do kolorystyki budynku i ogrodzeń sąsiednich.
6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
 - 1) plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
 - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §9,
 - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §11,
 - c) zasad tymczasowego zagospodarowania - §12,
 - d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §13,
 - e) zasady scalania i podziału istniejących działek - §16;
 - f) obowiązku zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §19.

§34

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5U plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi oświaty, kultury, administracyjno-biurowe, w tym usługi o charakterze publicznym.
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
 - 1) urządzenia rekreacyjne;
 - 2) zieleń urządzona;
 - 3) obiekty małej architektury;
 - 4) urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) z zapewnionym dostępem do drogi publicznej.
3. Charakter działań:
 - 1) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy;
 - 2) realizacja nowej zabudowy.
4. Warunki urbanistyczne:
 - 1) plan zachowuje istniejącą w dniu wejścia w życie ustaleń planu nieruchomości;
 - 2) plan ustala możliwość scalania i podziału nieruchomości na działki budowlane z zachowaniem następujących zasad:
 - a) minimalna szerokość krótszego boku działki – 50m,
 - b) minimalna powierzchnia działki po podziale -4500 m²,
 - c) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego -80°;
 - 3) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 2 kondygnacje, w tym poddasze, które może być poddaszem użytkowym, razem o maksymalnej wysokości 10m, z możliwością podpiwniczenia,
 - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki- 30%;
 - 5) maksymalna intensywność zabudowy- 0,6;
 - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30%.
5. Architektura:
 - 1) dachy: dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15 do 45° oraz dachy płaskie bądź oparte na łuku;
 - 2) kolorystyka oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń:
 - a) dachy – pokrycie bitumiczne, blacha, dachówka ceramiczna, dachówka cementowa oraz inne materiały o kolorystyce jednokolorowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce, w kolorze brązowym, ceglastym, czerwonym, szarym lub czarnym, w kolorze brązowym, ceglastym, czerwonym, szarym lub czarnym,
 - b) elewacje – tynki w gamie kolorów pastelowych lub białym oraz kamień i drewno w barwach naturalnych, zakaz stosowania okładzin z blach i tworzyw sztucznych,
 - c) ogrodzenia frontowe – kamień, cegła, drewno, metal, w barwach dostosowanych do kolorystyki budynku i ogrodzeń sąsiednich.
6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
 - 1) obowiązek zachowania istniejącego zespołu zieleni wysokiej, znajdującej się w sąsiedztwie ul. Harcerskiej;
 - 2) plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
 - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §9,
 - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §11,
 - c) zasad tymczasowego zagospodarowania - §12,

- d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §13,
- e) zasady scalania i podziału istniejących działek - §16;
- 3) w odległości 6 m od osi istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi; lokalizacja innych obiektów budowlanych wymaga uzyskania zgody zakładu energetycznego;
- 4) w zabudowie usługowej o charakterze publicznym należy przewidzieć stosowne przedsięwzięcia z zakresu obrony cywilnej określone w przepisach odrębnych dotyczących obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 5) obowiązku zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §19.

§35

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UO** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi oświaty, kultury, administracyjno-biurowe, w tym usługi o charakterze publicznym.
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
 - 1) obiekty i urządzenia sportowe i rekreacyjne;
 - 2) parkingi;
 - 3) garaże i pomieszczenia gospodarcze, wbudowane w bryłę budynku lub wolnostojące;
 - 4) urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) z zapewnionym dostępem do drogi publicznej.
3. Charakter działań:
 - 1) zachowanie istniejącej zabudowy, z możliwością rozbudowy;
 - 2) realizacja nowej zabudowy.
4. Warunki urbanistyczne:
 - 1) plan zachowuje istniejącą w dniu wejścia w życie ustaleń planu nieruchomości;
 - 2) plan ustala możliwość scalania i podziału nieruchomości na działki budowlane z zachowaniem następujących zasad:
 - a) minimalna szerokość krótszego boku działki – 40m,
 - b) minimalna powierzchnia działki po podziale -4000 m²,
 - c) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego -80°;
 - 3) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 3 kondygnacje, w tym poddasze, które może być poddaszem użytkowym, razem o maksymalnej wysokości 12m; z możliwością podpiwniczenia; dla istniejącej zabudowy wyższej lub posiadającej większą liczbę kondygnacji naziemnych plan dopuszcza jej remont i rozbudowę z zakazem nadbudowy;
 - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki: 50%;
 - 5) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5;
 - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20%.
5. Architektura:
 - 1) dachy: dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45°, dachy płaskie bądź oparte na łuku;
 - 2) kolorystyka oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń:
 - a) dachy – pokrycie bitumiczne, blacha, dachówka ceramiczna, dachówka cementowa oraz inne materiały o kolorystyce jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce, w kolorze brązowym, ceglastym, czerwonym, szarym lub czarnym, w kolorze brązowym,

- ceglastym, czerwonym, szarym lub czarnym,
- b) elewacje – tynki w gamie kolorów pastelowych oraz kamień i drewno w barwach naturalnych, zakaz stosowania okładzin z blach i tworzyw sztucznych,
- c) ogrodzenia frontowe – kamień, cegła, drewno, metal, w barwach dostosowanych do kolorystyki budynku i ogrodzeń sąsiednich.

6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:

- 1) plan dopuszcza połączenie terenu 1UO z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem 2U w celu stworzenia zespołu usług oświaty, przy spełnieniu ustaleń szczegółowych dla obu terenów, dotyczących architektury i warunków urbanistycznych;
- 2) plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
 - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §9,
 - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §11,
 - c) zasad tymczasowego zagospodarowania - §12,
 - d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §13,
 - e) zasady scalania i podziału istniejących działek - §16;
- 3) w zabudowie usługowej o charakterze publicznym należy przewidzieć stosowne przedsięwzięcia z zakresu obrony cywilnej określone w przepisach odrębnych dotyczących obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 4) obowiązku zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §19.

§36

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2UO** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi oświaty, kultury, administracyjno-biurowe, w tym usługi o charakterze publicznym.
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
 - 1) urządzenia sportowe i rekreacyjne;
 - 2) parkingi;
 - 3) garaże i pomieszczenia gospodarcze, wbudowane w bryłę budynku lub wolnostojące;
 - 4) urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) z zapewnionym dostępem do drogi publicznej.
3. Charakter działań:
 - 1) zachowanie istniejącej zabudowy, z możliwością rozbudowy;
 - 2) realizacja nowej zabudowy.
4. Warunki urbanistyczne:
 - 1) plan zachowuje istniejącą w dniu wejścia w życie ustaleń planu nieruchomości;
 - 2) plan ustala możliwość scalania i podziału nieruchomości na działki budowlane z zachowaniem następujących zasad:
 - a) minimalna szerokość krótszego boku działki – 100m,
 - b) minimalna powierzchnia działki po podziale -14000 m²,
 - c) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego -80°;
 - 3) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 3 kondygnacje, w tym poddasze, które może być poddaszem użytkowym, razem o maksymalnej wysokości 15m; z możliwością podpiwniczenia; dla istniejącej zabudowy wyższej lub posiadającej większą liczbę kondygnacji naziemnych plan dopuszcza jej remont i rozbudowę z zakazem nadbudowy;

- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki: 20%;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30%.

5. Architektura:

- 1) dachy: dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45°, dachy płaskie bądź oparte na łuku;
- 2) kolorystyka oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń:
 - a) dachy – pokrycie bitumiczne, blacha, dachówka ceramiczna, dachówka cementowa oraz inne materiały o kolorystyce jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce, w kolorze brązowym, ceglastym, czerwonym, szarym lub czarnym, w kolorze brązowym, ceglastym, czerwonym, szarym lub czarnym,
 - b) elewacje – tynki w gamie kolorów pastelowych oraz kamień i drewno w barwach naturalnych, zakaz stosowania okładzin z blach i tworzyw sztucznych,
 - c) ogrodzenia frontowe – kamień, cegła, drewno, metal, w barwach dostosowanych do kolorystyki budynku i ogrodzeń sąsiednich.

6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:

- 1) plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
 - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §9,
 - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §11,
 - c) zasad tymczasowego zagospodarowania - §12,
 - d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §13;
- 2) w zabudowie usługowej o charakterze publicznym należy przewidzieć stosowne przedsięwzięcia z zakresu obrony cywilnej określone w przepisach odrębnych dotyczących obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 3) obowiązku zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §19.

§37

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3UO** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: teren usług oświaty stanowiący strefę dojść, dojazdów i zieleni urządzonej dla przedszkola.
2. Przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.
3. Charakter działań: zakaz realizacji nowej zabudowy usługowej.
4. Warunki urbanistyczne:
 - 1) plan nie ustala zasad podziału na nowe działki, zachowując istniejące podziały;
 - 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50%.
5. Architektura ogrodzeń:
 - 1) zachowanie istniejących ogrodzeń;
 - 2) w przypadku realizacji nowych ogrodzeń nakaz stosowania materiałów: kamienia, cegły, drewna, metalu, w barwach dostosowanych do kolorystyki budynku przedszkola.
6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
 - 1) plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
 - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §9,
 - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §11,
 - c) zasad tymczasowego zagospodarowania - §12,

- d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §13,
- e) zasady scalania i podziału istniejących działek - §16;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §19.

§38

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe – usługi sportu i rekreacji.
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
 - 1) zieleń urządzona;
 - 2) obiekty małej architektury;
 - 3) parkingi;
 - 4) urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) z zapewnionym dostępem do drogi publicznej.
3. Charakter działań:
 - 1) zachowanie istniejących budowli i obiektów;
 - 2) realizacja nowych obiektów.
4. Warunki urbanistyczne:
 - 1) plan zachowuje nieruchomości zaistniałe przed uchwaleniem niniejszego planu;
 - 2) plan ustala możliwość scalania i podziału nieruchomości na działki budowlane z zachowaniem następujących zasad:
 - a) minimalna szerokość krótszego boku działki – 90m,
 - b) minimalna powierzchnia działki po podziale -14000 m²,
 - c) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego -80°;
 - 3) nieprzekraczalna wysokość zabudowy:
 - a) usługowej oraz obiektów sportowych– 3 kondygnacje naziemne, w tym poddasze, które może być poddaszem użytkowym, razem o maksymalnej wysokości 15m, z możliwością podpiwniczenia,
 - b) gospodarczej, garaży – 1 kondygnacja naziemna, o maksymalnej wysokości 6m; bez możliwości podpiwniczenia,
 - c) dla istniejącej zabudowy wyższej lub posiadającej większą liczbę kondygnacji naziemnych plan dopuszcza jej remont i rozbudowę z zakazem nadbudowy;
 - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki: 20%;
 - 5) maksymalna intensywność zabudowy: 0,3;
 - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60%.
5. Architektura:
 - 1) dachy: dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45°, płaskie lub oparte na łuku;
 - 2) kolorystyka oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń:
 - a) dachy – pokrycie bitumiczne, blacha, dachówka ceramiczna, dachówka cementowa oraz inne materiały o kolorystyce jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce, w kolorze brązowym, ceglastym, czerwonym, szarym lub czarnym, w kolorze brązowym, ceglastym, czerwonym, szarym lub czarnym,
 - b) elewacje – tynki w gamie kolorów pastelowych oraz kamień i drewno w barwach naturalnych, zakaz stosowania okładzin z blach i tworzyw sztucznych,
 - c) ogrodzenia frontowe – kamień, cegła, drewno, metal, w barwach dostosowanych do

kolorystyki budynku i ogrodzeń sąsiednich.

6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:

- 1) plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
 - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §9,
 - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §11,
 - c) zasad tymczasowego zagospodarowania - §12,
 - d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §13,
 - e) zasady scalania i podziału istniejących działek - §16;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §19.

§39

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2US** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) zieleń urządzona;
- 2) obiekty małej architektury;
- 3) parkingi;
- 4) urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) z zapewnionym dostępem do drogi publicznej.

3. Charakter działań:

- 1) zachowanie istniejących budowli i obiektów;
- 2) realizacja nowych obiektów.

4. Warunki urbanistyczne:

- 1) plan zachowuje nieruchomości zaistniałe przed uchwaleniem niniejszego planu;
- 2) plan ustala możliwość scalania i podziału nieruchomości na działki budowlane z zachowaniem następujących zasad:
 - a) minimalna szerokość krótszego boku działki – 60m,
 - b) minimalna powierzchnia działki po podziale -4000 m²,
 - c) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego -80°;
- 3) nieprzekraczalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze, które może być poddaszem użytkowym, razem o maksymalnej wysokości 10m; z możliwością podpiwniczenia; dla istniejącej zabudowy wyższej lub posiadającej większą liczbę kondygnacji naziemnych plan dopuszcza jej remont i rozbudowę z zakazem nadbudowy,
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki (łącznie z budowlami sportowymi): 10%;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy: 0,2;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30%.

5. Architektura:

- 1) dachy: dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45°, płaskie lub oparte na łuku;
- 2) kolorystyka oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń:
 - a) dachy – pokrycie bitumiczne, blacha, dachówka ceramiczna, dachówka cementowa oraz inne materiały o kolorystyce jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce, w kolorze brązowym, ceglastym, czerwonym, szarym lub czarnym, w kolorze brązowym,

- ceglastym, czerwonym, szarym lub czarnym,
- b) elewacje – tynki w gamie kolorów pastelowych oraz kamień i drewno w barwach naturalnych, zakaz stosowania okładzin z blach i tworzyw sztucznych,
- c) ogrodzenia frontowe – kamień, cegła, drewno, metal, w barwach dostosowanych do kolorystyki budynku i ogrodzeń sąsiednich.

6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:

- 1) plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
 - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §9,
 - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §11,
 - c) zasad tymczasowego zagospodarowania - §12,
 - d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §13,
 - e) zasady scalania i podziału istniejących działek - §16;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §19.

§40

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1W** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: ujęcie wody oligoceńskiej dla potrzeb mieszkańców.
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
 - 1) zieleń urządzona;
 - 2) urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) z zapewnionym dostępem do drogi publicznej.
3. Charakter działań: zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy i rozbudowy.
4. Warunki urbanistyczne:
 - 1) plan zachowuje istniejącą w dniu wejścia w życie ustaleń planu nieruchomości;
 - 2) plan ustala możliwość scalania i podziału nieruchomości na działki budowlane z zachowaniem następujących zasad:
 - a) minimalna szerokość krótszego boku działki – 20m,
 - b) minimalna powierzchnia działki po podziale -700 m²,
 - c) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego -80°;
 - 3) wysokość zabudowy– 2 kondygnacje naziemne o maksymalnej wysokości 8m, z możliwością podpiwniczenia;
 - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki: 25%;
 - 5) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5;
 - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60%.
5. Architektura:
 - 1) dachy: utrzymanie stanu dotychczasowego;
 - 2) kolorystyka oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń:
 - a) dachy – blachodachówka, blacha w arkuszach, pokrycia bitumiczne - w kolorach brązowym, czerwonym, czarnym lub szarym, o kolorystyce jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce,
 - b) elewacje - tynki w gamie kolorów pastelowych lub białym z możliwością podziałów przy pomocy gzymsów głównych, międzypiętrowych i podokiennych, także z możliwością zastosowania obramień wokół okien,

- c) ogrodzenia frontowe – kamień, cegła, drewno, metal, w barwach dostosowanych do kolorystyki budynku i ogrodzeń sąsiednich.

6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:

- 1) plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
 - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §9,
 - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §11,
 - c) zasad tymczasowego zagospodarowania - §12,
 - d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §13,
 - e) zasady scalania i podziału istniejących działek - §16;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §19.

§41

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZD** plan ustala:

- 1. Przeznaczenie podstawowe: ogródki działkowe.
- 2. Przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) z zapewnionym dostępem do drogi publicznej.
- 3. Charakter działań:
 - 1) zachowanie istniejącego zagospodarowania;
 - 2) realizacja nowych budynków i obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
 - 1) plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
 - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §9,
 - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §11,
 - c) zasad tymczasowego zagospodarowania - §12,
 - d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §13,
 - e) zasady scalania i podziału istniejących działek - §16;
 - 2) plan ustala ochronę i zachowanie istniejącej zieleni wysokiej.

§42

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1ZP do 3ZP** plan ustala:

- 1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona, wraz z:
 - 1) ścieżkami, chodnikami, placami itp.;
 - 2) obiektami małej architektury;
 - 3) urządzeniami wyposażenia (latarnie, kosze ławki itp.);
 - 4) placami zabaw;
 - 5) urządzeniami infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) z zapewnionym dostępem do drogi publicznej.
- 2. Charakter działań: ochrona istniejącej zieleni.
- 3. Warunki urbanistyczne:
 - 1) zachowanie istniejących urządzeń i obiektów.
- 4. Architektura budynków i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną:
 - 1) gabaryty obiektów i budynków zgodne z ich technologią;
 - 2) kolorystyka oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń;

- a) dachy – pokrycia bitumiczne, blacha, dachówka ceramiczna, dachówka cementowa oraz inne materiały naśladowujące dachówkę,
- b) elewacje – tynki w gamie kolorów pastelowych oraz kamień i drewno w barwach naturalnych, zakaz stosowania okładzin z blach i tworzyw sztucznych.

5. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:

- 1) plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
 - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §9,
 - b) zasad tymczasowego zagospodarowania - §12,
 - c) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §13,
 - d) zasady scalania i podziału istniejących działek - §16;
- 2) zakaz grodzenia terenu;
- 3) plan ustala ochronę i zachowanie istniejącej zieleni wysokiej;
- 4) plan ustala zachowanie istniejącego pomnika poświęconego pamięci żołnierzy ruchu oporu, znajdującego się na terenie 2ZP;
- 5) plan ustala możliwość lokalizowania ścieżek rowerowych przebiegających przez tereny zieleni urządzonej.

§43

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **4ZP** plan ustala:

- 1. Przeznaczenie podstawowe: przestrzeń publiczna w formie zieleni urządzonej ogólnodostępnej, sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych, wraz z:
 - 1) ścieżkami, chodnikami, placami itp.;
 - 2) obiektami małej architektury;
 - 3) urządzeniami wyposażenia (latarnie, kosze ławki itp.);
 - 4) placami zabaw;
 - 5) urządzeniami infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) z zapewnionym dostępem do drogi publicznej.
- 2. Charakter działań:
 - 1) zagospodarowaniu terenu w sposób ogólnodostępny, poprzez:
 - rewaloryzację istniejącej zieleni wysokiej i niskiej,
 - realizację nowych obiektów i urządzeń parkowych.
 - 2) zagospodarowanie przestrzeni publicznej jako całościowej, jednolitej stylowo i funkcjonalnie inwestycji.
- 3. Warunki urbanistyczne:
 - 1) ze względu na ogólnodostępny charakter terenu, nie ustala się zasad podziału;
 - 2) zakaz grodzenia terenu.
- 4. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
 - 1) plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
 - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §9,
 - b) zasad kształtowania przestrzeni publicznych - §10,
 - c) zasad tymczasowego zagospodarowania - §12,
 - d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §13,
 - e) zasady scalania i podziału istniejących działek - §16;
 - 2) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami

zawartymi w §19.

§44

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP,U** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: zielen urządzona, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
 - 1) usługi nieuciążliwe związane z zaopatrzeniem mieszkańców (handel, rzemiosło, gastronomia) zlokalizowane w budynku wieży ciśnień lub do niej dobudowane;
 - 2) obiektami małej architektury;
 - 3) urządzeniami infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) z zapewnionym dostępem do drogi publicznej.
3. Charakter działań:
 - 1) plan zachowuje istniejącą w dniu wejścia w życie ustaleń planu nieruchomości;
 - 2) zachowanie istniejącej wieży ciśnień z możliwością rozbudowy i dobudowy;
 - 3) ochrona i rewaloryzacja istniejącej zieleni;
 - 4) realizacja nowych obiektów.
4. Warunki urbanistyczne:
 - 1) zakaz grodzenia terenu;
 - 2) plan ustala możliwość scalania i podziału nieruchomości na działki budowlane z zachowaniem następujących zasad:
 - a) minimalna szerokość krótszego boku działki – 30m,
 - b) minimalna powierzchnia działki po podziale -1600 m²,
 - c) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego -80°;
 - 3) zachowanie gabarytów, parametrów i architektury dawnej wieży ciśnień, a w przypadku jej rozbudowy nieprzekraczalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze, które może być poddaszem użytkowym, razem o maksymalnej wysokości 10m; dla istniejącej zabudowy wyższej lub posiadającej większą liczbę kondygnacji naziemnych plan dopuszcza jej remont i rozbudowę z zakazem nadbudowy;
 - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki: 20%;
 - 5) maksymalna intensywność zabudowy: 0,4;
 - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60%.
5. Architektura w odniesieniu do nowych obiektów:
 - 1) dachy: dwuspadowe i wielospadowe od 20° do 35°, płaskie, oparte na łuku;
 - 2) kolorystyka oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń:
 - a) dachy – blachodachówka, blacha w arkuszach, pokrycia bitumiczne - w kolorach czarnym lub szarym o kolorystyce jednokolorowej lub podobnej dla wszystkich obiektów w kwartale zabudowy,
 - b) elewacje - materiał licujący cegła, z możliwością podziałów przy pomocy gzymsów głównych, międzypiętrowych i podokiennych, a także z możliwością zastosowania obramień wokół okien; detale ze szkła, metalu, drewna; zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych,
 - c) forma i charakter nowej zabudowy i elewacji w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
 - 1) plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:

- a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §9,
 - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §11,
 - c) zasad tymczasowego zagospodarowania - §12,
 - d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §13,
 - e) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej - §14,
 - f) zasady scalania i podziału istniejących działek - §16;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §19.

§45

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KS i 2KS** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: urządzenia komunikacji samochodowej w zieleni urządzonej wraz z obiektami towarzyszącymi.
2. Przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych z zapewnionym dostępem do drogi publicznej.
3. Charakter działań:
 - 1) zachowanie istniejących garaży z możliwością remontu i przebudowy, na terenie oznaczonym symbolem 2KS;
 - 2) urządzenie parkingów na terenie oznaczonym symbolem 1KS z udziałem zieleni urządzonej.
4. Warunki urbanistyczne:
 - 1) plan zachowuje istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu nieruchomości;
 - 2) plan ustala możliwość scalania i podziału nieruchomości na działki budowlane z zachowaniem następujących zasad:
 - a) minimalna szerokość krótszego boku działki – 10m,
 - b) minimalna powierzchnia działki po podziale -1000 m²,
 - c) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego -80°;
 - 3) zakaz wprowadzania nowej zabudowy;
 - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20%.
5. Architektura garaży:
 - 1) dachy: płaskie, jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 0° do 10°;
 - 2) kolorystyka oraz materiał dachów i elewacji:
 - a) dachy – pokrycia bitumiczne, blacha, szare bądź czarne, o kolorystyce jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na danym terenie;
 - b) elewacje – tynki w gamie kolorów pastelowych lub białym, oraz kamień i drewno w barwach naturalnych, zakaz stosowania okładzin z blach i tworzyw sztucznych.
6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
 - 1) przy urządzaniu parkingu na terenie oznaczonym symbolem 1KS, plan ustala obowiązek dokonania nowych nasadzeń zieleni wysokiej w miejscach wkomponowanych w projektowane zagospodarowanie i nie będących w kolizji z istniejącym uzbrojeniem od strony drogi; podłoże części parkingowych wykonać należy z płyt z otworami umożliwiającymi rozwój traw i infiltrację wody do gruntu;
 - 2) plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
 - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §9,
 - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §11,
 - c) zasad tymczasowego zagospodarowania - §12,

- d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §13,
- e) zasad scalenia i podziału istniejących działek - §16.

Rozdział 4 PRZEPISY KOŃCOWE

§46

Zgodnie z art.15, ust. 2, pkt 12 i art.36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, w następującej wysokości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN –5%;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami MW, MWz; MNz; U; UA; UO; US; ZP,U –1%;
- 3) dla pozostałych terenów nie wymienionych w pkt. 1) i 2) -0,1%.

§47

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§48

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Piastowa.

§49

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§50

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.