

## 3400

### UCHWAŁA Nr 576/XLVII/2010

#### RADY MIEJSKIEJ W GÓRZE KALWARII

z dnia 28 kwietnia 2010 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria oraz dla fragmentu wsi Moczydłów - rejon ul. Lipkowskiej.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) w związku uchwałą nr 396/XXX/2005 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 17 marca 2005r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria oraz dla fragmentu wsi Moczydłów - rejon ul. Lipkowskiej, po stwierdzeniu, że niniejszy plan jest zgodny z zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Góra Kalwaria, przyjętego uchwałą nr 700/XLVII/2006 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 13 września 2006r., Rada Miejska w Górze Kalwarii uchwala, co następuje:

#### Rozdział 1

#### **Zakres obowiązywania planu**

##### § 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ul. Lipkowskiej w Górze Kalwarii, zwany dalej planem, składający się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000 - załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu – załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3 do uchwały.

##### § 2.

Planem objęto obszar, którego granice przedstawia rysunek planu.

##### § 3.

1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowych zasad i warunków łączenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej,
- 11) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 12) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

##### § 4.

1. Załącznik graficzny nr 1 odnosi ustalenia uchwały do terenu objętego planem.

2. Następujące ustalenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu określone symbolem cyfrowym i literowym;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) oznaczenie rejonu lokalizacji platform widokowych;
- 6) oznaczenia graficzne obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków;
- 7) oznaczenie graficzne bunkrów do zachowania;
- 8) oznaczenie drzew do zachowania;
- 9) oznaczenie drzew do bezwzględnej zachowania;
- 10) oznaczenie kęp drzew do zachowania.

3. Następujące ustalenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) oznaczenie granicy administracyjnej miasta Góra Kalwaria;
- 2) oznaczenie obiektów wpisanych do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 3) oznaczenie obszaru wpisanego do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 4) oznaczenie granicy układu urbanistyczno-budowlanego wpisanego do rejestru zabytków;
- 5) oznaczenie granicy zbiornika wód podziemnych;
- 6) oznaczenie granicy Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK);
- 7) oznaczenie granicy strefy szczególnej ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 8) oznaczenie zasięgu strefy zagrożonej osuwaniem się mas ziemnych;
- 9) oznaczenie zasięgu strefy potencjalnego zagrożenia powodzią;

4. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 i 3 mają charakter postulatowy bądź informacyjny.

§ 5.

Ustalenia dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie z odpowiednimi ustaleniami ogólnymi.

Rozdział 2

### Wyjaśnienie używanych pojęć

§ 6.

Ilekoć w uchwale jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, wprowadzone na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 3) usługach podstawowych - należy przez to rozumieć obiekty usługowe wolno stojące lub lokale usługowe wbudowane, których zasadniczym zadaniem jest zaspokajanie potrzeb mieszkańców i użytkowników okolicznych terenów; do usług podstawowych należą w szczególności usługi bytowe – tj. szewc, krawiec, pralnia itp. – drobne sklepy o powierzchni sprzedaży do 400m<sup>2</sup>, biura, pracownie, kancelarie adwokackie, gabinety lekarskie, zakłady fotograficzne, poradnie lekarskie, solaria, punkty kserograficzne, wypożyczalnie video, biura podróży, szkoły językowe, szkoły tańca itp;
- 4) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym,
- 5) liniach zabudowy nieprzekraczalnych – należy przez to rozumieć wyznaczone w planie, określone na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym, linie dopuszczalnego użytkowania elewacji budynku, bez ich przekraczania w kierunku linii rozgraniczających od których te linie wyznaczono, z pominięciem balkonów, loggi i wykuszy wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,3 metra oraz elementów wejścia do budynku;
- 6) liniach proponowanych podziałów geodezyjnych – należy przez to rozumieć, nie będące ustaleniami planu, zalecane w planie linie podziału na działki budowlane terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;

- 7) minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej do całkowitej powierzchni działki;
- 8) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęta przez naziemną część budynku lub budynków w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni elementów drugorzędnych (schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego) oraz zajmowanych przez wydzielone obiekty pomocnicze (altany, pergole);
- 9) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych wszystkich budynków na danej działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 10) szlachetnych materiałach elewacyjnych – należy przez to rozumieć czyste aluminium, miedź, stal nierdzewną, szkło, nie barwione drewno, nie barwiony beton, naturalny kamień, cegłę klinkierową, tynki szlachetne oraz tym podobne materiały używane jako okładziny na elewacjach;
- 11) reklamie - należy przez to rozumieć grafikę umieszczaną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą przekaz informacyjno-reklamowy (zawierającą informację o towarach, usługach lub pożądanym zachowaniach);
- 12) szyldzie - należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające oznaczenie przedsiębiorcy (firmy lub nazwy) ze wskazaniem formy prawnej, a w przypadku osoby fizycznej – imię i nazwisko, nazwę oraz zwięzłe określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej;
- 13) instalacjach grzewczych ekologicznie czystych – należy przez to rozumieć instalacje i urządzenia do wytwarzania ciepła, które nie powodują przekroczenia dopuszczalnych norm emisji zanieczyszczeń do środowiska;
- 14) przedsięwzięciu mogącym znacząco oddziaływać na środowisko – należy przez to rozumieć zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko polegającą na przekształceniu lub zmianie sposobu wykorzysta-

nia terenu, w tym również wydobywania kopalin, dla których:

- wymagane jest sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko,
- może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko,

w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska.

### Rozdział 3

## **Ustalenia ogólne dotyczące zasad przeznaczenia oraz warunków i sposobów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów na całym obszarze objętym planem**

### § 7.

Ustala się, że na całym obszarze opracowania:

- 1) ustala się realizację funkcji zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania terenów określonymi w rozdziale 3 oraz wprowadza się realizację układu drogowo-ulicznego według ustaleń rozdziału 4 i elementów infrastruktury technicznej według ustaleń rozdziału 5 uchwały;
- 2) lokalizowanie zadań dla realizacji celów publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami jest możliwe w ramach funkcji i zasad zagospodarowania dopuszczonych niniejszym planem.

### § 8.

Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, w tym również lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych z wyjątkiem:

- 1) wykorzystania rolniczego, ogrodniczego lub sadowniczego bez zabudowy oraz zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
- 2) obiektów tymczasowych lokalizowanych na potrzeby prowadzenia budów w czasie ważności pozwolenia na budowę.

### § 9.

Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.

### § 10.

Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) tereny zabudowy usługowej – oznaczone symbolem przeznaczenia U,

- 2) tereny usług z towarzyszącą zabudową mieszkaniową - oznaczone symbolem przeznaczenia U/MN,
- 3) tereny mieszkalnictwa zbiorowego i usług oświaty - oznaczone symbolem przeznaczenia MZ/UO,
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych - oznaczone symbolem przeznaczenia MN/U,
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem przeznaczenia MN,
- 6) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej – oznaczone symbolem przeznaczenia MNe,
- 7) tereny zabudowy zagrodowej – oznaczone symbolem przeznaczenia RM,
- 8) tereny zieleni naturalnej - oznaczone symbolem przeznaczenia ZN,
- 9) tereny zieleni parkowej – oznaczone symbolem przeznaczenia ZP,
- 10) tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej i zieleni naturalnej – oznaczone symbolem przeznaczenia R/ZN,
- 11) tereny wód śródlądowych - oznaczone symbolem przeznaczenia WS,
- 12) drogi publiczne klasy drogi zbiorczej - oznaczone symbolem przeznaczenia KD-Z,
- 13) drogi publiczne klasy drogi lokalnej - oznaczone symbolem przeznaczenia KD-L,
- 14) drogi publiczne klasy drogi dojazdowej – oznaczone symbolem przeznaczenia KD-D,
- 15) drogi wewnętrzne - oznaczone symbolem przeznaczenia KDW,
- 16) ciągi piesze – oznaczone symbolem przeznaczenia KPp.

§ 11.

1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.
2. Wszelka nowa zabudowa na terenach, na których wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami.
3. Dopuszcza się zachowanie oraz wymianę budynków mieszkalnych, gospodarczych i garażowych posadowionych niezgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a zrealizowanych przed wejściem w życie niniejszego planu.

4. W przypadku, gdy plan nie wskazuje nieprzekraczalnych linii zabudowy obowiązują przepisy odrębne i pozostałe ustalenia planu.
5. Na terenach objętych planem zasady kształtowania zabudowy określa się następująco:
  - 1) maksymalna wysokość nowej zabudowy oraz istniejących budynków po nadbudowaniu - zgodnie ze wskaźnikami określonymi dla poszczególnych terenów,
  - 2) zasada, o której mowa w pkt 1, nie dotyczy kominów, anten oraz innych budowli o podobnym charakterze tj. obiektów budowlanych nie będących budynkami.

§ 12.

Ustala się zasady dotyczące realizacji ogrodzeń:

- 1) ogrodzenia od strony dróg i ulic powinny być sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód tj. drzewa, urządzenia infrastruktury technicznej itp, oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych,
- 2) bramy wjazdowe usytuowane w ogrodzeniach przy drogach o szerokości mniejszej niż 10m muszą zostać cofnięte o minimum 2,0m w stosunku do linii rozgraniczającej ustalonej w planie,
- 3) bramy i furtki w ogrodzeniu nie mogą otwierać się na zewnątrz działki,
- 4) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,8 metra od poziomu terenu,
- 5) zakazuje się realizacji pełnych ogrodzeń oraz ogrodzeń z elementów prefabrykowanych, części pełne, nieażurowe, ogrodzeń nie mogą być wyższe niż 0,6 metra od poziomu terenu, przy czym dopuszcza się wyjątek od tej zasady dla istniejącego muru wokół zespołu terenów 20.ZP, 21.U, 22.U i 23.U;
- 6) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

§ 13.

1. Dopuszcza się lokalizację wolnostojących reklam w pasach o szerokości 10,0 metra wzdłuż drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolami 1.1.KD-Z i 1.2.KD-Z, z wyjątkiem terenów 1.R/ZN, 20.ZP i 23.U, pod warunkiem, że:
  - 1) powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 2,0m<sup>2</sup>;
  - 2) reklama będzie informowała o działalności prowadzonej na działce budowlanej;

- 3) na każdej działce budowlanej powstanie maksymalnie 1 taka reklama;
2. Na pozostałej części obszaru zakazuje się umieszczania wolnostojących znaków informacyjno-plastycznych i reklam.
3. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizowanie reklam, szyldów i znaków informacyjno - plastycznych na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że:
  - 1) powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 2,0m<sup>2</sup>;
  - 2) wysokość reklamy nie przekroczy 1,0m,
  - 3) reklama będzie informowała o działalności prowadzonej na działce budowlanej,
  - 4) na każdej działce budowlanej powstanie maksymalnie 1 taka reklama;
4. Dopuszcza się lokalizację szyldów na budynkach pod warunkiem, że będą one płasko przytwierdzone do ściany budynków.
5. Zakazuje się umieszczania reklam, szyldów i znaków informacyjno-plastycznych:
  - 1) na drzewach i w zasięgu ich koron,
  - 2) na budowlach i urządzeniach miejskiej infrastruktury technicznej (latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach, itp.);
6. Umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych na użytkowych elementach wyposażenia przestrzeni publicznych nie może utrudniać korzystania z nich lub zakłócać ich użytkowania.
7. Ustalenia pkt 1-6 nie dotyczą miejskiego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.

Ustalenia w zakresie scalania  
i podziału nieruchomości

§ 14.

1. Dopuszcza się podział terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na działki budowlane zgodnie z normatywnymi ustalonymi dla poszczególnych terenów.
2. Dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych wyłącznie:
  - 1) w celu powiększenia sąsiedniej działki, pod warunkiem, że działka, z której wydzielony zostanie fragment zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w ustaleniach szczegółowych,

- 2) w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
- 3) w celu wydzielenia dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych.
3. W przypadku prowadzenia kompleksowych przekształceń własnościowych dla poszczególnych terenów, tj. scaleń i podziału nieruchomości w celu uzyskania powierzchni działek geodezyjnych zgodnych z parametrami działek budowlanych zawartych w ustaleniach szczegółowych, ustala się że:
  - 1) kąt położenia granic działek ewidencyjnych do linii rozgraniczającej dróg będzie się mieścić w przedziale 75° – 105°,
  - 2) minimalna szerokość dróg powstałych w wyniku takich przekształceń wyniesie 10,0m.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego  
i krajobrazu kulturowego

§ 15.

1. Wskazuje się obiekty wpisane do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, dla których wszelkie działania muszą być prowadzone w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.
2. Wskazuje się obiekty wpisane do ewidencji zabytków, dla których ustala się:
  - 1) nakaz zachowania historycznego wyglądu budynków, oraz prowadzenia działań mających na celu przywrócenie ich pierwotnej formy,
  - 2) nakaz zachowania zewnętrznej formy budowli, w tym:
    - a) formy i proporcji bryły,
    - b) formy, nachylenia i rodzaju pokrycia połaci dachowych,
    - c) rozmieszczenia, proporcji i podziałów otworów okiennych i drzwiowych,
    - d) specyfiki detalu architektonicznego,
  - 3) zakaz nadbudowy i zmiany geometrii dachów,
  - 4) nakaz zachowania rodzaju pokrycia dachowego i detalu architektonicznego,
  - 5) nakaz uzgadniania wszelkich działań na obiektach z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
3. Wskazuje się granice układu urbanistyczno-budowlanego (części stref I i V) wpisanego do rejestru zabytków (decyzja nr 1444-A), podzielonego na dwie części:

- 1) strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej (część strefy I), będącą jednocześnie granicą obszaru wpisanego do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, oznaczoną sztrafem na rysunku planu;
  - 2) pozostała część (część strefy V), stanowiąca strefę konserwatorskiej ochrony skarpy.
4. W strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej, będącą granicą obszaru wpisanego do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, obowiązują następujące przepisy:
- 1) dla obiektów wpisanych do Rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków obowiązują zapisy ust. 1,
  - 2) dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków obowiązują zapisy ust. 2,
  - 3) dla pozostałych istniejących i projektowanych obiektów ustala się:
    - a) nakaz nawiązania kompozycją i wystrojem architektonicznym elewacji nowych lub przebudowywanych budynków do istniejących obiektów historycznych – poprzez stosowanie podobnych zasad podziału, detali, rozwiązań materiałowych, proporcji (w tym stosunku powierzchni szklonej do całkowitej powierzchni ściany zewnętrznej – wynoszącym procentowo nie więcej niż 25%),
    - b) nakaz dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły poprzez ograniczenie wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi oraz sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy,
    - c) nakaz uzgadniania wszelkich działań na obiektach z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
  - 4) dla całej strefy obowiązują:
    - a) nakaz zachowania tradycyjnego przebiegu dróg i ścieżek pieszych,
    - b) obowiązek przeprowadzenia, na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane, badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji. Przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na ich prowadzenie;
  - 5) dla całej strefy nakazuje się uzgadnianie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków:
    - a) wszelkich prac przy obiektach położonych w obrębie strefy, w tym umieszczanie reklam na budynkach,
    - b) wszelkie zmiany dotyczące układu urbanistycznego,
    - c) wszelkie zmiany dotyczące zmiany gabarytów zabudowy,
    - d) wszelkie zmiany sposobów użytkowania terenu oraz robót budowlanych, wiążących się z wykonaniem prac ziemnych.
5. W pozostałej części układu urbanistycznego, wpisanego do rejestru zabytków, stanowiącej strefę konserwatorskiej ochrony skarpy, obowiązują następujące przepisy:
- 1) zakaz tworzenia nowych działek budowlanych;
  - 2) zakaz realizacji nowej zabudowy z dopuszczeniem modernizacji, rozbudowy, nadbudowy i wymiany budynków istniejących;
  - 3) dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków obowiązują zapisy ust. 2,
  - 4) dla obiektów pozostałych:
    - a) możliwość rozbudowy, nadbudowy i wymiany zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
    - b) nakaz nawiązania kompozycją i wystrojem architektonicznym elewacji nowych lub przebudowywanych budynków do istniejących obiektów historycznych – poprzez stosowanie podobnych zasad podziału, detali, rozwiązań materiałowych, proporcji (w tym stosunku powierzchni szklonej do całkowitej powierzchni ściany zewnętrznej – wynoszącym procentowo nie więcej niż 25%),
  - 5) dla całego obszaru nakazuje się uzgadnianie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków:
    - a) wszelkich prac ziemnych,
    - b) wszelkich zmian dotyczących zieleni.
6. Dla oznaczonych na rysunku planu obiektów bunkrów ustala się:
- 1) nakaz ich zachowania;
  - 2) możliwość konserwacji i kompleksowej modernizacji wraz z bezpośrednim otoczeniem oraz adaptację i udostępnienia dla zwiedzających, pod warunkiem uzgodnienia tych działań z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;

## Zasady ochrony i kształtowania środowiska

### § 16.

1. Wskazuje się granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz strefy szczególnej ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, oznaczone na rysunku planu, w których obowiązują przepisy zawarte w dokumencie powołującym ten obszar oraz przepisy o ochronie przyrody i środowiska.
2. Ustala się drzewa do bezwzględneho zachowania, oznaczone na rysunku planu, których usunięcie jest możliwe tylko w sytuacjach zagrożenia dla ludzi i ich mienia.
3. Ustala się drzewa do zachowania, oznaczone na rysunku planu, których usunięcie jest możliwe tylko w sytuacjach zagrożenia dla ludzi i ich mienia lub w przypadku konieczności realizacji liniowych inwestycji infrastrukturalnych.
4. Ustala się kępy drzew do zachowania, oznaczone na rysunku planu, dla których ustala się:
  - 1) możliwość usunięcia tylko w sytuacjach zagrożenia dla ludzi i ich mienia lub w przypadku konieczności realizacji liniowych inwestycji infrastrukturalnych;
  - 2) nakaz nasadzeń uzupełniających w przypadku śmierci drzewa lub jego usunięcia w przypadku, gdy stwarzało ono zagrożenie dla ludzi lub mienia.
5. Wskazuje się granicę zbiornika wód podziemnych, w której nakazuje się podłączenie całej istniejącej i projektowanej zabudowy do gminnej sieci kanalizacyjnej.
6. Ustala się, że na całym obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska:
  - 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich oraz z wyjątkiem obiektów i terenów wskazanych w ustaleniach szczegółowych;
  - 2) wprowadza się ochronę wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód oraz nakaz podłączenia wszystkich obiektów do sieci miejskich po ich realizacji;
  - 3) w celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie pomieszczeń przy pomocy instalacji grzewczych ekologicznie czystych;

- 4) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady w granicach działki, z obowiązkiem segregowania odpadów;
- 5) ustala się minimalną wielkość działki zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów;
- 6) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów.

Ustalenia dla obszarów  
i obiektów podlegających ochronie  
ze względu na wymagania ochrony środowiska  
i zdrowia ludzi

### § 17.

1. Ustala się, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony środowiska, następujące rodzaje terenów podlegających ochronie akustycznej, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnym:
  - 1) tereny RM, MN, MNe, MN/U - jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) tereny U/MN, U jako tereny mieszkaniowo-usługowe;
  - 3) teren MZ/UO jako tereny związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
  - 4) teren ZP jako tereny rekreacyjno - wypoczynkowe.
2. Wskazuje się strefy zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, w których ustala się nakaz wykonywania dla każdej inwestycji kubaturowej pełnej dokumentacji geologiczno - inżynierskiej.
3. Dla poszczególnych terenów ustala się nakaz wykonywania dla każdej inwestycji kubaturowej pełnej dokumentacji geologiczno - inżynierskiej – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
4. Wskazuje się granice strefy potencjalnego zagrożenia powodzią, dla której obowiązują przepisy odrębne.

Ogólne zasady  
dotyczące infrastruktury technicznej i komunikacji

### § 18.

1. Ustala się zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę z sieci gminnej i odprowadzania ścieków do oczyszczalni gminnej.
2. Dopuszcza się stosowanie lokalnych rozwiązań uwzględniających wymogi prawa budowlane-

- go i ochrony środowiska, w tym szczelnych szamb przydomowych, do czasu wprowadzenia zorganizowanego systemu odprowadzania ścieków.
3. Dla terenów nieobjętych siecią melioracji dopuszcza się realizację urządzeń odwadniających, realizowanych w uzgodnieniu z zarządcą istniejącej sieci melioracyjnej oraz zarządcą sieci kanalizacyjnej.
  4. Dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacyjne całym obszarze objętym planem.
  5. Tereny dla infrastruktury technicznej rezerwuje się w liniach rozgraniczających dróg publicznych.
  6. Dopuszcza się prowadzenie liniowych elementów infrastruktury technicznej oraz lokalizację związanych z nimi urządzeń na terenach innych niż tereny dróg publicznych.
  7. W ogrodzeniu należy sytuować szafki gazowe i energetyczne zapewniając do nich dostęp od strony ulicy.
- 2) droga oznaczona symbolem 2.KD-Z, obecnie kategorii krajowej, dla której ustala się:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 19,0m do 20,0m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - b) klasę ulicy zbiorczej, o przekroju jednojezdniowym,
    - c) nakaz realizacji chodnika obustronnie;
  - 3) droga oznaczona symbolami 3.KD-L, dla której ustala się:
    - a) północną linię rozgraniczającą i część pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) klasę ulicy lokalnej, o przekroju jednojezdniowym,
    - c) realizację skrzyżowania na „prawe skrzyty” z drogą oznaczoną symbolem 2.KD-Z,
    - d) nakaz realizacji chodnika po północnej stronie jezdni;
  - 4) ulica Lipkowska i jej przedłużenie w kierunku północnym i wschodnim, oznaczona symbolami 4.1.KD-D i 4.2.KD-D dla której ustala się:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 10,0m do 17,0m, z lokalnymi przewężeniami do 8,0m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - b) klasę ulicy dojazdowej, o przekroju jednojezdniowym,
    - c) realizację skrzyżowania na pełnych relacjach z drogą oznaczoną symbolem 1.2.KD-Z i 3.KD-L,
    - d) nakaz realizacji chodnika co najmniej jednostronnie, z możliwością realizacji ulicy jako jednoprzestrzennej na odcinkach przewężeń ;
  - 5) droga oznaczona symbolami 5.KD-D, dla której ustala się:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających 20,0m;
    - b) klasę ulicy dojazdowej, o przekroju jednojezdniowym,
    - c) realizację skrzyżowania na pełnych relacjach z drogą oznaczoną symbolem 1.1.KD-Z,

#### Rozdział 4

#### Szczegółowe ustalenia komunikacyjne

##### § 19.

1. Układ drogowo-uliczny stanowią ulice zbiorcze, ulice lokalne i dojazdowe wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, tworzące publiczny układ komunikacyjny.
2. W obszarze ustala się następujące elementy układu drogowo-ulicznego:
  - 1) droga oznaczona symbolami 1.1.KD-Z i 1.2.KD-Z, obecnie kategorii wojewódzkiej, dla której ustala się:
    - a) jedynie wschodnią linię rozgraniczającą i część pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) klasę ulicy zbiorczej, o przekroju jednojezdniowym,
    - c) realizację skrzyżowania na pełnych relacjach z drogą oznaczoną symbolem 2.KD-Z,
    - d) nakaz realizacji chodnika po wschodniej stronie jezdni;

- 2) droga oznaczona symbolami 2.KD-Z, obecnie kategorii krajowej, dla której ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 19,0m do 20,0m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) klasę ulicy zbiorczej, o przekroju jednojezdniowym,
  - c) nakaz realizacji chodnika obustronnie;
- 3) droga oznaczona symbolami 3.KD-L, dla której ustala się:
  - a) północną linię rozgraniczającą i część pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) klasę ulicy lokalnej, o przekroju jednojezdniowym,
  - c) realizację skrzyżowania na „prawe skrzyty” z drogą oznaczoną symbolem 2.KD-Z,
  - d) nakaz realizacji chodnika po północnej stronie jezdni;
- 4) ulica Lipkowska i jej przedłużenie w kierunku północnym i wschodnim, oznaczona symbolami 4.1.KD-D i 4.2.KD-D dla której ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 10,0m do 17,0m, z lokalnymi przewężeniami do 8,0m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) klasę ulicy dojazdowej, o przekroju jednojezdniowym,
  - c) realizację skrzyżowania na pełnych relacjach z drogą oznaczoną symbolem 1.2.KD-Z i 3.KD-L,
  - d) nakaz realizacji chodnika co najmniej jednostronnie, z możliwością realizacji ulicy jako jednoprzestrzennej na odcinkach przewężeń ;
- 5) droga oznaczona symbolami 5.KD-D, dla której ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 20,0m;
  - b) klasę ulicy dojazdowej, o przekroju jednojezdniowym,
  - c) realizację skrzyżowania na pełnych relacjach z drogą oznaczoną symbolem 1.1.KD-Z,



- d) nakaz realizacji chodnika obustronnie,
- e) możliwość realizacji zatoki parkingowej wzdłuż południowo-wschodniej krawędzi jezdni;
- 6) ulica Wiślana oznaczona symbolami 6.KD-D, dla której ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0m,
  - b) klasę ulicy dojazdowej, o przekroju jednojezdniowym,
  - c) realizację skrzyżowania na pełnych relacjach z drogą oznaczoną symbolem 3.KD-L,
  - d) nakaz realizacji chodnika co najmniej jednostronnie;
- 7) droga wewnętrzna oznaczona symbolem 7.KDW, dla której ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 6,0m do 18,0m – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) realizację skrzyżowania na „prawe skęty” z drogą oznaczoną symbolem 1.2.KD-Z;
- 8) droga wewnętrzna oznaczona symbolem 8.KDW, dla której ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 18,0m,
  - b) realizację skrzyżowania na pełnych relacjach z drogą oznaczoną symbolem 1.2.KD-Z,
  - c) możliwość realizacji zatoki parkingowej wzdłuż krawędzi jezdni;
- 9) droga wewnętrzna oznaczona symbolem 9.KDW, dla której ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 6,0m,
  - b) realizację skrzyżowania na „prawe skęty” z drogą oznaczoną symbolem 1.2.KD-Z,
- 10) projektowany ciąg pieszy oznaczony symbolem 10.KPp, dla którego ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 5,0m.
- 11) projektowany ciąg pieszy oznaczony symbolem 11.KPp, dla którego ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 5,0m.

§ 20.

Na terenach dróg publicznych, ciągów pieszojezdnym i pieszych ustala się:

- 1) nakaz stosowania w granicach jednego terenu jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, takiego jak ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice kwiatnikowe, barierki, słupki itd itp.,
- 2) nakaz dostosowania urządzeń służących do ruchu pieszego tj. chodników, pochylni, schodów, przejść przez jezdnie do potrzeb osób niepełnosprawnych,
- 3) zakaz pozostawiania nie urządzonych powierzchni np. powierzchni z zielenią nie urządzonej, jezdni i chodników bez nawierzchni.

§ 21.

1. Dla realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego, dla poszczególnych dróg/ulic ustala się pasy terenu określone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.
2. Zachowuje się dojazdy według stanu istniejącego na terenach, których zainwestowanie uniemożliwia ich przebudowę.
3. Dla nowotworzonych dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu ustala się obowiązek zakończenia placem manewrowym oraz min. szerokość:
  - 1) 6,0m – dla dróg nie dłuższych niż 100,0m,
  - 2) 8,0m – dla dróg dłuższych niż 100,0m.

§ 22.

1. Na terenach układu komunikacyjnego, wyznaczonego na rysunku planu, do czasu jego realizacji dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.
2. Do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, wody opadowe z ulic układu podstawowego powinny być odprowadzane do gruntu bądź też do otwartych rowów melioracyjnych, po ich podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23.

1. Potrzeby w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele posesji zapewniają na terenach swoich działek, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników, o których mowa w ust. 2.
2. Ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych dla parkingów i garaży:
  - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 m.p./mieszkanie,

- 2) dla usług i handlu oraz administracji – 30 m.p. / 1000m<sup>2</sup> p.u. i 35 miejsc na 100 zatrudnionych, nie mniej jednak niż 3 miejsca na jeden lokal,
- 3) pozostałych usług – proporcjonalnie 3 m.p. / każde 100m<sup>2</sup> pow. użytkowej, jednak nie mniej niż 2 m.p./obiekt.

#### Rozdział 5

### Szczegółowe zasady uzbrojenia terenu

#### Wodociągi i zaopatrzenie w wodę

##### § 24.

1. Ustala się zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę z gminnej sieci wodociągowej, w oparciu o istniejące ujęcia wody położone poza obszarem opracowania, z wyj. ustaleń ust. 4.
2. Ustala się, sieć wodociągowa projektowana będzie w układzie zamkniętym, pierścieniowym.
3. Dopuszcza się zachowanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej, także w innych przekrojach niż obecne.
4. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę terenu 23.U z istniejącego ujęcia własnego, do czasu podłączenia do sieci wodociągowej.
5. Dopuszcza się, na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych, wykonywanie ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich.
6. Ustala się stosowanie hydrantów naziemnych.

#### Kanalizacja

##### § 25.

1. Ustala się objęcie systemem gminnej sieci kanalizacyjnej istniejącej i projektowanej zabudowy.
2. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych podziemnych zbiornikach na nieczystości.
3. Dopuszcza się lokalizowanie projektowanych kanałów pod jezdnią, jeżeli jedną z ich funkcji będzie odwodnienie jezdni.
4. Dopuszcza się zachowanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci kanalizacyjnej, także w innych przekrojach niż obecne.
5. Ustala się odprowadzanie wód deszczowych:
  - 1) z terenów mieszkaniowych i usługowych powierzchniowo na teren własnej działki,

- 2) z terenów usługowych oraz z parkingów i placów utwardzonych – do kanalizacji deszczowej po podczyszczeniu,

- 3) z dróg publicznych siecią kanalizacji deszczowej do rowów melioracyjnych lub do gruntu po ewentualnym podczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Nakazuje się odprowadzanie nadmiaru wód deszczowych, przekraczających swoją ilością chłonność gruntu, do sieci kanalizacji deszczowej.

7. Nakazuje się wyposażenie instalacji służących dla odprowadzania i zrzutów wód opadowych w urządzenia podczyszczające.

8. Plan nakazuje kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych.

#### Elektroenergetyka i teletechnika

##### § 26.

1. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną wszystkich terenów zainwestowania w oparciu o istniejące i projektowane stacje elektroenergetyczne SN/nn oraz poprzez budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych kablowych średniego i niskiego napięcia od istniejących systemów, w uzgodnieniu i na warunkach właściwego zarządcy;

- 2) ustala się przebudowę istniejącej napowietrznej sieci NN i SN na sieć kablową, prowadzoną w drogach/ulicach, z dopuszczeniem w wyjątkowych przypadkach, w sytuacji braku możliwości poszerzenia drogi/ulicy, prowadzenia sieci przez tereny prywatne;

- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących sieci napowietrznych do czasu ich przebudowy lub modernizacji;

- 4) dopuszcza się realizowanie przyłączy do budynków jako przyłączy napowietrznych realizowanych od linii istniejących, do czasu ich przebudowy;

- 5) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami ZP i ZN.

2. W zakresie sieci teletechnicznych:

- 1) ustala się, że obsługa telekomunikacyjna odbywać się będzie z:

- a) sieci kablowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych magistral i przewodów telekomunikacyjnych,
  - b) sieci komórkowej za pośrednictwem istniejących oraz projektowanych stacji bazowych telefonii komórkowej położonych poza obszarem planu;
- 2) zakazuje się realizacji stacji bazowych telefonii komórkowej na obszarze objętym planem.

#### Gazownictwo

##### § 27.

1. Dopuszcza się zaopatrzenie zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjno - magazynowej w gaz ziemny do celów gospodarczych i ewentualnie grzewczych w oparciu o rozbudowaną istniejącą sieć średniego ciśnienia, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.
2. Wokół gazociągu obowiązują odległości podstawowe zgodne z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych.
3. Ustala się zasadę prowadzenia projektowanych gazociągów w pasach ulicznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, w odległości min. 0,5m od tych linii.
4. Dla budownictwa jednorodzinnego szafki gazowe otwierane na zewnątrz od strony ulicy winny być lokalizowane w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową.
5. Gazociągi, które w wyniku modernizacji ulic i dróg znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora budowy.
6. Dopuszcza się zachowanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci gazowej, także w innych przekrojach niż obecne.

#### Usuwanie nieczystości stałych i płynnych

##### § 28.

1. Ustala się wywóz nieczystości stałych na składowisko odpadów komunalnych.
2. W planach zagospodarowania działek należy wyznaczyć miejsce do selektywnego składowania odpadów w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, opróżnianych okresowo.

#### Ciepłownictwo

##### § 29.

1. Ustala się, że istniejące i projektowane budynki będą posiadały własne, indywidualne źródła ciepła.
2. Ustala się zaopatrzenie w ciepło na obszarze planu w oparciu o instalacje grzewcze ekologicznie czyste.

#### Rozdział 6

### **Szczegółowe ustalenia dla poszczególnych terenów**

##### § 30.

Dla terenu oznaczonego symbolem 1.R/ZN:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 1.R/ZN są rolnicza przestrzeń produkcyjna i zieleń naturalna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
  - 1) urządzenie terenu w formie upraw rolniczych, ogrodniczych i sadowniczych – z wyjątkiem strefy zagrożonej osuwaniem się mas ziemnych;
  - 2) zakaz uszczuplania naturalnej szaty roślinnej w obrębie strefy zagrożonej osuwaniem się mas ziemnych - za wyjątkiem działań sanitarnych i ratowniczych;
  - 3) możliwość pielęgnacji istniejącej zieleni naturalnej, z dopuszczeniem uszczuplenie szaty roślinnej z uwagi na konieczność uzyskania walorów krajobrazowych skarpy Wisły;
  - 4) zakaz realizacji jakichkolwiek inwestycji kubaturowych;
  - 5) możliwość realizacji zieleni wypoczynkowej z niekubaturowymi urządzeniami czynnego i biernego wypoczynku – poza strefą zagrożoną osuwaniem się mas ziemnych.

##### § 31.

Dla terenu oznaczonego symbolem 2.WS.

1. Ustala się, że przeznaczeniem terenu 2.WS są wody śródlądowe.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
  - 1) nakaz zachowania istniejącego zbiornika wodnego,
  - 2) zakaz realizacji jakichkolwiek inwestycji kubaturowych.

§ 32.

Dla terenu oznaczonego symbolem 3.WS.

1. Ustala się, że przeznaczeniem terenu 3.WS są wody śródlądowe.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
  - 1) nakaz zachowania istniejącego zbiornika wodnego,
  - 2) zakaz realizacji jakichkolwiek inwestycji kubaturowych.

§ 33.

Dla terenu oznaczonego symbolem 4.WS.

1. Ustala się, że przeznaczeniem terenu 4.WS są wody śródlądowe.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
  - 1) nakaz zachowania istniejącego zbiornika wodnego,
  - 2) zakaz realizacji jakichkolwiek inwestycji kubaturowych.

§ 34.

Dla terenu oznaczonego symbolem 5.U/MN:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 5.U/MN są:
  - 1) usługi podstawowe, zarówno w formie lokali wbudowanych w bryły budynków mieszkalnych jak i w formie obiektów wolnostojących,
  - 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej – z zastrzeżeniem, że na jednej działce może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny.
2. Ustala się, że przeznaczeniem wykluczonym na terenie są obiekty usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup>.
3. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - 1) dopuszcza się na terenie realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg i parkingów wewnętrznych oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu,
  - 2) zakazuje się lokalizacji na działce budowlanej więcej niż jednego wolnostojącego budynku garażowego lub gospodarczego, przy czym maksymalna powierzchnia użytkowa takiego obiektu to 42,0m<sup>2</sup>,
  - 3) dla inwestycji kubaturowych realizowanych w strefach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych obowiązują ustalenia par. 17;

4. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
  - a) 5,0m od linii rozgraniczającej drogi 1.1.KD-Z,
  - b) 5,0m od linii rozgraniczającej drogi 5.KD-D,
  - c) 0,0m oraz od 15,0m do 45,0m od linii rozgraniczającej z terenem 1.R/ZN - zgodnie z rysunkiem planu,

5. Dla terenu obowiązują następujące wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się minimalna powierzchnię działki budowlanej wynoszącą 1.500m<sup>2</sup>;
- 2) front działki budowlanej nie mniejszy niż 30,0m;
- 3) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych - maksymalnie 2 kondygnacje i maksymalnie do 10,5m w najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego,
  - b) dla budynków gospodarczych i garażowych - maksymalnie 1 kondygnacja i maksymalnie do 5,0m w najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego;
- 4) ustala się, że powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50%,
- 5) ustala się, że maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30%,
- 6) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0.5,
- 7) dla budynków mieszkalnych nakazuje się realizację dachów dwu- i wielospadowych i nachyleniu połaci w granicach 30<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>,
- 8) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
  - a) dachy powinny być pokryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach czerwieni, brązu, zieleni lub szarości;
  - b) elewacje budynków powinny mieć kolory od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego;
  - c) wyklucza się stosowanie na elewacjach budynków wszelkich paneli elewacyj-

nych, w szczególności wykonanych z tworzyw sztucznych i metali, w tym m.in. sidingu,

6. Ustala się zasady obsługi infrastruktury technicznej:
  - 1) zaopatrzenie w wodę z projektowanych wodociągów w ulicach oznaczonych symbolami 1.1.KD-Z i 5.KD-D;
  - 2) odprowadzenie ścieków do kolektorów projektowanych w ulicach oznaczonych symbolami 1.1.KD-Z i 5.KD-D;
  - 3) odprowadzanie wód opadowych – wg par. 25;
  - 4) ogrzewanie – wg. par. 29;
  - 5) odprowadzanie odpadów stałych, po selektywnej zbiórce na terenie działki na której są wytwarzane, na składowisko odpadów bądź do zakładu utylizacji.
7. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) ustala się obsługę komunikacyjną od ulic oznaczonych symbolami 1.1.KD-Z i 5.KD-D,
  - 2) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony - wg minimalnego wskaźnika ustalonego w par. 23.

#### § 35.

Dla terenu oznaczonego symbolem 6.U:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 6.U są usługi z zakresu:
  - 1) sportu i rekreacji,
  - 2) turystyki,
  - 3) usług konferencyjno – szkoleniowych;
  - 4) kultury,
  - 5) handlu.
2. Ustala się, że przeznaczeniem dopuszczalnym na terenie są:
  - 1) usługi oświaty;
  - 2) usługi podstawowe realizowane jako towarzyszące funkcjom, o których mowa w ust. 1 i ust. 2 pkt 1, wbudowane w kubatury tych obiektów,
3. Ustala się, że przeznaczeniem wykluczonym na terenie są obiekty usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 1.000m<sup>2</sup>.
4. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - 1) dopuszcza się na terenie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg i parkingów wewnętrznych oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu;
  - 2) zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;
  - 3) dla terenów położonych w strefie potencjalnego przekroczenia dopuszczalnej normy hałasowej obowiązują ustalenia paragrafu 17.
5. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
    - a) od 10,0m do 12,0m od linii rozgraniczającej drogi 1.1.KD-Z – zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) 10,0m od linii rozgraniczającej drogi 5.KD-D,
    - c) od 10,0m do 22,0m od linii rozgraniczającej z terenem 7.ZN – Zgodnie z rysunkiem planu;
    - d) 10,0 m od linii rozgraniczającej z terenem kolejowym, położonym poza obszarem, objętym planem.
6. Dla terenu obowiązują następujące wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej wynoszącą 15.000m<sup>2</sup>;
  - 2) front działki budowlanej nie mniejszy niż 50,0m,
  - 3) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy – maksymalnie 3 kondygnacje i maksymalnie do 12,0 m w najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego,
  - 4) ustala się, że powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30%,
  - 5) ustala się, że maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 40%,
  - 6) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0.8,
  - 7) ustala się nakaz stosowania na elewacjach szlachetnych materiałów elewacyjnych;
  - 8) ustala się, kolorystyka elewacji budynków oraz kształt dachów mogą być dowolne.
7. Ustala się zasady obsługi infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę z projektowanych wodociągów w ulicach oznaczonych symbolami 1.1.KD-Z i 5.KD-D,
- 2) odprowadzenie ścieków do kolektorów projektowanych w ulicach oznaczonych symbolami 1.1.KD-Z i 5.KD-D,
- 3) odprowadzanie wód opadowych – wg par. 25;
- 4) ogrzewanie – wg. par. 29;
- 5) odprowadzanie odpadów stałych, po selektywnej zbiórce na terenie działki na której są wytwarzane, na składowisko odpadów bądź do zakładu utylizacji,

8. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną od ulic oznaczonych symbolami 1.1.KD-Z i 5.KD-D;
- 2) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony - wg minimalnego wskaźnika ustalonego w par. 23.

§ 36.

Dla terenu oznaczonego symbolem 7.R/ZN:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 7.R/ZN ZN są rolnicza przestrzeń produkcyjna i zielen naturalna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) urządzenie terenu w formie upraw rolniczych, ogrodniczych i sadowniczych – z wyjątkiem strefy zagrożonej osuwaniem się mas ziemnych oraz z wyjątkiem strefy szczególnej ochrony ekologicznej WOCHK-u;
  - 2) zakaz uszczuplania naturalnej szaty roślinnej w obrębie strefy zagrożonej osuwaniem się mas ziemnych - za wyjątkiem działań sanitarnych i ratowniczych;
  - 3) zakazuje się realizacji jakichkolwiek inwestycji kubaturowych;
  - 4) ustala się zachowanie bunkrów oznaczonych na rysunku planu – zgodnie z ustaleniami par. 15;
  - 5) dopuszcza się pielęgnację istniejącej zieleni naturalnej, z dopuszczeniem uszczuplenia szaty roślinnej z uwagi na konieczność uzyskania walorów krajobrazowych skarpy Wisły;
  - 6) dopuszcza się możliwość realizacji zieleni wypoczynkowej z niekubaturowymi urządzeniami

czynnymi czynnego i biernego wypoczynku – poza strefą zagrożoną osuwaniem się mas ziemnych.

§ 37.

Dla terenu oznaczonego symbolem 8.MN/U:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 8.MN/U są:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej – z zastrzeżeniem, że na jednej działce może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny,
  - 2) usługi nieuciążliwe bez bliższego określenia ich profilu, zarówno w formie lokali wbudowanych w bryły budynków mieszkalnych jak i w formie obiektów wolnostojących.
2. Ustala się, że przeznaczeniem wykluczonym na terenie są obiekty usług handlu o powierzchni użytkowej powyżej 400m<sup>2</sup>.
3. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - 1) ustala się na terenie realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg i parkingów wewnętrznych oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu;
  - 2) zakazuje się lokalizacji na działce budowlanej więcej niż jednego wolnostojącego budynku garażowego lub gospodarczego, przy czym maksymalna powierzchnia użytkowa takiego obiektu to 42,0m<sup>2</sup>.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
    - a) 5,0m od linii rozgraniczającej z terenem 1.2.KD-Z,
    - b) 5,0m od linii rozgraniczającej z terenem 7.KDW,
    - c) 5,0m od linii rozgraniczającej z terenem 8.KDW,
    - d) od 4,0m do 15,0m od północnej i wschodniej linii rozgraniczającej terenu – zgodnie z rysunkiem planu.
5. Dla terenu obowiązują następujące wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej wynoszącą 1.000m<sup>2</sup>;
  - 2) front działki budowlanej nie mniejszy niż 15,0m;

- 3) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych - maksymalnie 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, i jednocześnie maksymalnie do 12,0m w najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych - maksymalnie 1 kondygnacja i maksymalnie do 5,0m w najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego,
  - 4) ustala się, że powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50%;
  - 5) ustala się, że maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30%;
  - 6) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0.5;
  - 7) dla budynków mieszkalnych nakazuje się realizację dachów dwu- i wielospadowych i nachyleniu połaci w granicach  $30^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ ;
  - 8) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
    - a) dachy powinny być przekryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach czerwieni, brązu, zieleni lub szarości,
    - b) elewacje budynków powinny mieć kolory od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego,
    - c) wyklucza się stosowanie na elewacjach budynków wszelkich paneli elewacyjnych, w szczególności wykonanych z tworzyw sztucznych i metali, w tym m.in. sidingu.
6. Ustala się zasady obsługi infrastruktury technicznej:
- 1) zaopatrzenie w wodę z wodociągów w ulicach oznaczonych symbolami 1.2.KD-Z, 7.KDW i 8.KDW,
  - 2) odprowadzenie ścieków do kolektorów projektowanych w ulicach oznaczonych symbolami 1.2.KD-Z, 7.KDW i 8.KDW,
  - 3) odprowadzanie wód opadowych – wg par. 25;
  - 4) ogrzewanie – wg. par. 29;
  - 5) odprowadzanie odpadów stałych, po selektywnej zbiórce na terenie działki na której są wytwarzane, na składowisko odpadów bądź do zakładu utylizacji,
7. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną od ulic oznaczonych symbolami 1.2.KD-Z, 7.KDW i 8.KDW;
  - 2) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony - wg minimalnego wskaźnika ustalonego w par. 23.
- § 38.
- Dla terenu oznaczonego symbolem 9.MZ/UO:
1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 9.MZ/UO są:
    - 1) zabudowa mieszkaniowa z zakresu mieszkalnictwa zbiorowego – domy zakonne;
    - 2) usługi oświaty.
  2. Ustala się, że przeznaczeniem dopuszczonym na terenie są:
    - 1) obiekty kultu religijnego - kaplice.
  3. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
    - 1) ustala się na terenie realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg i parkingów wewnętrznych oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu.
  4. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego:
    - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
      - a) 5,0m od linii rozgraniczającej drogą 8.KDW,
      - b) od 5,0m do 14,0m od północnej linii rozgraniczającej z terenem 8.MN/U, zgodnie z rysunkiem planu,
      - c) od 8,0m do 30,0m od linii rozgraniczającej z terenem 10.ZN, zgodnie z rysunkiem planu,
      - d) od 10,0m do 12,0m od północnej linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu,
  5. Dla terenu obowiązują następujące wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:
    - 1) ustala się minimalna powierzchnię działki budowlanej wynoszącą  $2.500\text{m}^2$

- 2) front działki budowlanej nie mniejszy niż 40,0m,
  - 3) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy – maksymalnie 2 kondygnacje i maksymalnie do 10,5m w najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego,
  - 4) ustala się, że powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 60%,
  - 5) ustala się, że maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 15%,
  - 6) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0.3,
  - 7) dla budynków zamieszkania zbiorowego nakazuje się dachów dwu- i wielospadowych i nachyleniu połaci w granicach 30<sup>o</sup> - 45<sup>o</sup>,
  - 8) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
    - a) dachy powinny być przekryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach czerwieni, brązu, zieleni lub szarości;
    - b) elewacje budynków powinny mieć kolory od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego;
    - c) wyklucza się stosowanie na elewacjach budynków wszelkich paneli elewacyjnych, w szczególności wykonanych z tworzyw sztucznych i metali, w tym m.in. sidingu,
6. Ustala się zasady obsługi infrastruktury technicznej:
- 1) zaopatrzenie w wodę z wodociągów w drodze oznaczonej symbolem 8.KDW,
  - 2) odprowadzenie ścieków do kolektorów projektowanych w drodze oznaczonej symbolem 8.KDW,
  - 3) odprowadzanie wód opadowych – wg par. 25;
  - 4) ogrzewanie – wg. par. 29;
  - 5) odprowadzanie odpadów stałych, po selektywnej zbiórce na terenie działki na której są wytwarzane, na składowisko odpadów bądź do zakładu utylizacji,
7. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną od drogi oznaczonej symbolem 8.KDW;
  - 2) parkingi i garaże dla wszystkich istniejących i nowo wznoszonych obiektów powinny być

zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt istnieje lub będzie wznoszony - wg minimalnego wskaźnika ustalonego w par. 23.

#### § 39.

Dla terenu oznaczonego symbolem 10.ZN:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 10.ZN jest zieleń naturalna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
  - 1) zakaz uszczuplania naturalnej szaty roślinnej w obrębie strefy zagrożonej osuwaniem się mas ziemnych - za wyjątkiem działań sanitarnych i ratowniczych,
  - 2) zakaz realizacji jakichkolwiek inwestycji kubaturowych;
  - 3) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych do obsługi działek budowlanych na terenie 12.Mne;
  - 4) ustala się zachowanie bunkrów oznaczonych na rysunku planu – zgodnie z ustaleniami par. 15;
  - 5) dopuszcza się pielęgnację istniejącej zieleni naturalnej, z dopuszczeniem uszczuplenia szaty roślinnej z uwagi na konieczność uzyskania walorów krajobrazowych skarpy Wisły;
  - 6) możliwość realizacji zieleni wypoczynkowej z niekubaturowymi urządzeniami czynnego i biernego wypoczynku – poza strefą zagrożoną osuwaniem się mas ziemnych.

#### § 40.

Dla terenu oznaczonego symbolem 11.RM:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 11.RM jest zabudowa zagrodowa związana z prowadzeniem gospodarstwa rolnego.
2. Ustala się, że przeznaczeniem dopuszczonym na terenie jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej.
3. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - 1) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków związanych z produkcją rolną oraz budynków mieszkalnych, z prawem do działań remontowych, nadbudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany,
  - 2) ustala się na terenie realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg i parkingów wewnętrznych oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu.



4. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego:
    - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
      - a) 5,0m od linii rozgraniczającej z terenem 4.2.KD-D,
      - b) 0,0m i 5,0m od linii rozgraniczającej z terenem 10.ZN, zgodnie z rysunkiem planu.
  5. Dla terenu obowiązują następujące wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:
    - 1) ustala się minimalna powierzchnię działki budowlanej wynoszącą 1.500m<sup>2</sup>,
    - 2) front działki budowlanej nie mniejszy niż 20,0m,
    - 3) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy – maksymalnie 2 kondygnacje i maksymalnie do 10,5m w najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego,
    - 4) ustala się, że powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30%,
    - 5) ustala się, że maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 25%,
    - 6) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0.3,
    - 7) dla budynków mieszkalnych nakazuje się dachów dwu- i wielospadowych i nachyleniu połaci w granicach 30<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>,
    - 8) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
      - a) dachy powinny być przekryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach czerwieni, brązu, zieleni lub szarości;
      - b) elewacje budynków powinny mieć kolory od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego;
      - c) wyklucza się stosowanie na elewacjach budynków wszelkich paneli elewacyjnych, w szczególności wykonanych z tworzyw sztucznych i metali, w tym m.in. sidingu.
  6. Ustala się zasady obsługi infrastruktury technicznej:
    - 1) zaopatrzenie w wodę z wodociągów w ulicach oznaczonych symbolami 4.2.KD-D,
    - 2) odprowadzenie ścieków do kolektorów w ulicach oznaczonych symbolami. 4.2.KD-D,
    - 3) odprowadzanie wód opadowych – wg par. 25,
    - 4) ogrzewanie – wg. par. 29,
    - 5) odprowadzanie odpadów stałych, po selektywnej zbiórce na terenie działki na której są wytwarzane, na składowisko odpadów bądź do zakładu utylizacji.
  7. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:
    - 1) ustala się obsługę komunikacyjną od ulic oznaczonych symbolami 4.2.KD-D,
    - 2) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony - wg minimalnego wskaźnika ustalonego w par. 23.
- § 41.
- Dla terenu oznaczonego symbolem 12.MNe:
1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 12.MNe jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna w formie wolnostojącej – z zastrzeżeniem, że na jednej działce może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny,
  2. Ustala się, że przeznaczeniem dopuszczalnym na terenie są:
    - 1) usługi podstawowe wbudowane w bryły budynków o funkcji podstawowej – zgodnie z prawem budowlanym.
  3. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
    - 1) ustala się na terenie realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg i parkingów wewnętrznych oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu,
    - 2) zakazuje się lokalizacji na działce budowlanej więcej niż jednego wolnostojącego budynku garażowego lub gospodarczego, przy czym maksymalna powierzchnia użytkowa takiego obiektu to 42,0m<sup>2</sup>.
  4. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego:
    - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
      - a) 10,0m od linii rozgraniczającej z terenem 10.ZN,
      - b) 5,0m od niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych.

5. Dla terenu obowiązują następujące wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się minimalna powierzchnię działki budowlanej wynoszącą 2.000m<sup>2</sup>;
- 2) front działki budowlanej nie mniejszy niż 20,0m;
- 3) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych - maksymalnie 2 kondygnacje i maksymalnie do 10,5 m w najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego,
  - b) dla budynków gospodarczych i garażowych - maksymalnie 1 kondygnacja i maksymalnie do 5,0 m w najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego,
- 4) ustala się, że powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 70%;
- 5) ustala się, że maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 10%;
- 6) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0.2;
- 7) dla budynków mieszkalnych nakazuje się realizację dachów dwu- i wielospadowych i nachyleniu połaci w granicach 30<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>;
- 8) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
  - a) dachy powinny być przekryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach czerwieni, brązu, zieleni lub szarości;
  - b) elewacje budynków powinny mieć kolory od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego;
  - c) wyklucza się stosowanie na elewacjach budynków wszelkich paneli elewacyjnych, w szczególności wykonanych z tworzyw sztucznych i metali, w tym m.in. sidingu,

6. Ustala się zasady obsługi infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę z wodociągu w ulicy oznaczonej symbolem 4.2.KD-D poprzez tereny 11.RM i 10.ZN oraz z drogi 9.KDW;
- 2) odprowadzenie ścieków do kolektora w ulicy oznaczonej symbolem 4.2.KD-D poprzez tereny 11.RM i 10.ZN oraz z drogi 9.KDW;
- 3) odprowadzanie wód opadowych – wg par. 25;

4) ogrzewanie – wg par. 29;

5) odprowadzanie odpadów stałych, po selektywnej zbiórce na terenie działki na której są wytwarzane, na składowisko odpadów bądź do zakładu utylizacji.

7. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:

1) ustala się obsługę komunikacyjną od ulicy oznaczonej symbolem 4.2.KD-D poprzez tereny 11.RM i 10.ZN oraz od drogi 9.KDW,

2) parkingi i garaże dla wszystkich istniejących i nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt istnieje lub będzie wznoszony - wg minimalnego wskaźnika ustalonego w par. 23.

#### § 42.

Dla terenu oznaczonego symbolem 13.MNe:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 13.MNe jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna w formie wolnostojącej – z zastrzeżeniem, że na jednej działce może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny,

2. Ustala się, że przeznaczeniem dopuszczalnym na terenie są:

1) usługi podstawowe wbudowane w bryły budynków o funkcji podstawowej – zgodnie z prawem budowlanym,

3. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) ustala się na terenie realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg i parkingów wewnętrznych oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu,

2) zakazuje się lokalizacji na działce budowlanej więcej niż jednego wolnostojącego budynku garażowego lub gospodarczego, przy czym maksymalna powierzchnia użytkowa takiego obiektu to 42,0m<sup>2</sup>.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

a) od 5,0m do 10,0m od linii rozgraniczającej z terenem 4.2.KD-D,

b) 10,0m od linii rozgraniczającej z terenem 10.ZN,

c) 5,0m od niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych.

5. Dla terenu obowiązują następujące wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się minimalna powierzchnię działki budowlanej wynoszącą 5.000m<sup>2</sup>;
- 2) front działki budowlanej nie mniejszy niż 80,0m;
- 3) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych - maksymalnie 2 kondygnacje i maksymalnie do 10,5m w najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego,
  - b) dla budynków gospodarczych i garażowych - maksymalnie 1 kondygnacja i maksymalnie do 5,0m w najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego,
- 4) ustala się, że powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 90%;
- 5) ustala się, że maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 5%;
- 6) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0.1;
- 7) dla budynków mieszkalnych nakazuje się realizację dachów dwu- i wielospadowych i nachyleniu połaci w granicach 30<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>;
- 8) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
  - a) dachy powinny być przekryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach czerwieni, brązu, zieleni lub szarości,
  - b) elewacje budynków powinny mieć kolory od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego,
  - c) wyklucza się stosowanie na elewacjach budynków wszelkich paneli elewacyjnych, w szczególności wykonanych z tworzyw sztucznych i metali, w tym m.in. Sidingu.

6. Ustala się zasady obsługi infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę z wodociągu w ulicy oznaczonej symbolem 4.2.KD-D,
- 2) odprowadzenie ścieków do kolektora w ulicy oznaczonej symbolem 4.2.KD-D,
- 3) odprowadzanie wód opadowych – wg par. 25;

4) ogrzewanie – wg par. 29;

5) odprowadzanie odpadów stałych, po selektywnej zbiórce na terenie działki na której są wytwarzane, na składowisko odpadów bądź do zakładu utylizacji.

7. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną od ulicy oznaczonej symbolem 4.2.KD-D;
- 2) parkingi i garaże dla wszystkich istniejących i nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt istnieje lub będzie wznoszony - wg minimalnego wskaźnika ustalonego w par. 23.

#### § 43.

Dla terenu oznaczonego symbolem 14.MN/U:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 14.MN/U są:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej – z zastrzeżeniem, że na jednej działce może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny;
- 2) usługi podstawowe, zarówno w formie lokali wbudowanych w bryły budynków mieszkalnych jak i w formie obiektów wolnostojących,

2. Ustala się, że przeznaczeniem wykluczonym na terenie są obiekty usług handlu o powierzchni użytkowej powyżej 400m<sup>2</sup>.

3. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) ustala się na terenie realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg i parkingów wewnętrznych oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu,
- 2) zakazuje się lokalizacji na działce budowlanej więcej niż jednego wolnostojącego budynku garażowego lub gospodarczego, przy czym maksymalna powierzchnia użytkowa takiego obiektu to 42,0m<sup>2</sup>.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania ładunku przestrzennego:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
  - a) 5,0m od linii rozgraniczającej z terenem 1.2.KD-Z,
  - b) 5,0m od linii rozgraniczającej drogi 8.KDW,

- c) 5,0m od linii rozgraniczającej z terenem 9.KDW,  
d) 5,0m od niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych.
5. Dla terenu obowiązują następujące wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:
- 1) ustala się minimalna powierzchnię działki budowlanej wynoszącą 1.200m<sup>2</sup>;
  - 2) front działki budowlanej nie mniejszy niż 20,0m;
  - 3) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych - maksymalnie 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, i jednocześnie maksymalnie do 12,0 w najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych - maksymalnie 1 kondygnacja i maksymalnie do 5,0m w najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego,
  - 4) ustala się, że powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50%;
  - 5) ustala się, że maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30%;
  - 6) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0.4;
  - 7) dla budynków mieszkalnych nakazuje się realizację dachów dwu- i wielospadowych i nachyleniu połaci w granicach 30<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>;
  - 8) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
    - a) dachy powinny być pokryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach czerwieni, brązu, zieleni lub szarości,
    - b) elewacje budynków powinny mieć kolory od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego,
    - c) wyklucza się stosowanie na elewacjach budynków wszelkich paneli elewacyjnych, w szczególności wykonanych z tworzyw sztucznych i metali, w tym m.in. sidingu.
6. Ustala się zasady obsługi infrastruktury technicznej:
- 1) zaopatrzenie w wodę z wodociągów w ulicach oznaczonych symbolami 1.2.KD-Z, 8.KDW i 9.KDW;
  - 2) odprowadzenie ścieków do kolektorów projektowanych w ulicach oznaczonych symbolami 1.2.KD-Z, 8.KDW i 9.KDW;
  - 3) odprowadzanie wód opadowych – wg par. 25;
  - 4) ogrzewanie – wg. par. 29;
  - 5) odprowadzanie odpadów stałych, po selektywnej zbiórce na terenie działki na której są wytwarzane, na składowisko odpadów bądź do zakładu utylizacji.
7. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną od ulic oznaczonych symbolami 1.2.KD-Z, 8.KDW i 9.KDW,
  - 2) parkingi i garaże dla wszystkich istniejących i nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt istnieje lub będzie wznoszony - wg minimalnego wskaźnika ustalonego w par. 23.

§ 44.

Dla terenu oznaczonego symbolem 15.MN/U:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 15.MN/U są:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej – z zastrzeżeniem, że na jednej działce może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny,
  - 2) usługi podstawowe, zarówno w formie lokali wbudowanych w bryły budynków mieszkalnych jak i w formie obiektów wolnostojących,
2. Ustala się, że przeznaczeniem wykluczonym na terenie są obiekty usług handlu o powierzchni użytkowej powyżej 400m<sup>2</sup>.
3. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - 1) ustala się na terenie realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg i parkingów wewnętrznych oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu,

- 2) zakazuje się lokalizacji na działce budowlanej więcej niż jednego wolnostojącego budynku garażowego lub gospodarczego, przy czym maksymalna powierzchnia użytkowa takiego obiektu to 42,0m<sup>2</sup>.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego:
    - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
      - a) 5,0m od linii rozgraniczającej z terenem 1.2.KD-Z,
      - b) 5,0m od linii rozgraniczającej z terenem 9.KDW,
  5. Dla terenu obowiązują następujące wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:
    - 1) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej wynoszącą 1.000m<sup>2</sup>;
    - 2) front działki budowlanej nie mniejszy niż 20,0m,
    - 3) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy:
      - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych - maksymalnie 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, i jednocześnie maksymalnie do 12,0 w najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego,
      - b) dla budynków gospodarczych i garażowych - maksymalnie 1 kondygnacja i maksymalnie do 5,0m w najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego,
    - 4) ustala się, że powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50%,
    - 5) ustala się, że maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30%,
    - 6) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0.5,
    - 7) dla budynków mieszkalnych nakazuje się realizację dachów dwu- i wielospadowych i nachyleniu połaci w granicach 30<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>,
    - 8) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
      - a) dachy powinny być przekryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach czerwieni, brązu, zieleni lub szarości;
      - b) elewacje budynków powinny mieć kolory od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego;
- c) wyklucza się stosowanie na elewacjach budynków wszelkich paneli elewacyjnych, w szczególności wykonanych z tworzyw sztucznych i metali, w tym m.in. sidingu.
6. Ustala się zasady obsługi infrastruktury technicznej:
    - 1) zaopatrzenie w wodę z wodociągów w ulicach oznaczonych symbolami 1.2.KD-Z i 9.KDW;
    - 2) odprowadzenie ścieków do kolektorów projektowanych w ulicach oznaczonych symbolami 1.2.KD-Z i 9.KDW;
    - 3) odprowadzanie wód opadowych – wg par. 25;
    - 4) ogrzewanie – wg par. 29;
    - 5) odprowadzanie odpadów stałych, po selektywnej zbiórce na terenie działki na której są wytwarzane, na składowisko odpadów bądź do zakładu utylizacji.
  7. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:
    - 1) ustala się obsługę komunikacyjną od ulic oznaczonych symbolami 1.2.KD-Z i 9.KDW;
    - 2) parkingi i garaże dla wszystkich istniejących i nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt istnieje lub będzie wznoszony - wg minimalnego wskaźnika ustalonego w par. 23.
- § 45.
- Dla terenu oznaczonego symbolem 16.MN/U:
1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 16.MN/U są:
    - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej – z zastrzeżeniem, że na jednej działce może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny,
    - 2) usługi podstawowe, zarówno w formie lokali wbudowanych w bryły budynków mieszkalnych jak i w formie obiektów wolnostojących.
  2. Ustala się, że przeznaczeniem wykluczonym na terenie są obiekty usług handlu o powierzchni użytkowej powyżej 400m<sup>2</sup>.
  3. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
    - 1) ustala się na terenie realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg i parkingów wewnętrznych oraz miejsc selektywnej

- zbiórki odpadów niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu,
- 2) zakazuje się lokalizacji na działce budowlanej więcej niż jednego wolnostojącego budynku garażowego lub gospodarczego, przy czym maksymalna powierzchnia użytkowa takiego obiektu to 42,0m<sup>2</sup>.
  4. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego:
    - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5,0m od linii rozgraniczającej z terenem 1.2.KD-Z.
  5. Dla terenu obowiązują następujące wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:
    - 1) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej wynoszącą 1.200m<sup>2</sup>;
    - 2) front działki budowlanej nie mniejszy niż 20,0m;
    - 3) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy:
      - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych - maksymalnie 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, i jednocześnie maksymalnie do 12,0 w najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego,
      - b) dla budynków gospodarczych i garażowych - maksymalnie 1 kondygnacja i maksymalnie do 5,0 m w najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego,
    - 4) ustala się, że powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50%,
    - 5) ustala się, że maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30%,
    - 6) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0.4,
    - 7) dla budynków mieszkalnych nakazuje się realizację dachów dwu- i wielospadowych i nachyleniu połaci w granicach 30<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>,
    - 8) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
      - a) dachy powinny być pokryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach czerwieni, brązu, zieleni lub szarości;
      - b) elewacje budynków powinny mieć kolory od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego;
  - c) wyklucza się stosowanie na elewacjach budynków wszelkich paneli elewacyjnych, w szczególności wykonanych z tworzyw sztucznych i metali, w tym m.in. sidingu,
  6. Ustala się zasady obsługi infrastruktury technicznej:
    - 1) zaopatrzenie w wodę z wodociągów w ulicach oznaczonych symbolami 1.2.KD-Z;
    - 2) odprowadzenie ścieków do kolektorów projektowanych w ulicach oznaczonych symbolami 1.2.KD-Z;
    - 3) odprowadzanie wód opadowych – wg par. 25;
    - 4) ogrzewanie – wg. par. 29;
    - 5) odprowadzanie odpadów stałych, po selektywnej zbiórce na terenie działki na której są wytwarzane, na składowisko odpadów bądź do zakładu utylizacji.
  7. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:
    - 1) ustala się obsługę komunikacyjną od ulic oznaczonych symbolami 1.2.KD-Z;
    - 2) parkingi i garaże dla wszystkich istniejących i nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt istnieje lub będzie wznoszony - wg minimalnego wskaźnika ustalonego w par. 23.
- § 46.
- Dla terenu oznaczonego symbolem 17.MN/U:
1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 17.MN/U są:
    - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej – z zastrzeżeniem, że na jednej działce może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny;
    - 2) usługi podstawowe, zarówno w formie lokali wbudowanych w bryły budynków mieszkalnych jak i w formie obiektów wolnostojących.
  2. Ustala się, że przeznaczeniem wykluczonym na terenie są obiekty usług handlu o powierzchni użytkowej powyżej 400m<sup>2</sup>.
  3. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
    - 1) ustala się na terenie realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg i parkingów wewnętrznych oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu;

- 2) zakazuje się lokalizacji na działce budowlanej więcej niż jednego wolnostojącego budynku garażowego lub gospodarczego, przy czym maksymalna powierzchnia użytkowa takiego obiektu to 42,0m<sup>2</sup>.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego:
    - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
      - a) 5,0m od linii rozgraniczającej z terenem 1.2.KD-Z;
      - b) 5,0m od niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych.
  5. Dla terenu obowiązują następujące wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:
    - 1) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej wynoszącą 1.000m<sup>2</sup>;
    - 2) front działki budowlanej nie mniejszy niż 15,0m;
    - 3) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy:
      - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych - 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, i jednocześnie maksymalnie do 12,0 w najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego,
      - b) dla budynków gospodarczych i garażowych - maksymalnie 1 kondygnacja i maksymalnie do 5,0m w najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego,
    - 4) ustala się, że powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50%,
    - 5) ustala się, że maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30%,
    - 6) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0.5,
    - 7) dla budynków mieszkalnych nakazuje się realizację dachów dwu- i wielospadowych i nachyleniu połaci w granicach 30<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>,
    - 8) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
      - a) dachy powinny być przekryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach czerwieni, brązu, zieleni lub szarości;
      - b) elewacje budynków powinny mieć kolory od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego;
- c) wyklucza się stosowanie na elewacjach budynków wszelkich paneli elewacyjnych, w szczególności wykonanych z tworzyw sztucznych i metali, w tym m.in. sidingu.
6. Ustala się zasady obsługi infrastruktury technicznej:
    - 1) zaopatrzenie w wodę z wodociągów w ulicach oznaczonych symbolami 1.2.KD-Z;
    - 2) odprowadzenie ścieków do kolektorów projektowanych w ulicach oznaczonych symbolami 1.2.KD-Z;
    - 3) odprowadzanie wód opadowych – wg par. 25;
    - 4) ogrzewanie – wg. par. 29;
    - 5) odprowadzanie odpadów stałych, po selektywnej zbiórce na terenie działki na której są wytwarzane, na składowisko odpadów bądź do zakładu utylizacji.
  7. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:
    - 1) ustala się obsługę komunikacyjną od ulic oznaczonych symbolami 1.2.KD-Z;
    - 2) parkingi i garaże dla wszystkich istniejących i nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt istnieje lub będzie wznoszony - wg minimalnego wskaźnika ustalonego w par. 23.
- § 47.
- Dla terenu oznaczonego symbolem 18.MN/U:
1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 18.MN/U są:
    - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej – z zastrzeżeniem, że na jednej działce może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny;
    - 2) usługi podstawowe, zarówno w formie lokali wbudowanych w bryły budynków mieszkalnych jak i w formie obiektów wolnostojących.
  2. Ustala się, że przeznaczeniem wykluczonym na terenie są obiekty usług handlu o powierzchni użytkowej powyżej 400m<sup>2</sup>.
  3. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
    - 1) ustala się na terenie realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg i parkingów wewnętrznych oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu,

- 2) zakazuje się lokalizacji na działce budowlanej więcej niż jednego wolnostojącego budynku garażowego lub gospodarczego, przy czym maksymalna powierzchnia użytkowa takiego obiektu to 42,0m<sup>2</sup>.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego:
    - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
      - a) 5,0m od linii rozgraniczającej ulicy 1.2.KD-Z,
      - b) 5,0m od linii rozgraniczającej ulicy 4.2.KD-D.
  5. Dla terenu obowiązują następujące wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:
    - 1) ustala się minimalna powierzchnię działki budowlanej wynoszącą 1.200m<sup>2</sup>;
    - 2) front działki budowlanej nie mniejszy niż 24,0m;
    - 3) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy:
      - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych - maksymalnie 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, i jednocześnie maksymalnie do 12,0 w najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego,
      - b) dla budynków gospodarczych i garażowych - maksymalnie 1 kondygnacja i maksymalnie do 5,0m w najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego,
    - 4) ustala się, że powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50%,
    - 5) ustala się, że maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30%,
    - 6) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0.4,
    - 7) dla budynków mieszkalnych nakazuje się realizację dachów dwu- i wielospadowych i nachyleniu połaci w granicach 30<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>,
    - 8) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
      - a) dachy powinny być pokryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach czerwieni, brązu, zieleni lub szarości;
      - b) elewacje budynków powinny mieć kolory od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego;
  6. Ustala się zasady obsługi infrastruktury technicznej:
    - 1) zaopatrzenie w wodę z wodociągów w ulicach oznaczonych symbolami 1.2.KD-Z i 4.2.KD-D;
    - 2) odprowadzenie ścieków do kolektorów projektowanych w ulicach oznaczonych symbolami 1.2.KD-Z i 4.2.KD-D;
    - 3) odprowadzanie wód opadowych – wg par. 25;
    - 4) ogrzewanie – wg par. 29;
    - 5) odprowadzanie odpadów stałych, po selektywnej zbiórce na terenie działki na której są wytwarzane, na składowisko odpadów bądź do zakładu utylizacji.
  7. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:
    - 1) ustala się obsługę komunikacyjną od ulic oznaczonych symbolami 1.2.KD-Z i 4.2.KD-D;
    - 2) parkingi i garaże dla wszystkich istniejących i nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt istnieje lub będzie wznoszony - wg minimalnego wskaźnika ustalonego w par. 23.
- § 48.
- Dla terenu oznaczonego symbolem 19.MN/U:
1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 19.MN/U są:
    - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej – z zastrzeżeniem, że na jednej działce może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny;
    - 2) usługi podstawowe, zarówno w formie lokali wbudowanych w bryły budynków mieszkalnych jak i w formie obiektów wolnostojących.
  2. Ustala się, że przeznaczeniem wykluczonym na terenie są obiekty usług handlu o powierzchni użytkowej powyżej 400m<sup>2</sup>.
  3. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
    - 1) ustala się na terenie realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg i parkingów wewnętrznych oraz miejsc selektywnej



- zbiórki odpadów niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu,
- 2) zakazuje się lokalizacji na działce budowlanej więcej niż jednego wolnostojącego budynku garażowego lub gospodarczego, przy czym maksymalna powierzchnia użytkowa takiego obiektu to 42,0m<sup>2</sup>.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego:
    - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
      - a) 5,0m od linii rozgraniczającej ulicy 1.2.KD-Z,
      - b) 5,0m od linii rozgraniczającej ulicy 4.2.KD-D,
      - c) 10,0m od linii rozgraniczającej terenów 20.ZP i 21.U.
  5. Dla terenu obowiązują następujące wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:
    - 1) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej wynoszącą 1.200m<sup>2</sup>;
    - 2) front działki budowlanej nie mniejszy niż 20,0m;
    - 3) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy:
      - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych - maksymalnie 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, i jednocześnie maksymalnie do 12,0 w najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego,
      - b) dla budynków gospodarczych i garażowych - maksymalnie 1 kondygnacja i maksymalnie do 5,0m w najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego,
    - 4) ustala się, że powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50%,
    - 5) ustala się, że maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30%,
    - 6) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0.4,
    - 7) dla budynków mieszkalnych nakazuje się realizację dachów dwu- i wielospadowych i nachyleniu połaci w granicach 30<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>,
    - 8) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
      - a) dachy powinny być pokryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach czerwieni, brązu, zieleni lub szarości;
      - b) elewacje budynków powinny mieć kolory od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego;
      - c) wyklucza się stosowanie na elewacjach budynków wszelkich paneli elewacyjnych, w szczególności wykonanych z tworzyw sztucznych i metali, w tym m.in. sidingu.
  6. Ustala się zasady obsługi infrastruktury technicznej:
    - 1) zaopatrzenie w wodę z wodociągów w ulicach oznaczonych symbolami 1.2.KD-Z i 4.2.KD-D;
    - 2) odprowadzenie ścieków do kolektorów projektowanych w ulicach oznaczonych symbolami 1.2.KD-Z i 4.2.KD-D;
    - 3) odprowadzanie wód opadowych – wg par. 25;
    - 4) ogrzewanie – wg. par. 29;
    - 5) odprowadzanie odpadów stałych, po selektywnej zbiórce na terenie działki na której są wytwarzane, na składowisko odpadów bądź do zakładu utylizacji.
  7. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:
    - 1) ustala się obsługę komunikacyjną od ulic oznaczonych symbolami 1.2.KD-Z i 4.2.KD-D;
    - 8) Parkingi i garaże dla wszystkich istniejących i nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt istnieje lub będzie wznoszony - wg minimalnego wskaźnika ustalonego w par. 23.
- § 49.
- Dla terenu oznaczonego symbolem 20.ZP:
1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 20.ZP jest zieleń parkowa.
  2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania, przy czym wszelkie zmiany w zagospodarowaniu terenu należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z zasadami paragrafu 15:
    - 1) nakazuje się urządzenia terenu przy pomocy zieleni urządzonej,
    - 2) zakazuje się realizacji jakichkolwiek inwestycji kubaturowych,
    - 3) dopuszcza się zachowanie istniejącego ogrodzenia,

- 4) nakazuje się stosowania w granicach całego terenu jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, takiego jak ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice kwietnikowe, barierki, słupki itd itp.,
- 5) nakazuje się dostosowanie urządzeń służących do ruchu pieszego (chodników, pochylni, schodów) do potrzeb osób niepełnosprawnych,
- 6) zakazuje się pozostawiania nie urządzonych powierzchni (np. powierzchni z zielenią nie urządzonej, chodników bez nawierzchni).

§ 50.

Dla terenu oznaczonego symbolem 21.U:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 21.U są:
  - 1) usługi z zakresu opieki społecznej;
  - 2) usługi turystyki i pensjonatowe;
  - 3) usługi rekreacji i wypoczynku typu SPA, tj. odnowy biologicznej i usług zdrowia;
  - 4) usługi gastronomii.
2. Ustala się, że przeznaczeniem uzupełniającym terenu 21.U są usługi podstawowe towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu.
3. Ustala się, że przeznaczeniem wykluczonym na terenie są obiekty usług handlu, z wyjątkiem lokali wbudowanych w budynki o innej funkcji, pod warunkiem ograniczenia ich powierzchni użytkowej do 100m<sup>2</sup>.
4. Na całym terenie obowiązuje nakaz uzgadniania wszelkich działań inwestycyjnych i zmian w zagospodarowaniu terenu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z zapisami paragrafu 15.
5. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z prawem do działań remontowych, bez prawa do modernizacji, nadbudowy i rozbudowy;
  - 2) ustala się na terenie realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg i parkingów wewnętrznych oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu;
  - 3) zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych.

6. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
    - a) 5,0m od linii rozgraniczającej z terenem 4.2.KD-D,
    - b) 10,0m od linii rozgraniczającej z terenem 19.MN/U – zgodnie z rysunkiem planu.
    - c) 10,0m od linii rozgraniczającej z terenem 20.ZP – zgodnie z rysunkiem planu.
7. Dla terenu obowiązują następujące wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) ustala się, że cały teren stanowi jedną działkę budowlaną;
  - 2) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy – maksymalnie 2 kondygnacje i maksymalnie do 10,5m w najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego,
  - 3) ustala się, że powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20%,
  - 4) ustala się, że maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 40%,
  - 5) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0.8.
8. Ustala się zasady obsługi infrastruktury technicznej:
  - 1) zaopatrzenie w wodę z wodociągów w ulicach oznaczonych symbolami 4.2.KD-D,
  - 2) odprowadzenie ścieków do kolektorów w ulicach oznaczonych symbolami 4.2.KD-D,
  - 3) odprowadzanie wód opadowych – wg par. 25;
  - 4) ogrzewanie – wg. par. 29;
  - 5) odprowadzanie odpadów stałych, po selektywnej zbiórce na terenie działki na której są wytwarzane, na składowisko odpadów bądź do zakładu utylizacji.
9. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) ustala się obsługę komunikacyjną od ulic oznaczonych symbolami 4.2.KD-D,
  - 2) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony - wg minimalnego wskaźnika ustalonego w par. 23.

§ 51.

Dla terenu oznaczonego symbolem 22.U:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 22.U są:
  - 1) usługi z zakresu opieki społecznej;
  - 2) usługi turystyki i pensjonatowe;
  - 3) usługi rekreacji i wypoczynku typu SPA, tj. odnowy biologicznej i usług zdrowia;
  - 4) usługi gastronomii.
2. Ustala się, że przeznaczeniem uzupełniającym terenu 22.U są usługi podstawowe towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu.
3. Ustala się, że przeznaczeniem wykluczonym na terenie są obiekty usług handlu, z wyjątkiem lokali wbudowanych w budynki o innej funkcji, pod warunkiem ograniczenia ich powierzchni użytkowej do 100m<sup>2</sup>.
4. Na całym terenie obowiązuje nakaz uzgadniania wszelkich działań inwestycyjnych i zmian w zagospodarowaniu terenu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z zapisami paragrafu 15.
5. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z prawem do działań remontowych, modernizacji, nadbudowy i rozbudowy,
  - 2) dopuszcza się na terenie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg i parkingów wewnętrznych oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu,
  - 3) zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych.
6. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
    - a) od 5,0m do 18,0m od linii rozgraniczającej z terenem 4.2.KD-D – zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) 5,0m i 20,0m od linii rozgraniczającej z terenem 20.ZP – zgodnie z rysunkiem planu,
7. Dla terenu obowiązują następujące wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej wynoszącą 4.000m<sup>2</sup>

- 2) front działki budowlanej nie mniejszy niż 40,0m,
  - 3) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy – maksymalnie 2 kondygnacje i maksymalnie do 10,5 m w najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego,
  - 4) ustala się, że powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20%,
  - 5) ustala się, że maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 40%,
  - 6) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0.8,
8. Ustala się zasady obsługi infrastruktury technicznej:
    - 1) zaopatrzenie w wodę z wodociągów w ulicach oznaczonych symbolami 4.2.KD-D,
    - 2) odprowadzenie ścieków do kolektorów w ulicach oznaczonych symbolami 4.2.KD-D,
    - 3) odprowadzanie wód opadowych – wg par. 25;
    - 4) ogrzewanie – wg par. 29;
    - 5) odprowadzanie odpadów stałych, po selektywnej zbiórce na terenie działki na której są wytwarzane, na składowisko odpadów bądź do zakładu utylizacji.
  9. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:
    - 1) ustala się obsługę komunikacyjną od ulic oznaczonych symbolami 4.2.KD-D,
    - 2) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony - wg minimalnego wskaźnika ustalonego w par. 23.

§ 52.

Dla terenu oznaczonego symbolem 23.U:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 23.U są usługi z zakresu opieki społecznej i zdrowotnej.
2. Ustala się, że przeznaczeniem dopuszczalnym na terenie są:
  - 1) usługi administracji towarzyszące funkcji podstawowej;
  - 2) usługi sakralne towarzyszące funkcji podstawowej;
  - 3) obiekty zamieszkania zbiorowego;
  - 4) usługi podstawowe wbudowane w bryły budynków o innej funkcji.

3. Ustala się, że przeznaczeniem wykluczonym na terenie są obiekty usług handlu, z wyjątkiem lokali wbudowanych w budynki o innej funkcji o powierzchni użytkowej do 100m<sup>2</sup>.
  4. Na całym terenie obowiązuje nakaz uzgadniania wszelkich działań inwestycyjnych i zmian w zagospodarowaniu terenu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z zapisami paragrafu 15.
  5. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
    - 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z prawem do działań remontowych, modernizacji, nadbudowy i rozbudowy;
    - 2) ustala się na terenie realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg i parkingów wewnętrznych oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu;
    - 3) zakazuje się lokalizacji nowych wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;
    - 4) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej i ochrony archeologicznej – obowiązują ustalenia paragrafu 15.
  6. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego:
    - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
      - a) 5,0m od linii rozgraniczającej z terenem 1.2.KD-Z,
      - b) od 10,0m do 85,0m od linii rozgraniczającej z terenem 2.KD-Z, zgodnie z rysunkiem planu,
      - c) od 67,0m do 80,0m od linii rozgraniczającej z terenem 3.KD-L, zgodnie z rysunkiem planu,
      - d) 5,0m od linii rozgraniczającej z terenem 4.2.KD-D,
      - e) 10,0m od linii rozgraniczającej z terenem 20.ZP,
  7. Dla terenu obowiązują następujące wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:
    - 1) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej wynoszącą 20.000m<sup>2</sup>,
    - 2) front działki budowlanej nie mniejszy niż 100,0m,
    - 3) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy:
      - a) dla budynków wpisanych do rejestru zabytków – w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
      - b) dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków – maksymalnie 2 kondygnacje i maksymalnie do 10,5m w najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego,
      - c) dla pozostałej zabudowy - maksymalnie 2 kondygnacje i maksymalnie do 10,5m w najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego,
    - 4) ustala się, że powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40%,
    - 5) ustala się, że maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30%,
    - 6) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0.6,
    - 7) ustala się obowiązek stosowania na elewacjach szlachetnych materiałów elewacyjnych.
  8. Ustala się zasady obsługi infrastruktury technicznej:
    - 1) zaopatrzenie w wodę z wodociągów w ulicach oznaczonych symbolami 1.2.KD-Z, 2.KD-Z, 3.KD-L i 4.2.KD-D,
    - 2) odprowadzenie ścieków do kolektorów w ulicach oznaczonych symbolami 1.2.KD-Z, 2.KD-Z, 3.KD-L i 4.2.KD-D,
    - 3) odprowadzanie wód opadowych – wg par. 25;
    - 4) ogrzewanie – wg par. 29;
    - 5) odprowadzanie odpadów stałych, po selektywnej zbiórce na terenie działki na której są wytwarzane, na składowisko odpadów bądź do zakładu utylizacji,
  9. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:
    - 1) ustala się obsługę komunikacyjną od ulic oznaczonych symbolami 1.2.KD-Z, 3.KD-L i 4.2.KD-D,
    - 2) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony - wg minimalnego wskaźnika ustalonego w par. 23.
- § 53.
- Dla terenu oznaczonego symbolem 24.RM:
1. Ustala się, że przeznaczeniem terenu 24.RM zabudowa zagrodowa.

2. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
    - 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z prawem do działań remontowych, modernizacji i nadbudowy, bez prawa do rozbudowy;
    - 2) zakazuje się realizacji nowej zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi ze względu na położenie terenu w strefie bezpośrednio zagrożenia powodzią;
    - 3) ustala się na terenie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów wewnętrznych oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu.
  3. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego:
    - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
      - a) 0,0m, 7,0m oraz od 2,0 do 5,0m od linii rozgraniczającej z terenem 4.2.KD-D – zgodnie z rysunkiem planu;
      - b) 4,0m od linii rozgraniczającej z terenem 11.KPp.
  4. Dla terenu obowiązują następujące wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:
    - 1) ustala się, że cały teren stanowi jedna działkę budowlaną;
    - 2) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy – maksymalnie 2 kondygnacje i maksymalnie do 10,5m w najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego;
    - 3) ustala się, że powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 80%;
    - 4) ustala się, że maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 15%;
    - 5) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0.3;
    - 6) dla budynków mieszkalnych nakazuje się realizację dachów dwu- i wielospadowych i nachyleniu połaci w granicach  $30^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ ;
    - 7) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków mieszkalnych:
      - a) dachy powinny być przekryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach czerwieni, brązu, zieleni lub szarości; dopuszcza się dachy kryte drewnem lub słomą;
      - b) elewacje budynków powinny mieć kolory od bieli poprzez odcienie pastelowe;
      - c) wyklucza się stosowanie na elewacjach budynków wszelkich paneli elewacyjnych, w szczególności wykonanych z tworzyw sztucznych i metali, w tym m.in. sidingu.
  5. Ustala się zasady obsługi infrastruktury technicznej:
    - 1) zaopatrzenie w wodę z wodociągów w ulicach oznaczonych symbolami i 4.2.KD-D;
    - 2) odprowadzenie ścieków do kolektorów projektowanych w ulicach oznaczonych symbolami 4.2.KD-D;
    - 3) odprowadzanie wód opadowych – wg par. 25;
    - 4) ogrzewanie – wg par. 29;
    - 5) odprowadzanie odpadów stałych, po selektywnej zbiórce na terenie działki na której są wytwarzane, na składowisko odpadów bądź do zakładu utylizacji.
  6. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:
    - 1) ustala się obsługę komunikacyjną od ulic oznaczonych symbolami 4.2.KD-D,
    - 2) parkingi i garaże dla wszystkich istniejących i zmieniających sposób użytkowania obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt istnieje - wg minimalnego wskaźnika ustalonego w par. 23.
- § 54.
- Dla terenu oznaczonego symbolem 25.ZN:
1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 25.ZN jest zieleń naturalna.
  2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
    - 1) zakaz uszczuplania naturalnej szaty roślinnej w obrębie strefy zagrożonej osuwaniem się mas ziemnych - za wyjątkiem działań sanitarnych i ratowniczych oraz za wyjątkiem potrzeb realizacji platform widokowych;
    - 2) zakazuje się realizacji jakichkolwiek inwestycji kubaturowych;
    - 3) dopuszcza się realizację platform widokowych w rejonie wskazanym na rysunku planu pod warunkiem realizacji platform jako obiektów wyniesionych ponad gruntem, o lekkiej konstrukcji drewnianej,

- 4) dopuszcza się pielęgnację istniejącej zieleni naturalnej, z dopuszczeniem uszczuplenie szaty roślinnej z uwagi na konieczność uzyskania walorów krajobrazowych skarpy Wisły;
- 5) dopuszcza się możliwość realizacji zieleni wypoczynkowej z niekubaturowymi urządzeniami czynnego i biernego wypoczynku – poza strefą zagrożoną osuwaniem się mas ziemnych.

§ 55.

Dla terenu oznaczonego symbolem 26.MN:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 26.MN jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej – z zastrzeżeniem, że na jednej działce może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny.
2. Ustala się, że przeznaczeniem dopuszczalnym na terenie są usługi podstawowe wbudowane w bryły budynków o funkcji podstawowej – zgodnie z prawem budowlanym.
3. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - 1) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych, i towarzyszących im obiektów gospodarczych, z prawem do działań remontowych, nadbudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany;
  - 2) ustala się na terenie realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg i parkingów wewnętrznych oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu;
  - 3) zakazuje się lokalizacji na działce budowlanej więcej niż jednego wolnostojącego budynku garażowego lub gospodarczego, przy czym maksymalna powierzchnia użytkowa takiego obiektu to 42,0m<sup>2</sup>;
  - 4) dla inwestycji kubaturowych obowiązuje nakaz wykonania pełnej dokumentacji geologiczno-inżynierskiej – zgodnie z ustaleniami par. 18.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
    - a) 6,0m od linii rozgraniczającej z terenem 4.2.KD-D;
    - b) od 2,0m do 20,0m od linii rozgraniczającej z terenem 25.ZN– zgodnie z rysunkiem planu.

5. Dla terenu obowiązują następujące wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej wynoszącą 900m<sup>2</sup>;
  - 2) front działki budowlanej nie mniejszy niż 25,0m;
  - 3) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych - maksymalnie 2 kondygnacje i maksymalnie do 10,5m w najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych - maksymalnie 1 kondygnacja i maksymalnie do 5,0m w najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego,
  - 4) ustala się, że powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 60%;
  - 5) ustala się, że maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30%;
  - 6) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0.5;
  - 7) dla budynków mieszkalnych nakazuje się realizację dachów dwu- i wielospadowych i nachyleniu połaci w granicach 30<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>;
  - 8) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
    - a) dachy powinny być pokryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach czerwieni, brązu, zieleni lub szarości,
    - b) elewacje budynków powinny mieć kolory od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego,
    - c) wyklucza się stosowanie na elewacjach budynków wszelkich paneli elewacyjnych, w szczególności wykonanych z tworzyw sztucznych i metali, w tym m.in. sidingu.
6. Ustala się zasady obsługi infrastruktury technicznej:
- 1) zaopatrzenie w wodę z wodociągu w ulicy oznaczonej symbolem 4.2.KD-D,
  - 2) odprowadzenie ścieków do kolektora w ulicy oznaczonej symbolem 4.2.KD-D,
  - 3) odprowadzanie wód opadowych powierzchniowo do gruntu,

- 4) ogrzewanie z własnych, indywidualnych źródeł energii pod warunkiem wykorzystywania w nich paliw ekologicznie czystych, bądź ze zbiorczego systemu gminnego,
  - 5) odprowadzanie odpadów stałych, po selektywnej zbiórce na terenie działki na której są wytwarzane, na składowisko odpadów bądź do zakładu utylizacji.
7. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną od ulicy oznaczonej symbolem 4.2.KD-D,
  - 2) parkingi i garaże dla wszystkich istniejących i nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt istnieje lub będzie wznoszony - wg minimalnego wskaźnika ustalonego w par. 23.

§ 56.

Dla terenu oznaczonego symbolem 27.MN:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 27.MN jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej – z zastrzeżeniem, że na jednej działce może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny.
2. Ustala się, że przeznaczeniem dopuszczalnym na terenie są:
  - 1) usługi nieuciążliwe wbudowane w bryły budynków o funkcji podstawowej – zgodnie z prawem budowlanym.
3. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - 1) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych, i towarzyszących im obiektów gospodarczych, z prawem do działań remontowych, nadbudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany;
  - 2) ustala się na terenie realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg i parkingów wewnętrznych oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu;
  - 3) zakazuje się lokalizacji na działce budowlanej więcej niż jednego wolnostojącego budynku garażowego lub gospodarczego, przy czym maksymalna powierzchnia użytkowa takiego obiektu to 42,0m<sup>2</sup>;
  - 4) dla inwestycji kubaturowych obowiązuje nakaz wykonania pełnej dokumentacji geologiczno-inżynierskiej – zgodnie z ustaleniami par. 18.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
5. Dla terenu obowiązują następujące wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej wynoszącą 1.100m<sup>2</sup>;
  - 2) front działki budowlanej nie mniejszy niż 20,0m;
  - 3) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych - maksymalnie 2 kondygnacje i maksymalnie do 10,5m w najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych - maksymalnie 1 kondygnacja i maksymalnie do 5,0m w najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego,
  - 4) ustala się, że powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 60%;
  - 5) ustala się, że maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 20%;
  - 6) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0.4;
  - 7) dla budynków mieszkalnych nakazuje się realizację dachów dwu- i wielospadowych i nachyleniu połaci w granicach 30<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>,
  - 8) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
    - a) dachy powinny być przekryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach czerwieni, brązu, zieleni lub szarości;
    - b) elewacje budynków powinny mieć kolory od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego;
    - c) wyklucza się stosowanie na elewacjach budynków wszelkich paneli elewacyjnych, w szczególności wykonanych z tworzyw sztucznych i metali, w tym m.in. sidingu,
6. Ustala się zasady obsługi infrastruktury technicznej:
  - 1) zaopatrzenie w wodę z wodociągu w ulicy oznaczonej symbolem 4.2.KD-D;

- 2) odprowadzenie ścieków do kolektora w ulicy oznaczonej symbolem 4.2.KD-D;
  - 3) odprowadzanie wód opadowych powierzchniowo do gruntu;
  - 4) ogrzewanie z własnych, indywidualnych źródeł energii pod warunkiem wykorzystywania w nich paliw ekologicznie czystych, bądź ze zbiorczego systemu gminnego;
  - 5) odprowadzanie odpadów stałych, po selektywnej zbiórce na terenie działki na której są wytwarzane, na składowisko odpadów bądź do zakładu utylizacji.
7. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną od ulicy oznaczonej symbolem 4.2.KD-D;
  - 2) parkingi i garaże dla wszystkich istniejących i nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt istnieje lub będzie wznoszony - wg minimalnego wskaźnika ustalonego w par. 23.
- § 57.
- Dla terenu oznaczonego symbolem 28.MN:
1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 28.MN jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej – z zastrzeżeniem, że na jednej działce może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny.
  2. Ustala się, że przeznaczeniem dopuszczalnym na terenie są usługi podstawowe wbudowane w bryły budynków o funkcji podstawowej – zgodnie z prawem budowlanym.
  3. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
    - 1) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych, w tym także w formie bliźniaczej, i towarzyszących im obiektów gospodarczych, z prawem do działań remontowych, nadbudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany;
    - 2) dopuszcza się na terenie realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg i parkingów wewnętrznych oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu;
    - 3) zakazuje się lokalizacji na działce budowlanej więcej niż jednego wolnostojącego budynku garażowego lub gospodarczego, przy czym maksymalna powierzchnia użytkowa takiego obiektu to 42,0m<sup>2</sup>;
    - 4) dla inwestycji kubaturowych obowiązuje nakaz wykonania pełnej dokumentacji geologiczno-inżynierskiej – zgodnie z ustaleniami par. 18.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego:
- a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
5. Dla terenu obowiązują następujące wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:
- 1) ustala się minimalna powierzchnię działki budowlanej wynoszącą:
    - a) 900m<sup>2</sup> w przypadku zabudowy wolnostojącej,
    - b) 800m<sup>2</sup> w przypadku zabudowy bliźniaczej;
  - 2) front działki budowlanej nie mniejszy niż:
    - a) 15,0m w przypadku zabudowy wolnostojącej,
    - b) 12,0m w przypadku zabudowy bliźniaczej;
  - 3) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych - maksymalnie 2 kondygnacje i maksymalnie do 10,5m w najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych - maksymalnie 1 kondygnacja i maksymalnie do 5,0m w najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego,
  - 4) ustala się, że powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 60%,
  - 5) ustala się, że maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 20%,
  - 6) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0.4,
  - 7) dla budynków mieszkalnych nakazuje się realizację dachów dwu- i wielospadowych i nachyleniu połaci w granicach 30<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>,
  - 8) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
    - a) dachy powinny być pokryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach czerwieni, brązu, zieleni lub szarości;



- b) elewacje budynków powinny mieć kolory od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego;
- c) wyklucza się stosowanie na elewacjach budynków wszelkich paneli elewacyjnych, w szczególności wykonanych z tworzyw sztucznych i metali, w tym m.in. sidingu.

6. Ustala się zasady obsługi infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę z wodociągu w ulicy oznaczonej symbolem 4.2.KD-D,
- 2) odprowadzenie ścieków do kolektora w ulicy oznaczonej symbolem 4.2.KD-D,
- 3) odprowadzanie wód opadowych powierzchniowo do gruntu,
- 4) ogrzewanie z własnych, indywidualnych źródeł energii pod warunkiem wykorzystywania w nich paliw ekologicznie czystych, bądź ze zbiorczego systemu gminnego,
- 5) odprowadzanie odpadów stałych, po selektywnej zbiórce na terenie działki na której są wytwarzane, na składowisko odpadów bądź do zakładu utylizacji.

7. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną od ulicy oznaczonej symbolem 4.2.KD-D i 6.KD-D,
- 2) parkingi i garaże dla wszystkich istniejących i nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt istnieje lub będzie wznoszony - wg minimalnego wskaźnika ustalonego w par. 23.

§ 58.

Dla terenu oznaczonego symbolem 29.ZN:

- 1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 29.ZN jest zielen naturalna.
- 2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) zakaz uszczuplania naturalnej szaty roślinnej w obrębie strefy zagrożonej osuwaniem się mas ziemnych - za wyjątkiem działań sanitarnych i ratowniczych oraz z wyjątkiem potrzeb realizacji platform widokowych;
  - 2) dopuszcza się realizację platform widokowych w rejonie wskazanym na rysunku planu pod warunkiem realizacji platform jako obiektów wyniesionych ponad gruntem, o lekkiej konstrukcji drewnianej;

- 3) zakazuje się realizacji jakichkolwiek inwestycji kubaturowych;
- 4) dopuszcza się pielęgnację istniejącej zieleni naturalnej, z dopuszczeniem uszczuplenia szaty roślinnej z uwagi na konieczność uzyskania walorów krajobrazowych skarpy Wisły;
- 5) dopuszcza się możliwość realizacji zieleni wypoczynkowej z niekubaturowymi urządzeniami czynnego i biernego wypoczynku.

§ 59.

Dla terenu oznaczonego symbolem 30.MN:

- 1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 30.MN jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w formie wolnostojącej – z zastrzeżeniem, że na jednej działce może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny.
- 2. Ustala się, że przeznaczeniem dopuszczalnym na terenie są usługi podstawowe wbudowane w bryły budynków o funkcji podstawowej – zgodnie z prawem budowlanym.
- 3. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - 1) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych, w tym także w formie bliźniaczej, i towarzyszących im obiektów gospodarczych, z prawem do działań remontowych, nadbudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany;
  - 2) ustala się na terenie realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg i parkingów wewnętrznych oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu;
  - 3) zakazuje się lokalizacji na działce budowlanej więcej niż jednego wolnostojącego budynku garażowego lub gospodarczego, przy czym maksymalna powierzchnia użytkowa takiego obiektu to 42,0m<sup>2</sup>;
  - 4) dla inwestycji kubaturowych obowiązuje nakaz wykonania pełnej dokumentacji geologiczno-inżynierskiej – zgodnie z ustaleniami par. 18.
- 4. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
- 5. Dla terenu obowiązują następujące wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej wynoszącą 800m<sup>2</sup>;

- 2) front działki budowlanej nie mniejszy niż 16,0m;
  - 3) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych - maksymalnie 2 kondygnacje i maksymalnie do 10,5m w najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych - maksymalnie 1 kondygnacja i maksymalnie do 5,0 m w najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego,
  - 4) ustala się, że powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 60%,
  - 5) ustala się, że maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 25%,
  - 6) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0.5,
  - 7) dla budynków mieszkalnych nakazuje się realizację dachów dwu- i wielospadowych i nachyleniu połaci w granicach  $30^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ ,
  - 8) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
    - a) dachy powinny być przekryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach czerwieni, brązu, zieleni lub szarości;
    - b) elewacje budynków powinny mieć kolory od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego;
    - c) wyklucza się stosowanie na elewacjach budynków wszelkich paneli elewacyjnych, w szczególności wykonanych z tworzyw sztucznych i metali, w tym m.in. sidingu.
6. Ustala się zasady obsługi infrastruktury technicznej:
- 1) zaopatrzenie w wodę z wodociągu w ulicy oznaczonej symbolem 4.2.KD-D i 6.KD-D,
  - 2) odprowadzenie ścieków do kolektora w ulicy oznaczonej symbolem 4.2.KD-D i 6.KD-D,
  - 3) odprowadzanie wód opadowych powierzchniowo do gruntu,
  - 4) ogrzewanie z własnych, indywidualnych źródeł energii pod warunkiem wykorzystania w nich paliw ekologicznie czystych, bądź ze zbiorczego systemu gminnego,

- 5) odprowadzanie odpadów stałych, po selektywnej zbiórce na terenie działki na której są wytwarzane, na składowisko odpadów bądź do zakładu utylizacji.

7. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną od ulicy oznaczonej symbolem 4.2.KD-D i 6.KD-D,
- 2) parkingi i garaże dla wszystkich istniejących i nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt istnieje lub będzie wznoszony - wg minimalnego wskaźnika ustalonego w par. 23.

§ 60.

Dla terenu oznaczonego symbolem 31.ZN:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 31.ZN jest zieleń naturalna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) zakaz uszczuplania naturalnej szaty roślinnej w obrębie strefy zagrożonej osuwaniem się mas ziemnych - za wyjątkiem działań sanitarnych i ratowniczych,
  - 2) zakazuje się realizacji jakichkolwiek inwestycji kubaturowych,
  - 3) dopuszcza się pielęgnację istniejącej zieleni naturalnej, z dopuszczeniem uszczuplenia szaty roślinnej z uwagi na konieczność uzyskania walorów krajobrazowych skarpy Wisły,
  - 4) dopuszcza się możliwość realizacji zieleni wypoczynkowej z niekubaturowymi urządzeniami czynnego i biernego wypoczynku.

§ 61.

Dla terenu oznaczonego symbolem 32.MNe:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 32.MNe jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna w formie wolnostojącej i bliźniaczej – z zastrzeżeniem, że na jednej działce może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny.
2. Ustala się, że przeznaczeniem dopuszczalnym na terenie są usługi podstawowe wbudowane w bryły budynków o funkcji podstawowej – zgodnie z prawem budowlanym.
3. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - 1) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych i towarzyszących im obiektów gospodarczych, z prawem do dzia-

- łań remontowych, nadbudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany;
- 2) ustala się na terenie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg i parkingów wewnętrznych oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu,
  - 3) zakazuje się lokalizacji na działce budowlanej więcej niż jednego wolnostojącego budynku garażowego lub gospodarczego, przy czym maksymalna powierzchnia użytkowa takiego obiektu to 42,0m<sup>2</sup>;
  - 4) dla inwestycji kubaturowych obowiązuje nakaz wykonania pełnej dokumentacji geologiczno-inżynierskiej – zgodnie z ustaleniami par. 18.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego:
- a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
5. Dla terenu obowiązują następujące wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:
- 1) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej wynoszącą :
    - a) 1.800m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej,
    - b) 900m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej;
  - 2) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych - maksymalnie 2 kondygnacje i maksymalnie do 10,5m w najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego,
    - b) dla budynków gospodarczych i garażowych - maksymalnie 1 kondygnacja i maksymalnie do 5,0m w najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego,
  - 3) ustala się, że powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 70%,
  - 4) ustala się, że maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 10%,
  - 5) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0.2,
  - 6) dla budynków mieszkalnych nakazuje się realizację dachów dwu- i wielospadowych i nachyleniu połaci w granicach 30<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>,
  - 7) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
    - a) dachy powinny być przekryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach czerwieni, brązu, zieleni lub szarości;
    - b) elewacje budynków powinny mieć kolory od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego;
    - c) wyklucza się stosowanie na elewacjach budynków wszelkich paneli elewacyjnych, w szczególności wykonanych z tworzyw sztucznych i metali, w tym m.in. sidingu.
6. Ustala się zasady obsługi infrastruktury technicznej:
- 1) zaopatrzenie w wodę z wodociągu w ulicy oznaczonej symbolem 6.KD-D,
  - 2) odprowadzenie ścieków do kolektora w ulicy oznaczonej symbolem 6.KD-D,
  - 3) odprowadzanie wód opadowych powierzchniowo do gruntu,
  - 4) ogrzewanie z własnych, indywidualnych źródeł energii pod warunkiem wykorzystywania w nich paliw ekologicznie czystych, bądź ze zbiorczego systemu gminnego,
  - 5) odprowadzanie odpadów stałych, po selektywnej zbiórce na terenie działki na której są wytwarzane, na składowisko odpadów bądź do zakładu utylizacji.
7. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną od ulicy oznaczonej symbolem 6.KD-D,
  - 2) parkingi i garaże dla wszystkich istniejących i nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt istnieje lub będzie wznoszony - wg minimalnego wskaźnika ustalonego w par. 23.

§ 62.

Dla terenu oznaczonego symbolem 33.MN:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 33.MN jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej – z zastrzeżeniem, że na jednej działce może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny.
2. Ustala się, że przeznaczeniem dopuszczalnym na terenie są usługi podstawowe wbudowane w bryły budynków o funkcji podstawowej – zgodnie z prawem budowlanym.

3. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) ustala się na terenie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg i parkingów wewnętrznych oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu;
- 2) zakazuje się lokalizacji na działce budowlanej więcej niż jednego wolnostojącego budynku garażowego lub gospodarczego, przy czym maksymalna powierzchnia użytkowa takiego obiektu to 42,0m<sup>2</sup>;
- 3) dla inwestycji kubaturowych obowiązuje nakaz wykonania pełnej dokumentacji geologiczno-inżynierskiej – zgodnie z ustaleniami par. 18.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania ład przestrzennego:

- a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

5. Dla terenu obowiązują następujące wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się, że cały teren stanowi jedną działkę budowlaną;
- 2) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych - maksymalnie 2 kondygnacje i maksymalnie do 10,5m w najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego,
  - b) dla budynków gospodarczych i garażowych - maksymalnie 1 kondygnacja i maksymalnie do 5,0m w najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego,
- 3) ustala się, że powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 70%;
- 4) ustala się, że maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 15%;
- 5) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0.3;
- 6) dla budynków mieszkalnych nakazuje się realizację dachów dwu- i wielospadowych i nachylenia połaci w granicach 30<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>;
- 7) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
  - a) dachy powinny być przekryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach czerwieni, brązu, zieleni lub szarości;

- b) elewacje budynków powinny mieć kolory od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego;

- c) wyklucza się stosowanie na elewacjach budynków wszelkich paneli elewacyjnych, w szczególności wykonanych z tworzyw sztucznych i metali, w tym m. in. sidingu.

6. Ustala się zasady obsługi infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę z wodociągu w ulicy oznaczonej symbolem 6.KD-D;
- 2) odprowadzenie ścieków do kolektora w ulicy oznaczonej symbolem 6.KD-D;
- 3) odprowadzanie wód opadowych powierzchniowo do gruntu;
- 4) ogrzewanie z własnych, indywidualnych źródeł energii pod warunkiem wykorzystywania w nich paliw ekologicznie czystych, bądź ze zbiorczego systemu gminnego;
- 5) odprowadzanie odpadów stałych, po selektywnej zbiórce na terenie działki na której są wytwarzane, na składowisko odpadów bądź do zakładu utylizacji.

7. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną od ulicy oznaczonej symbolem 6.KD-D;
- 2) parkingi i garaże dla wszystkich istniejących i nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt istnieje lub będzie wznoszony - wg minimalnego wskaźnika ustalonego w par. 23.

#### § 63.

Dla terenu oznaczonego symbolem 34.WS:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 34.WS są wody śródlądowe.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
  - 1) nakaz zachowania istniejącego cieku wodnego,
  - 2) zakaz realizacji jakichkolwiek inwestycji kubaturowych.

#### Rozdział 7

#### Przepisy przejściowe i końcowe

#### § 64.

Dla terenu objętego planem do spraw wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§ 65.

Do czasu realizacji nowego zagospodarowania, zgodnego z zapisami dla poszczególnych terenów, dopuszcza się dotychczasowe rolnicze wykorzystanie terenów.

§ 66.

Do czasu wprowadzenia zorganizowanego systemu odprowadzania ścieków dopuszcza się stosowanie lokalnych rozwiązań uwzględniających wymogi prawa budowlanego i ochrony środowiska a także ochrony uzdrowiska, w tym szczelnych szamb.

§ 67.

1. Zgodnie z par. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) 20% dla terenów oznaczonych symbolami U, U/MN,
- 2) 15% dla terenów oznaczonych symbolami MNe, MN, MN/U,
- 3) 0% dla:
  - a) terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami KD-Z, KD-L i KD-D oraz KPP,

b) terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KDW,

c) terenów oznaczonych symbolami MZ/UO,

d) terenów oznaczonych symbolami RM,

e) terenów oznaczonych symbolami ZN,

f) terenów oznaczonych symbolami R/ZN,

g) terenów oznaczonych symbolami ZP,

h) terenów oznaczonych symbolami WS.

§ 68.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Góra Kalwaria.

§ 69.

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy.

§ 70.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Górze Kalwarii:  
*Piotr Szelağ*



Załącznik nr 2  
do uchwały nr 576/XLVII/2010  
Rady Miejskiej w Górze Kalwarii  
z dnia 28 kwietnia 2010r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Górze Kalwarii o sposobie rozpatrzenia uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza, wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria oraz dla fragmentu wsi Moczydłów – rejon ul. Lipkowskiej

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do uchwały nr ..... z dnia 28.04.2010r.		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	26.02.2010	Grażyna i Henryk Uluszcak	Wnoszą o usunięcie z projektu planu ciągu pieszo-jezdnego 10.KPJ z działki nr 21/6	dz. nr 21/6	Dla terenu 10.KPJ projekt planu ustala realizację ciągu pieszo-jezdnego o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0m. oraz realizację skrzyżowania na pełnych relacjach z drogą oznaczoną symbolem 1.2.KD-Z i 4.2.KD-D.	uwaga uwzględniona	-	uwaga uwzględniona	-	-
2	2.03.2010	Mieszkańcy ul. Lipkowskiej w Górze Kalwarii – 39 nazwisk	Wnoszą o usunięcie z projektu planu ciągu pieszo-jezdnego 10.KPJ	dz. nr 20, 21/6 i 21/6	Dla terenu 10.KPJ projekt planu ustala realizację ciągu pieszo-jezdnego o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0m. oraz realizację skrzyżowania na pełnych relacjach z drogą oznaczoną symbolem 1.2.KD-Z i 4.2.KD-D.	uwaga uwzględniona	-	uwaga uwzględniona	-	-
3	2.03.2010	Katarzyna Małgorzata Barejko	Wnosi o przeznaczenie pod zabudowę części działki nr 41/3, obręb 7-01	Dz nr 41/3 obr. 7-01	Dla terenu 29.ZN projekt planu ustala: - zakaz uszczuplania naturalnej szaty roślinnej w obrębie strefy zagrożonej osuwaniem się mas ziemnych - za wyjątkiem działań sanitarnych i ratowniczych oraz z wyjątkiem potrzeb realizacji platform widokowych; - zakaz realizacji jakichkolwiek inwestycji kubaturowych; - dopuszcza się pielęgnację istniejącej zieleni naturalnej, z dopuszczeniem uszczuplenia szaty roślinnej z uwagi na konieczność uzyskania walorów krajobrazowych skarpy Wisły; - dopuszcza się możliwość realizacji zieleni wypoczynkowej z niekubaturowymi urządzeniami czynnego i biernego wypoczynku.	-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	Zgodnie ze Studium UIKZP miasta i gminy Góra Kalwaria działka 43/1 obr. 7-01 w miejscie Góra Kalwaria położona jest w strefie dolin rzecznych i Skarpy Wisły – w granicach terenów przeznaczonych na osuwanie się mas ziemnych – dla których Studium wskazuje wprowadzenie zakazu lokalizowania nowej zabudowy wzdłuż skarpy.
4	23.02.2010	Marian Zwan	Wnosi o: 1. usunięcie z projektu planu ciągu pieszo-jezdnego 10.KPJ z działki nr 20 2. zmianę zapisów dotyczących maksymalnej wysokości zabudowy na terenie 18.MN/U na 3 kondygnacje 3. zmianę zapisów dotyczących maksymalnej powierzchni zabudowy na terenie 18.MN/U 4. zmianę zapisów dotyczących minimalnej powierzchni działki budowlanej na terenie 18.MN/U na 1.000m <sup>2</sup> , 5. zmianę zapisów dotyczących minimalnej szerokości frontu działki budowlanej na terenie 18.MN/U na 20m <sup>2</sup> .	Dz. nr 20 obr. 7-01	Ad 1. Dla terenu 10.KPJ projekt planu ustala realizację ciągu pieszo-jezdnego o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0m. oraz realizację skrzyżowania na pełnych relacjach z drogą oznaczoną symbolem 1.2.KD-Z i 4.2.KD-D. Ad 2. Dla terenu 18.MN/U - nieprzekraczalna wys. zabudowy – maksymalnie 2 kondygnacje i do 10,5m; Ad 3. Dla terenu 18.MN/U - maksymalna pow. zabudowy – 20%; Ad 4. Dla terenu 18.MN/U minimalna pow. działki wynosi 1.500m <sup>2</sup> .	Ad.1 uwaga uwzględniona; Ad. 2 uwaga uwzględniona – określa się maksymalną wysokość zabudowy terenów MN/U - 3 kondygnacje naziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym oraz maksymalnie do 12m Ad. 3 uwaga uwzględniona – określa się maksymalną pow. zabudowy terenów MN/U na – 30%; Ad 4 uwaga uwzględniona częściowo – określa się minimalną pow. działki dla terenów MN/U – 1.200m <sup>2</sup> . Ad 5 uwaga uwzględniona częściowo – określa się minimalną szerokość frontu działek na terenach MN/U na 24m	Ad.4. uwaga częściowo nieuwzględniona. Określa się minimalną pow. działki dla terenów MN/U – 1.200m <sup>2</sup> . Ad.5. uwaga częściowo nieuwzględniona. Określa się minimalną szerokość frontu działek na terenach MN/U na 24m	Ad.1 uwaga uwzględniona; Ad. 2 uwaga uwzględniona – określa się maksymalną wysokość zabudowy terenów MN/U - 3 kondygnacje naziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym oraz maksymalnie do 12 m Ad. 3 uwaga uwzględniona – określa się maksymalną pow. zabudowy terenów MN/U na – 30%; Ad. 4 uwaga uwzględniona częściowo – określa się minimalną pow. działki dla terenów MN/U – 1.200 m <sup>2</sup> . Ad. 5 uwaga uwzględniona częściowo – określa się minimalną szerokość frontu działek na terenach MN/U na 24 m	Ad.4. uwaga częściowo nieuwzględniona. Określa się minimalną pow. działki dla terenów MN/U – 1.200m <sup>2</sup> . Ad.5. uwaga częściowo nieuwzględniona. Określa się minimalną szerokość frontu działek na terenach MN/U na 24m	Zgodnie ze Studium UIKZP miasta i gminy Góra Kalwaria działka 20 obr. 7-01 w miejscie Góra Kalwaria położona jest w strefie adaptacji i kontynuacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i niskiej wielorodzinnej miasta Góra Kalwarii (M), dla której Studium wskazuje adaptację, uzupełnianie oraz podwyższenie standardów istniejącej zabudowy wzdłuż ulic i w kwartałach już zabudowanych, nowa zabudowa realizowana wyłącznie na podstawie planów miejscowych, które winny wskazać wskaźniki i standardy dostosowane do sąsiedztwa. Zgodnie z zapisami Studium w projekcie planu zapisano wskaźniki dostosowane do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy. Dlatego część uwag, pkt 4,5 - postanowiono w części nie uwzględniać.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Górze Kalwarii:  
Piotr Szeląg

Załącznik nr 3  
do uchwały nr 576/XLVII/2010  
Rady Miejskiej w Górze Kalwarii  
z dnia 28 kwietnia 2010r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 1.1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591) – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:

- a) traktowane jako zadania wspólne inwestycje w liniach rozgraniczających poszczególnych dróg publicznych, w tym wybudowanie drogi wraz z uzbrojeniem podziemnym, zielenią i odpowiednimi zabezpieczeniami technicznymi zmniejszającymi uciążliwość w rozumieniu przepisów ochrony środowiska,
- b) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi dróg.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja dróg publicznych na terenach przeznaczonych w planie pod taką funkcję oraz budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

§ 3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

- 1) Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska.
- 2) Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. Nr 62, poz. 627 z późn. zm.), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

3) Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (Dz. Uz 2003r. Nr 153, poz. 1504 z późniejszymi zmianami).

4) Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 26 listopada 1998r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz.U. z 2003r. Nr 15, poz. 148 z późniejszymi zmianami), przy czym:

- wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej,
- wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu miasta i gminy uchwała się w uchwale budżetowej;
- inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej.

§ 5.1. Zadania w zakresie budowy dróg finansowane będą z budżetu miasta i gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków dnia 7 czerwca 2001r. (Dz.U. Nr 72, poz. 747), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo - kanalizacyjnego w oparciu o uchwalone przez Radę Miejską wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnej lub przez budżet miasta i gminy.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2003r. Nr 153, poz. 1504 z późniejszymi zmianami).

Przewodniczący Rady Miejskiej w Górze Kalwarii:  
*Piotr Szelağ*