



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 27 listopada 2014 r.

Poz. 3939

UCHWAŁA NR XXXVI/310/2014 RADY MIASTA KRASNYSTAW

z dnia 23 października 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic Okrzei, Królowej Sołki i Królowej Jadwigi w Krasnymstawie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XXIX/255/2013 Rady Miasta Krasnystaw z dnia 20 grudnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic Okrzei, Królowej Sołki i Królowej Jadwigi w Krasnymstawie, Rada Miasta Krasnystaw uchwala co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Stwierdzając nie naruszenie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Krasnystaw przyjętego Uchwałą Nr XLIII/283/98 Rady Miasta Krasnogostawu z dnia 29 kwietnia 1998 r., zmienionego Uchwałami Nr XXXIV/252/2009 Rady Miasta Krasnystaw z dnia 13 listopada 2009 r. oraz Nr X/73/2011 Rady Miasta Krasnystaw z dnia 27 października 2011 r. i Nr XII/98/2011 Rady Miasta Krasnystaw z dnia 15 grudnia 2011 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic Okrzei, Królowej Sołki i Królowej Jadwigi w Krasnymstawie, którego granice wskazuje rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic Okrzei, Królowej Sołki i Królowej Jadwigi w Krasnymstawie, zwany dalej „planem”, składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały oraz załącznika nr 1 - rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu - stanowiące załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy - stanowiące załącznik nr 3.

4. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawek procentowych na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

5. Na terenie objętym planem nie występują i nie wskazuje się obiektów i obszarów objętych ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

6. Na terenie objętym planem nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

§ 2. Ustala się następujące zasady konstrukcji planu:

- 1) ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, a ustalenia szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu;
- 2) każdy teren oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały identyfikatorem literowo-cyfrowym, tzw. „symbolem terenu”, w którym litera oznacza przeznaczenie terenu, a występująca po niej cyfra oznacza numer kolejnego terenu;
- 3) oznaczenia terenów dróg przed kolejnym numerem terenu drogi zawierają symbol literowy oznaczający klasę drogi;
- 4) oznaczenia terenów dróg po kolejnym numerze terenu drogi zawierają symbol literowy w nawiasie oznaczający kategorię drogi, co ma charakter informacyjny i nie stanowi ustalenia planu;
- 5) następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - a) granica obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) symbole terenu złożone z oznaczenia literowo-cyfrowego,
 - d) obowiązujące linie zabudowy,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - f) ścieżka rowerowa,
 - g) wymiary w metrach;
- 6) następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:
 - a) granica strefy ochronnej wokół cmentarza 50 m,
 - b) granica strefy ochronnej wokół cmentarza 150 m,
 - c) drogi położone poza obszarem planu,
 - d) droga kategorii powiatowej,
 - e) drogi kategorii gminnej.

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) modernizacji – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych w istniejącym obiekcie budowlanym polegających na ulepszeniu jego właściwości użytkowych poprzez przebudowę, rozbudowę,

- nadbudowę lub remont, wiążący się z zastosowaniem materiałów lub rozwiązań technicznych nowszych technologicznie niż użytych w stanie pierwotnym;
- 2) minimalnej szerokości frontu działki – należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczony ustaleniami planu wymiar działki od strony drogi publicznej, z której następuje główny wjazd na działkę liczony po najkrótszej linii łączącej punkty przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą ulicy lub wymiar działki na odcinku bezpośrednio graniczącym z drogą, z której następuje główny wjazd;
 - 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu, ogrodzeniami, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy budynku jak: schody zewnętrzne, gzymsy, balkony, tarasy, ganki, zadaszenia, jednak nie więcej niż o 2 m;
 - 4) nośniku informacyjnym – należy przez to rozumieć wszelkie urządzenia niosące treści związane z usługami publicznymi, systemem informacji miejskiej, orientacji turystycznej oraz oznaczeniami obiektów i terenów chronionych lub stref ochronnych, a także innych obiektów i urządzeń celu publicznego, a także informacji społeczno-kulturalnych;
 - 5) nośniku reklamowym – należy przez to rozumieć urządzenie lub obiekt budowlany składający się z konstrukcji nośnej lub systemu mocowania do innych obiektów stanowiących element nośny, na którym zamieszczana jest reklama;
 - 6) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, bezpośrednio przy której należy lokalizować jedną ze ścian budynku w ramach podstawowej lub uzupełniającej funkcji na działce budowlanej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: gzymsy, balkony, tarasy, ganki, zadaszenia, jednak nie więcej niż 2 m, oraz oddalenie (cofnięcie) fragmentów ściany budynku od linii, pod warunkiem, że nie przekroczą one łącznie 50% długości elewacji, przy czym nakaz ten nie dotyczy lokalizowania linii przesyłowych, sieci uzbrojenia terenu, ogrodzeń;
 - 7) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar objęty planem miejscowym, zawarty w granicach przedstawionych na rysunku planu;
 - 8) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć inne obowiązujące przepisy prawa poza niniejszą uchwałą;
 - 9) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć ustalone lub dopuszczone niniejszym planem formy i cele zagospodarowania terenu;
 - 10) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć główny planowany rodzaj przeznaczenia terenu zgodny z ustaleniami szczegółowymi terenu, który obejmuje co najmniej 51% powierzchni działki budowlanej;
 - 11) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć planowany rodzaj przeznaczenia terenu zgodny z ustaleniami szczegółowymi, inny niż podstawowe przeznaczenie terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe i z nim nie koliduje; Przeznaczenie uzupełniające nie może przekroczyć 49% powierzchni działki budowlanej i lokalizowane jest na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych;
 - 12) szyldzie – należy przez to rozumieć reklamę umieszczoną na nośniku reklamowym i służącą autopromocji przedsiębiorcy prowadzącego działalność na przedmiotowej nieruchomości, zawierającą jego nazwę, logo, znak oraz informację o przedmiocie prowadzonej działalności lub jeden z tych elementów;
 - 13) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub określonym sposobie zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony literowo-cyfrowym symbolem terenu;
 - 14) usługach – należy przez to rozumieć wszelkie obiekty budowlane lub zagospodarowanie terenu w całości lub części służące do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
 - 15) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie powodują ponadnormatywnego oddziaływania w emisji substancji i energii oraz nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać

na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, a zarazem prowadzona działalność swoim oddziaływaniem nie zakłóca ponad przeciętną miarę korzystania z nieruchomości sąsiednich zgodnie z ich przeznaczeniem;

- 16) zapleczu działki budowlanej – należy przez to rozumieć część działki budowlanej zawartą pomiędzy granicą wyznaczoną przez tylną (tj. najbardziej oddaloną od linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną) ścianę budynku funkcji podstawowej dla danego terenu a tylną (tj. najbardziej oddaloną od linii rozgraniczającej drogi z której następuje wjazd na działkę budowlaną) granicą działki budowlanej.

§ 4. 1. Ustala się przeznaczenie terenów o różnym sposobie zagospodarowania wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem – MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych oznaczone symbolem – MN,U;
- 3) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolem – U;
- 4) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem – ZP;
- 5) tereny infrastruktury elektroenergetycznej oznaczone symbolem – E;
- 6) teren drogi publicznej klasy głównej oznaczony symbolem – KDG;
- 7) teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony symbolem – KDL;
- 8) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolem – KDD;
- 9) ciągi piesze oznaczone symbolem – CP.

2. Ustala się tereny dróg publicznych oznaczonych symbolem KDG, KDL i KDD oraz tereny ciągów pieszych oznaczonych symbolem CP, jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem dróg publicznych, obiektów i urządzeń transportu publicznego, budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 5. 1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego polegające na:

- 1) określeniu następujących zasad rozmieszczania i dopuszczalnych form nośników reklamowych i nośników informacyjnych:
 - a) dopuszcza się umieszczenie nośników reklamowych, w tym szyldów, przy zachowaniu następujących warunków:
 - szyldy w formie wolnostojącej o maksymalnej powierzchni do 3 m² i wysokości do 6 m od poziomu terenu,
 - nośniki reklamowe na budynkach wyłącznie do poziomu dolnej linii okien pierwszej kondygnacji położonej powyżej parteru,
 - dopuszcza się nośniki reklamowe w formie reklam świetlnych lub podświetlanych,
 - b) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych, w tym szyldów:
 - w formie wolnostojących nośników reklamowych za wyjątkiem szyldów, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 1 lit. a,
 - w formie bannerów,
 - jako reklam remontowych,
 - na ogrodzeniach oraz w liniach rozgraniczających ulic jako transparentów i wielkowymiarowych plansz reklamowych,
 - w oknach, na oknach, na drzwiach, ogrodzeniach, na balustradach balkonów, loggi i tarasów, na latarniach ulicznych, na naziemnych urządzeniach infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszcza się umieszczenie słupów ogłoszeniowych w formie walca lub graniastosłupa o średnicy lub szerokości od 120 cm do 150 cm i wysokości od 270 cm do 350 cm oraz jednorodnej formie plastycznej i architektonicznie w skali całego obszaru,

d) warunki umieszczania nośników informacyjnych:

- dla elementów informacji miejskiej dotyczącej w szczególności nazw ulic, znaków informacyjnych, tablic ogłoszeniowych dopuszcza się umieszczenie na budynkach w poziomie parteru, na ogrodzeniach lub w formie wolnostojących znaków,
- dopuszcza się umieszczenie pozostałych nośników informacyjnych, na budynkach wyłącznie w poziomie parteru,

2) określeniu następujących zasad w zakresie realizacji ogrodzeń od strony dróg i ciągów pieszych:

- a) dopuszcza się realizację ogrodzeń od strony dróg publicznych oznaczonych symbolami: KDG, KDL, KDD oraz ciągów pieszych oznaczonych symbolami CP, w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, z którymi styka się grodzona nieruchomość,
- b) wysokość ogrodzenia maksymalnie 180 cm mierzac od poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia,
- c) wypełnienia ogrodzeń oraz bramy wjazdowe i furtki od strony dróg publicznych i ciągów pieszych: metalowe z profili zamkniętych, metalowe z profili pełnych, z płaskowników metalowych, lub z elementów drewnianych, lub z siatki,
- d) bezwzględny zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetowych oraz prefabrykowanych przeseł lamelowych.

2. W obszarze planu dopuszcza się lokalizację urządzeń stacji bazowych telefonii komórkowej, stacji radiokomunikacyjnych, stacji radionawigacyjnych i radiolokacyjnych i innych tożsamyh urządzeń:

- a) na terenach oznaczonych symbolem MN i MN,U jako urządzenie o nieznacznym oddziaływaniu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) na terenach oznaczonych symbolami U na zapleczu działki budowlanej,
- c) na pozostałych terenach pod postacią imitacji drzew, o gatunku tożsamym z występującymi na obszarze objętym planem,
- d) maksymalna wysokość budowli – 40 m od poziomu terenu.

3. W obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

4. Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiekty i urządzenia, a w szczególności obiekty infrastruktury technicznej można realizować na każdym terenie w sposób zgodny z ustaleniami planu, przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego, przy czym obiekty kubaturowe mogą być realizowane jedynie na wyznaczonych w planie terenach, na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) w zakresie ochrony środowiska ustala się:

- a) na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się całkowity zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:
 - dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
 - obiektów infrastruktury technicznej dopuszczanych niniejszym planem,
 - zabudowy mieszkaniowej,
- b) ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406, w granicach którego położony jest cały obszar planu, poprzez:
 - zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w § 10 ust. 1 pkt 2 niniejszej uchwały,
 - zakaz wprowadzania ścieków bytowych i gospodarczych do gruntu, a w szczególności do warstw wodonośnych,

- zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych,
- c) wskazuje się na rysunku planu strefę ochronną wokół cmentarza 50 m, zgodnie z przepisami odrębnymi, w której obowiązuje:
- zakaz lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej,
 - zakaz lokalizowania zakładów produkujących żywność, zakładów żywienia zbiorowego, bądź zakładów przechowujących żywność oraz studni służących do czerpania wody,
- d) wskazuje się na rysunku planu strefę ochronną wokół cmentarza 150 m, zgodnie z przepisami odrębnymi, w której obowiązuje:
- możliwość realizacji budynków korzystających z wody pod warunkiem podłączenia ich do sieci wodociągowej,
 - zakaz lokalizowania zakładów produkujących żywność, zakładów żywienia zbiorowego, bądź zakładów przechowujących żywność oraz studni służących do czerpania wody,
- e) ustala się obowiązek ochrony przed hałasem poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.:
- dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami MN dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami MN,U dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
- f) ustala się ograniczenie uciążliwości hałasowej do granic własnej działki,
- g) ustala się ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:
- utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz w miejscach przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej, stacji radiokomunikacyjnych, stacji radionawigacyjnych i radiolokacyjnych oraz innych tożsamyh urządzeń emitujących pola elektromagnetyczne na budynkach mieszkalnych i budynkach przeznaczonych na stały pobyt ludzi, z wyłączeniem infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - realizację zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi z zachowaniem odległości od obiektów emitujących pola elektromagnetyczne zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) ustala się ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez:
- nakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, w sposób nieprzekraczający standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny,
 - realizację szpalerów drzew wzdłuż ulic o dużym natężeniu ruchu stanowiących element zieleni izolacyjnej terenów zabudowy mieszkaniowej;
- 2) w zakresie ochrony przyrody ustala się zachowanie istniejących zadrzewień nie kolidujących z zagospodarowaniem terenu, a ewentualna wymiana drzewostanu lub jego uzupełnienie musi nastąpić w oparciu o gatunki zgodne z siedliskiem.

§ 7. 1. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się, że tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami KDG, KDL i KDD oraz ciągi piesze oznaczone symbolem CP stanowią tereny o funkcji publicznej, ogólnodostępnej;
- 2) dopuszcza się w liniach rozgraniczających dróg realizację szpalerów drzew;
- 3) ustala się oświetlenie ciągów komunikacyjnych na terenach publicznych;

4) dopuszcza się wyposażenie przestrzeni publicznych w obiekty małej architektury, lokalizowane na warunkach określonych w przepisach odrębnych, przy czym ustala się ujednoczenie formy architektonicznej, kolorystyki i materiałów tych obiektów w obszarze planu lub obszarze poszczególnych przestrzeni publicznych.

2. Ustala się nakaz dostosowania terenów o funkcji publicznej do potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez:

- 1) obniżenie do poziomu jezdni krawężnika chodnika na przejściach dla pieszych na całej jego szerokości ale nie mniejszej niż 1,5 m, w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku;
- 2) stosowanie krawężników opuszczonych w miejscach postojowych wskazanych dla osób niepełnosprawnych.

3. Ustala się, że w granicach obszaru objętego niniejszym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 8. Ustala się zasady dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu poprzez ustalenie:

- 1) maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) maksymalnego udziału procentowego powierzchni zabudowy budynków na działce budowlanej do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) maksymalnej wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 6) minimalnej liczby miejsc postojowych i sposobu ich realizacji;
- 7) linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi;
- 8) rodzaju, kolorystyki i spadku dachu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 9) kolorystyki i typów elewacji zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 9. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) droga publiczna klasy głównej oznaczona symbolem KDG-1(p) (ul. Okrzei) stanowi ciąg komunikacyjny zapewniający połączenie z drogą krajową nr 17 relacji Warszawa – Lublin – Zamość – (Lwów) w sieci dróg europejskich oznaczoną numerem E372 i z pozostałą częścią miasta oraz zapewnia obsługę komunikacyjną działek budowlanych;
- 2) droga publiczna klasy lokalnej oznaczona symbolem KDL stanowi połączenie obszaru objętego planem z pozostałą częścią miasta oraz zapewnia obsługę komunikacyjną terenów położonych w obszarze planu oraz poza obszarem objętym planem;
- 3) drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolem KDD stanowią ciągi powiązań lokalnych obsługujących obszar objęty planem oraz zapewniają obsługę komunikacyjną terenów położonych w obszarze planu oraz poza obszarem objętym planem;
- 4) do obiektów wymagających zapewnienia drogi pożarowej należy uwzględnić dojazd o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi.

2. Na terenach, na których dopuszcza się zabudowę należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w następującej liczbie:

- 1) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 2) dla nowoprojektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 3) dla obiektów usług gastronomicznych minimum 1 miejsce na 5 miejsc konsumpcyjnych;

- 4) dla pozostałych obiektów usługowych oraz lokali usługowych stanowiących funkcję uzupełniającą minimum 2 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych;
- 5) potrzeby parkingowe należy realizować w granicach działki budowlanej.

§ 10.1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę:

- a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,
- b) realizacja sieci i przyłączy wodociągowych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy głównej (KDG), drogi publicznej klasy lokalnej (KDL) oraz dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
- c) w ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:

- a) dla całego obszaru planu ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych miejską siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
- b) realizacja sieci i przyłączy kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy głównej (KDG), drogi publicznej klasy lokalnej (KDL) oraz dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
- c) dla terenów drogi publicznej klasy głównej (KDG), drogi publicznej klasy lokalnej (KDL) oraz dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD), oraz wielostanowiskowych placów postojowych (powyżej 10 stanowisk postojowych w jednym kompleksie) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,
- d) realizacja sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy głównej (KDG), drogi publicznej klasy lokalnej (KDL) oraz dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
- e) dla pozostałych terenów dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi w granicach własnej nieruchomości,
- f) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe będą podczyszczane zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do sieci kanalizacji deszczowej;

3) zaopatrzenie w gaz: realizacja sieci i przyłączy gazowych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy głównej (KDG), drogi publicznej klasy lokalnej (KDL) oraz dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi;

4) zaopatrzenie w ciepło:

- a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych gazem, energią elektryczną, olejem niskosiarkowym, węglem spalonym w piecach niskoemisyjnych lub z odnawialnych źródeł energii,
- b) nie dopuszcza się stosowania do celów grzewczych miału, koksu oraz olei ciężkich i przepracowanych;

5) zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) nowe elektroenergetyczne sieci i przyłącza niskiego napięcia do realizacji jako podziemne,
- b) dopuszcza się napowietrzne sieci i przyłącza niskiego napięcia w przypadku przebudowy istniejącej linii, budowy nowej linii po śladzie istniejącej linii napowietrznej oraz budowy stanowiącej kontynuację istniejącej linii napowietrznej położonej w granicach planu lub poza jego granicami,
- c) dopuszcza się realizację sieci elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia jako podziemne,

d) realizacja sieci i przyłączy elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy głównej (KDG), drogi publicznej klasy lokalnej (KDL) oraz dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi;

6) dostęp do sieci telekomunikacyjnych:

a) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne,

b) realizacja kablowych sieci i przyłączy telekomunikacyjnych i teletechnicznych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy głównej (KDG), drogi publicznej klasy lokalnej (KDL) oraz dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

c) dla stacji bazowych telefonii bezprzewodowej ustala się realizację na warunkach określonych w § 5 ust. 2.

2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę obiektów i sieci infrastruktury technicznej w terenach innych niż tereny dróg, pod warunkiem uzyskania prawa dysponowania terenem.

3. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

1) obowiązek wyposażenia działek budowlanych w urządzenia i miejsca umożliwiające zbieranie odpadów;

2) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) w przypadku scalania i podziału na działki budowlane ustala się:

a) minimalną powierzchnię działki budowlanej – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,

b) minimalną szerokość frontu działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,

c) w przypadku podziału na działki budowlane pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie bliźniaczej, dopuszczonej na terenach wskazanych w ustaleniach szczegółowych, ustala się wydzielenie minimum dwóch działek i wielokrotności tej liczby, przy czym działki te przynajmniej parami muszą ze sobą bezpośrednio graniczyć,

d) w przypadku podziału na działki budowlane pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie szeregowej, dopuszczonej na terenach wskazanych w ustaleniach szczegółowych, ustala się wydzielenie minimum trzech działek, przy czym działki te muszą ze sobą graniczyć,

e) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną musi wynosić od 85° do 95°, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

2) ograniczenia ustalone w § 11 pkt 1 nie dotyczą warunków wydzielenia nieruchomości na cele obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

3) ustalenie §11 pkt 1 lit. a stosuje się do nowo wydzielanych działek budowlanych w obszarze objętym planem;

4) w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie wskazuje się terenów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

1) dla terenów oznaczonych symbolami: MN; MN,U; U - 30%;

2) dla pozostałych terenów – 1%.

Rozdział 2. **Ustalenia szczegółowe**

§ 13. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN-1:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe wbudowane w bryłę budynku funkcji podstawowej o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie szeregowej,
- b) funkcja gospodarcza i garażowa wyłącznie wbudowana w bryłę budynku,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy – 6 m od linii rozgraniczających drogi publiczne oznaczone symbolami KDL-1(g) i KDD-1(g), od 2 do 4 m od linii rozgraniczających ciąg pieszy oznaczony symbolem CP-1, zgodnie z rysunkiem planu,
- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 30% powierzchni działki budowlanej,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 55% powierzchni działki budowlanej,
- f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,5,
- g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,4,
- h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku mieszkalnego – 2 kondygnacje nadziemne,
- i) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego – 8 m,

j) dachy:

- o kącie nachylenia głównych połaci do 20°,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, blacha trapezowa, dachówka i gont bitumiczny lub dachówka cementowa w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym,

k) elewacje zewnętrzne:

- ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie system barwny NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym bądź niższym walorze i nasyceniu,
- detale architektoniczne budynku, w szczególności balustrady: schodów zewnętrznych, balkonów, logii, tarasów, w kolorach czarnym, szarym, odcieniach brązu, szarości, naturalnych kolorach metalu, szkła, kamienia i drewna w odcieniach brązu,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem blach trapezowych oraz paneli z tworzyw PCV, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane, ceramiczne,

l) ustala się zachowanie powtarzalności poszczególnych segmentów zabudowy tworzących jeden zespół zabudowy w zakresie wysokości budynku, kształtu dachu i spadku głównych połaci dachowych,

m) dla budynków istniejących zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się ich remonty, przebudowy i nadbudowy przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,

n) w istniejących zespołach zabudowy dopuszcza się adaptację istniejącego zagospodarowania działki niespełniającego ustaleń planu w zakresie powierzchni biologicznie czynnej i wskaźnika intensywności zabudowy;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 160 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 6 m,

- c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną – zgodnie z §11 pkt 1 lit. e,
 - d) ustalenia ppkt a i b nie dotyczą podziałów na cele powiększenia sąsiedniej działki budowlanej lub regulacji granic;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-1(g) oraz drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-1(g),
 - b) minimalna liczba miejsc postojowych – zgodnie ze wskaźnikiem ustalonym w § 9 ust. 2;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 10;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
- a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
 - b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

§ 14. Obowiązujące ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN-2, MN-3:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe wbudowane w bryłę budynku funkcji podstawowej o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - b) budynki gospodarcze, garażowe lub garażowo-gospodarcze mogą być realizowane jako wolnostojące na zapleczu działki budowlanej lub dobudowane do budynku mieszkalnego,
 - c) obowiązujące linie zabudowy – 5,7 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną oznaczoną symbolem KDL-1(g), zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - dla terenu oznaczonego symbolem MN-2 – 5 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną oznaczoną symbolem KDD-2, 4 m od linii rozgraniczającej ciąg pieszy oznaczony symbolem CP-1, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla terenu oznaczonego symbolem MN-3 – 6 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną oznaczoną symbolem KDD-2, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) dla budynków sytuowanych na zapleczu działki budowlanej obowiązujące linie zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - f) dla istniejącej zabudowy ustala się, że obowiązujące linie zabudowy są nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - h) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - i) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,2,
 - j) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,2,
 - k) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku mieszkalnego – 3 kondygnacje nadziemne,
 - l) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego – 11 m,

m) maksymalna liczba kondygnacji dla budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo-garażowego – 1 kondygnacja nadziemna,

n) maksymalna wysokość budynku gospodarczego, lub garażowego, lub gospodarczo-garażowego – 6 m,

o) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
- dla zabudowy gospodarczej, garażowej, gospodarczo-garażowej, oraz ganków i zadaszeń dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe o kącie nachylenia do 20°,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka lub dachówka cementowa w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym, przy czym ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich,
- ustala się, że kształt dachu, spadek głównych połaci dachowych oraz rodzaj i kolor pokrycia dachu oraz poziom położenia głównej kalenicy dachu musi być jednakowy dla obu segmentów zabudowy bliźniaczej,

p) elewacje zewnętrzne:

- ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie system barwny NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym bądź niższym walorze i nasyceniu,
- ustala się, że kolorystyka elewacji musi być jednakowa dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru,
- detale architektoniczne budynku, w szczególności balustrady: schodów zewnętrznych, balkonów, logii, tarasów, w kolorach czarnym, szarym, odcieniach brązu, szarości, naturalnych kolorach metalu, szkła, kamienia i drewna w odcieniach brązu,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem blach trapezowych oraz paneli z tworzyw PCV, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane, ceramiczne,
- dla zabudowy bliźniaczej ustala się, że forma i rodzaj elewacji musi być jednakowy dla obu segmentów,

q) dla budynków istniejących zlokalizowanych poza obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się ich remonty, przebudowy i nadbudowy przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,

r) w istniejących zespołach zabudowy dopuszcza się adaptację istniejącego zagospodarowania działki niespełniającego ustaleń planu w zakresie powierzchni biologicznie czynnej i wskaźnika intensywności zabudowy;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej pod budynki w formie wolnostojącej – 800 m²,

b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej pod budynki w formie bliźniaczej – 400 m²,

c) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 16 m, z dopuszczeniem szerokości 12 m dla zabudowy bliźniaczej,

d) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną – zgodnie z §11 pkt 1 lit. e,

e) ustalenia ppkt a, b i c nie dotyczą podziałów na cele powiększenia sąsiedniej działki budowlanej lub regulacji granic;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- a) dla terenu MN-2 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-1(g),
- b) dla terenu MN-3 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-1(g),
- c) minimalna liczba miejsc postojowych – zgodnie ze wskaźnikiem ustalonym w § 9 ust. 2;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 10;

6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

- a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
- b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

§ 15. Obowiązujące ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN-4, MN-5:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe wbudowane w bryłę budynku funkcji podstawowej o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie szeregowej,
- b) funkcja gospodarcza wyłącznie wbudowana w bryłę budynku,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- dla terenu oznaczonego symbolem MN-4 – 4 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną oznaczoną symbolem KDD-1(g), 5 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną oznaczoną symbolem KDD-3(g), zgodnie z rysunkiem planu,
- dla terenu oznaczonego symbolem MN-5 – 3 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną oznaczoną symbolem KDD-1(g), 5 m od linii rozgraniczających drogi publiczne oznaczone symbolami KDL-1(g) i KDD-3(g), zgodnie z rysunkiem planu,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 30% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 55% powierzchni działki budowlanej,

f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,5,

g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,4,

h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku mieszkalnego – 2 kondygnacje nadziemne,

i) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego – 8 m,

j) dachy:

- o kącie nachylenia głównych połaci do 20°,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, blacha trapezowa, dachówka i gont bitumiczny lub dachówka cementowa w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym,

k) elewacje zewnętrzne:

- ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie system barwny NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym bądź niższym walorze i nasyceniu,
 - detale architektoniczne budynku, w szczególności balustrady: schodów zewnętrznych, balkonów, logii, tarasów, w kolorach czarnym, szarym, odcieniach brązu, szarości, naturalnych kolorach metalu, szkła, kamienia i drewna w odcieniach brązu,
 - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem blach trapezowych oraz paneli z tworzyw PCV, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane, ceramiczne,
- l) ustala się zachowanie powtarzalności poszczególnych segmentów zabudowy tworzących jeden zespół zabudowy w zakresie wysokości budynku, kształtu dachu, spadku głównych połączy dachowych,
- m) dla budynków istniejących zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się ich remonty, przebudowy i nadbudowy przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
- n) w istniejących zespołach zabudowy dopuszcza się adaptację istniejącego zagospodarowania działki niespełniającego ustaleń planu w zakresie powierzchni biologicznie czynnej i wskaźnika intensywności zabudowy;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 160 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 6 m,
 - c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną – zgodnie z §11 pkt 1 lit. e,
 - d) ustalenia ppkt a i b nie dotyczą podziałów na cele powiększenia sąsiedniej działki budowlanej lub regulacji granic;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) dla terenu MN-4 ustala się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami KDD-1(g) i KDD-3(g),
 - b) dla terenu MN-5 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-1(g) oraz z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-3(g),
 - c) minimalna liczba miejsc postojowych – zgodnie ze wskaźnikiem ustalonym w § 9 ust. 2;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 10;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
- a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
 - b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.
- § 16.** Obowiązujące ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN-6, MN-7:
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe wbudowane w bryłę budynku funkcji podstawowej o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie bliźniaczej,
 - b) budynki gospodarcze, garażowe lub garażowo-gospodarcze mogą być realizowane jako wolnostojące na zapleczu działki budowlanej lub dobudowane do budynku mieszkalnego,

c) obowiązujące linie zabudowy:

- dla terenu oznaczonego symbolem MN-6 – od 4 do 7 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną oznaczoną symbolem KDD-4(g), zgodnie z rysunkiem planu,
- dla terenu oznaczonego symbolem MN-7 – 5 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną oznaczoną symbolem KDD-5(g), 4,9 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną oznaczoną symbolem KDD-6(g), zgodnie z rysunkiem planu,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- dla terenu oznaczonego symbolem MN-6 – od 3,5 do 5 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną oznaczoną symbolem KDL-1(g), 5 m od linii rozgraniczających drogi publiczne oznaczone symbolami KDD-4(g) i KDD-5(g), zgodnie z rysunkiem planu,
- dla terenu oznaczonego symbolem MN-7 – 5 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną oznaczoną symbolem KDL-1(g), zgodnie z rysunkiem planu,

e) dla budynków sytuowanych na zapleczu działki budowlanej obowiązujące linie zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalne linie zabudowy,

f) dla istniejącej zabudowy ustala się, że obowiązujące linie zabudowy są nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 40% powierzchni działki budowlanej,

h) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

i) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,2,

j) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,9,

k) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku mieszkalnego – 3 kondygnacje nadziemne,

l) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego – 11 m,

m) maksymalna liczba kondygnacji dla budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo-garażowego - 1 kondygnacja nadziemna,

n) maksymalna wysokość budynku gospodarczego, lub garażowego, lub gospodarczo-garażowego – 6 m,

o) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,

- dla zabudowy gospodarczej, garażowej, gospodarczo-garażowej, oraz ganków i zadaszeń dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe o kącie nachylenia do 20°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka lub dachówka cementowa w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym, przy czym ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich,

- ustala się, że kształt dachu, spadek głównych połaci dachowych oraz rodzaj i kolor pokrycia dachu oraz poziom położenia głównej kalenicy dachu musi być jednakowy dla obu segmentów zabudowy bliźniaczej,

p) elewacje zewnętrzne:

- ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie systemem barwny NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym bądź niższym walorze i nasyceniu,

- ustala się, że kolorystyka elewacji musi być jednakowa dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru,

- detale architektoniczne budynku, w szczególności balustrady: schodów zewnętrznych, balkonów, logii, tarasów, w kolorach czarnym, szarym, odcieniach brązu, szarości, naturalnych kolorach metalu, szkła, kamienia i drewna w odcieniach brązu,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem blach trapezowych oraz paneli z tworzyw PCV, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane, ceramiczne,
- ustala się, że forma i rodzaj elewacji zewnętrznej musi być jednakowy dla obu segmentów,

q) dla budynków istniejących zlokalizowanych poza obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się ich remonty, przebudowy i nadbudowy przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 400 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 12 m,
- c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną – zgodnie z §11 pkt 1 lit. e,
- d) ustalenia ppkt a i b nie dotyczą podziałów na cele powiększenia sąsiedniej działki budowlanej lub regulacji granic;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- a) dla terenu MN-6 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-1(g) oraz dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami KDD-4(g) i KDD-5(g),
- b) dla terenu MN-7 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-1(g) oraz z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami KDD-5(g) i KDD-6(g),
- c) minimalna liczba miejsc postojowych – zgodnie ze wskaźnikiem ustalonym w § 9 ust. 2;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 10;

6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

- a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
- b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

§ 17. Obowiązujące ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN-8, MN-9:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe wbudowane w bryłę budynku funkcji podstawowej o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolnostojącej lub bliźniaczej,
- b) budynki gospodarcze, garażowe lub garażowo-gospodarcze mogą być realizowane jako wolnostojące na zapleczu działki budowlanej lub dobudowane do budynku mieszkalnego,

c) obowiązujące linie zabudowy:

- dla terenu oznaczonego symbolem MN-8 – 5 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną oznaczoną symbolem KDD-6(g), od 4,7 do 8,1 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną oznaczoną symbolem KDD-7(g), zgodnie z rysunkiem planu,

- dla terenu oznaczonego symbolem MN-9 – 4,9 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną oznaczoną symbolem KDD-7(g), 4,8 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną oznaczoną symbolem KDD-8(g), zgodnie z rysunkiem planu,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy:
- dla terenu oznaczonego symbolem MN-8 – 4,5 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną oznaczoną symbolem KDL-1(g), od 5 do 10 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną oznaczoną symbolem KDD-6(g), 5 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną oznaczoną symbolem KDD-7(g), 3,8 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną oznaczoną symbolem KDD-9(g), zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla terenu oznaczonego symbolem MN-9 – 3,9 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną oznaczoną symbolem KDL-1(g), 6 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną oznaczoną symbolem KDD-8(g) i ciągu pieszego oznaczonego symbolem CP-2, zgodnie z rysunkiem planu,
- e) dla budynków sytuowanych na zapleczu działki budowlanej obowiązujące linie zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalne linie zabudowy,
- f) dla istniejącej zabudowy ustala się, że obowiązujące linie zabudowy są nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 40% powierzchni działki budowlanej,
- h) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
- i) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,2,
- j) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,2,
- k) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku mieszkalnego – 3 kondygnacje nadziemne,
- l) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego – 11 m,
- m) maksymalna liczba kondygnacji dla budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo-garażowego - 1 kondygnacja nadziemna,
- n) maksymalna wysokość budynku gospodarczego, lub garażowego, lub gospodarczo-garażowego – 6 m,
- o) dachy:
- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
 - dla zabudowy gospodarczej, garażowej, gospodarczo-garażowej, oraz ganków i zadaszeń dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe o kącie nachylenia do 20°,
 - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka lub dachówka cementowa w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym, przy czym ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich,
 - ustala się, że kształt dachu, spadek głównych połaci dachowych oraz rodzaj i kolor pokrycia dachu oraz poziom położenia głównej kalenicy dachu musi być jednakowy dla obu segmentów zabudowy bliźniaczej,
- p) elewacje zewnętrzne:
- ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie systemem barwny NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym bądź niższym walorze i nasyceniu,
 - ustala się, że kolorystyka elewacji musi być jednakowa dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru,

- detale architektoniczne budynku, w szczególności balustrady: schodów zewnętrznych, balkonów, logii, tarasów, w kolorach czarnym, szarym, odcieniach brązu, szarości, naturalnych kolorach metalu, szkła, kamienia i drewna w odcieniach brązu,
 - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem blach trapezowych oraz paneli z tworzyw PCV, w szczególności dopuszcza się okładziny trwale kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane w naturalnym kolorze drewna, ceramiczne,
 - dla zabudowy bliźniaczej ustala się, że forma i rodzaj elewacji zewnętrznej musi być jednakowy dla obu segmentów,
- q) dla budynków istniejących zlokalizowanych poza obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się ich remonty, przebudowy i nadbudowy przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
- r) w istniejących zespołach zabudowy dopuszcza się adaptację istniejącego zagospodarowania działki niespełniającego ustaleń planu w zakresie powierzchni biologicznie czynnej i wskaźnika intensywności zabudowy;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej pod budynki w formie wolnostojącej – 800 m²,
 - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej pod budynki w formie bliźniaczej – 400 m²,
 - c) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 16 m, z dopuszczeniem szerokości 12 m dla zabudowy bliźniaczej,
 - d) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną – zgodnie z §11 pkt 1 lit. e,
 - e) ustalenia ppkt a, b i c nie dotyczą podziałów na cele powiększenia sąsiedniej działki budowlanej lub regulacji granic;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) dla terenu MN-8 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-1(g) oraz z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami KDD-6(g), KDD-7(g) oraz KDD-9(g),
 - b) dla terenu MN-9 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-1(g) oraz z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami KDD-7(g) oraz KDD-8(g),
 - c) minimalna liczba miejsc postojowych – zgodnie ze wskaźnikiem ustalonym w § 9 ust. 2;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 10;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
- a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
 - b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.
- § 18.** Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN-10:
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe wbudowane w bryłę budynku funkcji podstawowej o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie szeregowej,
 - b) funkcja gospodarcza i garażowa wyłącznie wbudowana w bryłę budynku,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – 4,4 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną oznaczoną symbolem KDD-8(g), 5 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną oznaczoną symbolem KDL-1(g), zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 55% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,5,
 - g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,4,
 - h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku mieszkalnego – 2 kondygnacje nadziemne,
 - i) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego – 10 m,
 - j) dachy:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
 - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka lub dachówka cementowa w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym,
 - k) elewacje zewnętrzne:
 - ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie system barwny NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym bądź niższym walorze i nasyceniu,
 - detale architektoniczne budynku, w szczególności balustrady: schodów zewnętrznych, balkonów, logii, tarasów, w kolorach czarnym, szarym, odcieniach brązu, szarości, naturalnych kolorach metalu, szkła, kamienia i drewna w odcieniach brązu,
 - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem blach trapezowych oraz paneli z tworzyw PCV, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane, ceramiczne,
 - l) ustala się zachowanie powtarzalności poszczególnych segmentów zabudowy tworzących jeden zespół zabudowy w zakresie wysokości budynku, kształtu dachu, spadku głównych połaci dachowych i rodzaju pokrycia dachu, kolorystyki dachu i elewacji zewnętrznych oraz kolorystyki stolarki okiennej i drzwiowej,
 - m) dla istniejących budynków wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się remonty, przebudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu,
 - n) w istniejących zespołach zabudowy dopuszcza się adaptację istniejącego zagospodarowania działki niespełniającego ustaleń planu w zakresie powierzchni biologicznie czynnej i wskaźnika intensywności zabudowy;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 180 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 6 m,
 - c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną – zgodnie z §11 pkt 1 lit. e,
 - d) ustalenia ppkt a i b nie dotyczą podziałów na cele powiększenia sąsiedniej działki budowlanej lub regulacji granic;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-1(g) oraz z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-8(g),

b) minimalna liczba miejsc postojowych – zgodnie ze wskaźnikiem ustalonym w § 9 ust. 2;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 10;

6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,

b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

§ 19. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN-11:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe wbudowane w bryłę budynku funkcji podstawowej o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolnostojącej,

b) budynki gospodarcze, garażowe lub garażowo-gospodarcze mogą być realizowane jako wolnostojące na zapleczu działki budowlanej lub dobudowane do budynku mieszkalnego,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy – 4 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną oznaczoną symbolem KDD-3(g), zgodnie z rysunkiem planu,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 40% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,2,

g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8,

h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku mieszkalnego – 3 kondygnacje nadziemne,

i) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego – 11 m,

j) maksymalna liczba kondygnacji dla budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo-garażowego - 1 kondygnacja nadziemna,

k) maksymalna wysokość budynku gospodarczego, lub garażowego, lub gospodarczo-garażowego – 6 m,

l) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,

- dla zabudowy gospodarczej, garażowej, gospodarczo-garażowej, oraz ganków i zadaszeń dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe o kącie nachylenia do 20°,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka lub dachówka cementowa w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym, przy czym ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich,

m) elewacje zewnętrzne:

- ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie system barwny NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym bądź niższym walorze i nasyceniu,
- ustala się, że kolorystyka elewacji musi być jednakowa dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru,
- detale architektoniczne budynku, w szczególności balustrady: schodów zewnętrznych, balkonów, logii, tarasów, w kolorach czarnym, szarym, odcieniach brązu, szarości, naturalnych kolorach metalu, szkła, kamienia i drewna w odcieniach brązu,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem blach trapezowych oraz paneli z tworzyw PCV, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane, ceramiczne;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej pod budynki w formie wolnostojącej – 600 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 7 m,
- c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną – zgodnie z §11 pkt 1 lit. e,
- d) ustalenia ppkt a i b nie dotyczą podziałów na cele powiększenia sąsiedniej działki budowlanej lub regulacji granic;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- a) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonych symbolami KDD-3(g),
- b) minimalna liczba miejsc postojowych – zgodnie ze wskaźnikiem ustalonym w § 9 ust. 2;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 10;

6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

- a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
- b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

§ 20. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN-12:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe wbudowane w bryłę budynku funkcji podstawowej o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie szeregowej,
- b) funkcja gospodarcza i garażowa wyłącznie wbudowana w bryłę budynku,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy – 6 m od linii rozgraniczających drogi publiczne oznaczone symbolami KDL-1(g) i KDD-3(g), zgodnie z rysunkiem planu,
- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 30% powierzchni działki budowlanej,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 55% powierzchni działki budowlanej,
- f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,5,

- g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,4,
 - h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku mieszkalnego – 2 kondygnacje nadziemne,
 - i) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego – 8 m,
 - j) dachy:
 - o kącie nachylenia głównych połaci do 20°,
 - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, blacha trapezowa, dachówka i gont bitumiczny lub dachówka cementowa w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym,
 - k) elewacje zewnętrzne:
 - ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie system barwny NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym bądź niższym walorze i nasyceniu,
 - detale architektoniczne budynku, w szczególności balustrady: schodów zewnętrznych, balkonów, logii, tarasów, w kolorach czarnym, szarym, odcieniach brązu, szarości, naturalnych kolorach metalu, szkła, kamienia i drewna w odcieniach brązu,
 - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem blach trapezowych oraz paneli z tworzyw PCV, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane, ceramiczne,
 - l) ustala się zachowanie powtarzalności poszczególnych segmentów zabudowy tworzących jeden zespół zabudowy w zakresie wysokości budynku, kształtu dachu i spadku głównych połaci dachowych,
 - m) dla budynków istniejących zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się ich remonty, przebudowy i nadbudowy przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
 - n) w istniejących zespołach zabudowy dopuszcza się adaptację istniejącego zagospodarowania działki niespełniającego ustaleń planu w zakresie powierzchni biologicznie czynnej i wskaźnika intensywności zabudowy;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 160 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 6 m,
 - c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną – zgodnie z §11 pkt 1 lit. e,
 - d) ustalenia ppkt a i b nie dotyczą podziałów na cele powiększenia sąsiedniej działki budowlanej lub regulacji granic;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-1(g) oraz z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-3(g),
 - b) minimalna liczba miejsc postojowych – zgodnie ze wskaźnikiem ustalonym w § 9 ust. 2;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 10;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
- a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
 - b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.
- § 21.** Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN-13:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe wbudowane w bryłę budynku funkcji podstawowej o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolnostojącej,
- b) budynki gospodarcze, garażowe lub garażowo-gospodarcze mogą być realizowane jako wolnostojące na zapleczu działki budowlanej lub dobudowane do budynku mieszkalnego,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy – 3 od linii rozgraniczającej drogę publiczną oznaczoną symbolem KDD-9(g), 5 m od linii rozgraniczających drogi publiczne oznaczone symbolami KDL-1(g) i KDD-4(g), zgodnie z rysunkiem planu,
- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 40% powierzchni działki budowlanej,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
- f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,2,
- g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6,
- h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku mieszkalnego – 2 kondygnacje nadziemne,
- i) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego – 10 m,
- j) maksymalna liczba kondygnacji dla budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo-garażowego - 1 kondygnacja nadziemna,
- k) maksymalna wysokość budynku gospodarczego, lub garażowego, lub gospodarczo-garażowego – 6 m,

l) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
- dla zabudowy gospodarczej, garażowej, gospodarczo-garażowej, oraz ganków i zadaszeń dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe o kącie nachylenia do 20°,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka lub dachówka cementowa w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym, przy czym ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich,

m) elewacje zewnętrzne:

- ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie system barwny NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym bądź niższym walorze i nasyceniu,
- ustala się, że kolorystyka elewacji musi być jednakowa dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru,
- detale architektoniczne budynku, w szczególności balustrady: schodów zewnętrznych, balkonów, logii, tarasów, w kolorach czarnym, szarym, odcieniach brązu, szarości, naturalnych kolorach metalu, szkła, kamienia i drewna w odcieniach brązu,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem blach trapezowych oraz paneli z tworzyw PCV, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane, ceramiczne,

- n) dla istniejących budynków wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się remonty, przebudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej pod budynki w formie wolnostojącej – 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 16 m,
 - c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną – zgodnie z §11 pkt 1 lit. e,
 - d) ustalenia ppkt a i b nie dotyczą podziałów na cele powiększenia sąsiedniej działki budowlanej lub regulacji granic;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-1(g) oraz dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami KDD-4(g) i KDD-9(g),
 - b) minimalna liczba miejsc postojowych – zgodnie ze wskaźnikiem ustalonym w § 9 ust. 2;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 10;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
- a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
 - b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

§ 22. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN-14:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe wbudowane w bryłę budynku funkcji podstawowej o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie bliźniaczej,
 - b) budynki gospodarcze, garażowe lub garażowo-gospodarcze mogą być realizowane jako wolnostojące na zapleczu działki budowlanej lub dobudowane do budynku mieszkalnego,
 - c) obowiązujące linie zabudowy – 5 od linii rozgraniczającej drogę publiczną oznaczoną symbolem KDD-4(g), 6 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną oznaczoną symbolem KDD-9(g), zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 4 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną oznaczoną symbolem KDD-5(g), zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) dla budynków sytuowanych na zapleczu działki budowlanej obowiązujące linie zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - f) dla istniejącej zabudowy ustala się, że obowiązujące linie zabudowy są nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - h) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - i) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,2,
 - j) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,9,

- k) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku mieszkalnego – 3 kondygnacje nadziemne,
- l) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego – 11 m,
- m) maksymalna liczba kondygnacji dla budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo-garażowego - 1 kondygnacja nadziemna,
- n) maksymalna wysokość budynku gospodarczego, lub garażowego, lub gospodarczo-garażowego – 6 m,
- o) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
- dla zabudowy gospodarczej, garażowej, gospodarczo-garażowej, oraz ganków i zadaszeń dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe o kącie nachylenia do 20°,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka lub dachówka cementowa w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym, przy czym ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich,
- ustala się, że kształt dach, spadek głównych połaci dachowych oraz rodzaj i kolor pokrycia dachu oraz poziom położenia głównej kalenicy dachu musi być jednakowy dla obu segmentów zabudowy bliźniaczej,

p) elewacje zewnętrzne:

- ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie system barwny NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym bądź niższym walorze i nasyceniu,
- ustala się, że kolorystyka elewacji musi być jednakowa dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru,
- detale architektoniczne budynku, w szczególności balustrady: schodów zewnętrznych, balkonów, logii, tarasów, w kolorach czarnym, szarym, odcieniach brązu, szarości, naturalnych kolorach metalu, szkła, kamienia i drewna w odcieniach brązu,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem blach trapezowych oraz paneli z tworzyw PCV, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane, ceramiczne,
- ustala się, że forma i rodzaj elewacji zewnętrznej musi być jednakowy dla obu segmentów zabudowy bliźniaczej,

- q) dla budynków istniejących zlokalizowanych poza obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się ich remonty, przebudowy i nadbudowy przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 400 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 14 m,
- c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną – zgodnie z §11 pkt 1 lit. e,
- d) ustalenia ppkt a i b nie dotyczą podziałów na cele powiększenia sąsiedniej działki budowlanej lub regulacji granic;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- a) ustala się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami KDD-4(g), KDD-5(g) i KDD-9(g),
- b) minimalna liczba miejsc postojowych – zgodnie ze wskaźnikiem ustalonym w § 9 ust. 2;

- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 10;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
- a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
 - b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

§ 23. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN-15:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe wbudowane w bryłę budynku funkcji podstawowej o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolnostojące,
 - b) budynki gospodarcze, garażowe lub garażowo-gospodarcze mogą być realizowane jako wolnostojące na zapleczu działki budowlanej lub dobudowane do budynku mieszkalnego,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – 5 m od linii rozgraniczających drogi publiczne oznaczone symbolami KDD-5(g), KDD-6(g) i KDD-9(g), zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,2,
 - g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6,
 - h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku mieszkalnego – 2 kondygnacje nadziemne,
 - i) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego – 10 m,
 - j) maksymalna liczba kondygnacji dla budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo-garażowego – 1 kondygnacja nadziemna,
 - k) maksymalna wysokość budynku gospodarczego, lub garażowego, lub gospodarczo-garażowego – 6 m,
 - l) dachy:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
 - dla zabudowy gospodarczej, garażowej, gospodarczo-garażowej, oraz ganków i zadaszeń dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe o kącie nachylenia do 20°,
 - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka lub dachówka cementowa w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym, przy czym ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich,
 - m) elewacje zewnętrzne:
 - ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie system barwny NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym bądź niższym walorze i nasyceniu,
 - ustala się, że kolorystyka elewacji musi być jednakowa dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru,

- detale architektoniczne budynku, w szczególności balustrady: schodów zewnętrznych, balkonów, logii, tarasów, w kolorach czarnym, szarym, odcieniach brązu, szarości, naturalnych kolorach metalu, szkła, kamienia i drewna w odcieniach brązu,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem blach trapezowych oraz paneli z tworzyw PCV, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane, ceramiczne,

n) dla budynków istniejących zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się ich remonty, przebudowy i nadbudowy przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej pod budynki w formie wolnostojącej – 800 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20 m,
- c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną – od 50° do 150°,
- d) ustalenia ppkt a i b nie dotyczą podziałów na cele powiększenia sąsiedniej działki budowlanej lub regulacji granic;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- a) ustala się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami KDD-5(g), KDD-6(g) i KDD-9(g),
- b) minimalna liczba miejsc postojowych – zgodnie ze wskaźnikiem ustalonym w § 9 ust. 2;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 10;

6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

- a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
- b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

§ 24. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN,U-1:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi nieuciążliwe;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) budynki mieszkalne, usługowe, mieszkalno-usługowe w formie wolnostojącej,
- b) budynki gospodarcze, garażowe lub garażowo-gospodarcze mogą być realizowane jako wolnostojące na zapleczu działki budowlanej, lub dobudowane do budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, lub usługowego,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy - od 5 do 6 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną oznaczoną symbolem KDL-1(g), 4,4 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną oznaczoną symbolem KDD-8(g), zgodnie z rysunkiem planu,
- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 40% powierzchni działki budowlanej,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
- f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,2,
- g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8,
- h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku mieszkalnego, usługowego i mieszkalno-usługowego - 2 kondygnacje nadziemne,
- i) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, lub usługowego – 10 m,

j) maksymalna liczba kondygnacji dla budynku gospodarczego, lub garażowego, lub gospodarczo-garażowego - 1 kondygnacja nadziemna,

k) maksymalna wysokość budynku gospodarczego, lub garażowego, lub gospodarczo-garażowego – 6 m,

l) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
- dla zabudowy usługowej dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 10°,
- dla zabudowy gospodarczej, garażowej, gospodarczo-garażowej, oraz ganków i zadaszeń dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe o kącie nachylenia do 20°,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, lub dachówka cementowa w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym, przy czym ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich,

m) elewacje zewnętrzne:

- ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie system barwny NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym bądź niższym walorze i nasyceniu,
- ustala się, że kolorystyka elewacji musi być jednakowa dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru,
- detale architektoniczne budynku, w szczególności, balustrady: schodów zewnętrznych, balkonów, logii, tarasów w kolorach czarnym, szarym, odcieniach brązu, szarości, naturalnych kolorach metalu, szkła, kamienia i drewna w odcieniach brązu,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem blach trapezowych oraz paneli z tworzyw PCV, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane, ceramiczne,

n) dla istniejących budynków wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 440 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,

c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną zgodnie z §11 pkt 1 lit. e,

d) ustalenia ppkt a i b nie dotyczą podziałów na cele powiększenia sąsiedniej działki budowlanej lub regulacji granic;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-1(g) oraz drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-8(g),

b) minimalna liczba miejsc postojowych – zgodnie ze wskaźnikiem ustalonym w § 9 ust. 2;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 10;

6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,

b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

§ 25. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN,U-2:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne w formie wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - b) budynki usługowe i mieszkalno-usługowe w formie wolnostojącej,
 - c) budynki gospodarcze, garażowe lub garażowo-gospodarcze mogą być realizowane jako wolnostojące na zapleczu działki budowlanej, lub dobudowane do budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, lub usługowego,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 5 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną oznaczoną symbolem KDL-1(g), od 4,4 do 5 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną oznaczoną symbolem KDD-8(g), 4 m od linii rozgraniczającej ciąg pieszy oznaczony symbolem CP-3, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,2,
 - h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0,
 - i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku mieszkalnego – 2 kondygnacje nadziemne,
 - j) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego – 11 m,
 - k) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku usługowego i mieszkalno-usługowego – 2 kondygnacje nadziemne,
 - l) maksymalna wysokość budynku mieszkalno-usługowego lub usługowego – 10 m,
 - m) maksymalna liczba kondygnacji dla budynku gospodarczego, lub garażowego, lub gospodarczo-garażowego – 1 kondygnacja nadziemna,
 - n) maksymalna wysokość budynku gospodarczego, lub garażowego, lub gospodarczo-garażowego – 6 m,
 - o) dachy:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
 - dla zabudowy usługowej dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 10°,
 - dla zabudowy gospodarczej, garażowej, gospodarczo-garażowej, oraz ganków i zadaszeń dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe o kącie nachylenia do 20°,
 - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, lub dachówka cementowa w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym, przy czym ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich,
 - ustala się, że kształt dachu, spadek głównych połaci dachowych, rodzaj i kolor pokrycia dachu oraz poziome położenia głównych połaci dachowych musi być jednakowy dla obu segmentów zabudowy bliźniaczej,
 - p) elewacje zewnętrzne:
 - ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie system barwny NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym bądź niższym walorze i nasyceniu,
 - ustala się, że kolorystyka elewacji musi być jednakowa dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru,

- detale architektoniczne budynku, w szczególności, balustrady: schodów zewnętrznych, balkonów, logii, tarasów w kolorach czarnym, szarym, odcieniach brązu, szarości, naturalnych kolorach metalu, szkła, kamienia i drewna w odcieniach brązu,
 - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem blach trapezowych oraz paneli z tworzyw PCV, w szczególności dopuszcza się okładziny trwale kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane, ceramiczne,
 - dla zabudowy bliźniaczej ustala się, że forma i rodzaj elewacji musi być jednakowy dla obu segmentów,
- q) dla istniejących budynków wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się remonty, przebudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu,
- r) w istniejących zespołach zabudowy dopuszcza się adaptację istniejącego zagospodarowania działki niespełniającego ustaleń planu w zakresie powierzchni biologicznie czynnej i wskaźnika intensywności zabudowy;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 600 m²,
 - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej pod budynki w formie bliźniaczej – 400 m²,
 - c) minimalna szerokość frontu działki – 16 m, z dopuszczeniem szerokości 12 m dla zabudowy bliźniaczej,
 - d) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną – zgodnie z §11 pkt 1 lit. e,
 - e) ustalenia ppkt a, b i c nie dotyczą podziałów na cele powiększenia sąsiedniej działki budowlanej lub regulacji granic;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-1(g) oraz drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-8(g),
 - b) minimalna liczba miejsc postojowych – zgodnie ze wskaźnikiem ustalonym w § 9 ust. 2;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 10;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
- a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
 - b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.
- § 26.** Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN,U-3:
- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) budynki mieszkalne, usługowe, mieszkalno-usługowe w formie wolnostojącej,
 - b) budynki gospodarcze, garażowe lub garażowo-gospodarcze mogą być realizowane jako wolnostojące na zapleczu działki budowlanej lub dobudowane do budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, lub usługowego,
 - c) obowiązujące linie zabudowy – 15 m od krawędzi jezdni ul. Okrzei, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 6 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną KDL-1(g), zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) obowiązująca linia zabudowy dotyczy wyłącznie budynków usługowych, dla pozostałych budynków dopuszczonych planem należy ją traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy,

- f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - h) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,2,
 - i) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8,
 - j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku mieszkalnego, usługowego i mieszkalno-usługowego – 2 kondygnacje nadziemne,
 - k) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, lub usługowego – 10 m,
 - l) maksymalna liczba kondygnacji dla budynku gospodarczego, lub garażowego, lub gospodarczo-garażowego – 1 kondygnacja nadziemna,
 - m) maksymalna wysokość budynku gospodarczego, lub garażowego, lub gospodarczo-garażowego – 6 m,
 - n) dachy:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
 - dla zabudowy usługowej dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 10°,
 - dla zabudowy gospodarczej, garażowej, gospodarczo-garażowej, oraz ganków i zadaszeń dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe o kącie nachylenia do 20°,
 - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, lub dachówka cementowa w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym, przy czym ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich,
 - o) elewacje zewnętrzne:
 - ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie system barwny NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym bądź niższym walorze i nasyceniu,
 - ustala się, że kolorystyka elewacji musi być jednakowa dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru,
 - detale architektoniczne budynku, w szczególności, balustrady: schodów zewnętrznych, balkonów, logii, tarasów w kolorach czarnym, szarym, odcieniach brązu, szarości, naturalnych kolorach metalu, szkła, kamienia i drewna w odcieniach brązu,
 - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem blach trapezowych oraz paneli z tworzyw PCV, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane, ceramiczne;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
 - c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną zgodnie z §11 pkt 1 lit. e,
 - d) ustalenia ppkt a i b nie dotyczą podziałów na cele powiększenia sąsiedniej działki budowlanej lub regulacji granic;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną:
 - z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-1(g),

- dopuszcza się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem KDG-1(p) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

b) minimalna liczba miejsc postojowych – zgodnie ze wskaźnikiem ustalonym w § 9 ust. 2;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 10;

6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,

b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

§ 27. Obowiązujące ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN,U-4, MN,U-5:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi nieuciążliwe;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne w formie wolnostojącej lub bliźniaczej,

b) budynki usługowe i mieszkalno-usługowe w formie wolnostojącej,

c) budynki gospodarcze, garażowe lub garażowo-gospodarcze mogą być realizowane jako wolnostojące na zapleczu działki budowlanej, lub dobudowane do budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, lub usługowego,

d) obowiązujące linie zabudowy:

- dla terenu oznaczonego symbolem MN,U-4 – 6 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną oznaczoną symbolem KDD-9(g), zgodnie z rysunkiem planu,

- dla terenu oznaczonego symbolem MN,U-5 – od 9 do 16 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną oznaczoną symbolem KDD-9(g), zgodnie z rysunkiem planu,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- dla terenu oznaczonego symbolem MN,U-4 – 15 m od krawędzi jezdni ul. Okrzei, 6 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną oznaczoną symbolem KDL-1(g), 4 m od linii rozgraniczającej ciąg pieszy oznaczony symbolem CP-4, zgodnie z rysunkiem planu,

- dla terenu oznaczonego symbolem MN,U-5 – 15 m od krawędzi jezdni ul. Okrzei, 5 m od linii rozgraniczających drogi publiczne oznaczone symbolami KDL-1(g), KDD-8(g) i KDD-9(g) oraz ciągów pieszych oznaczonych symbolami CP-2 i CP-3, oraz 4 m od linii rozgraniczających ciągu pieszego oznaczonego symbolem CP-4, zgodnie z rysunkiem planu,

f) dla budynków sytuowanych na zapleczu działki budowlanej obowiązujące linie zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalne linie zabudowy,

g) dla istniejącej zabudowy ustala się, że obowiązujące linie zabudowy są nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 40% powierzchni działki budowlanej,

i) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

j) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,2,

k) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0,

l) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku mieszkalnego – 3 kondygnacje nadziemne,

m) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego – 12 m,

n) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku usługowego i mieszkalno-usługowego – 2 kondygnacje nadziemne,

o) maksymalna wysokość budynku mieszkalno-usługowego lub usługowego – 10 m,

p) maksymalna liczba kondygnacji dla budynku gospodarczego, lub garażowego, lub gospodarczo-garażowego – 1 kondygnacja nadziemna,

q) maksymalna wysokość budynku gospodarczego, lub garażowego, lub gospodarczo-garażowego – 6 m,

r) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
- dla zabudowy usługowej dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 10°,
- dla zabudowy gospodarczej, garażowej, gospodarczo-garażowej, oraz ganków i zadaszeń dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe o kącie nachylenia do 20°,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, lub dachówka cementowa w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym, przy czym ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich,
- ustala się, że kształt dachu, spadek głównych połaci dachowych, rodzaj i kolor pokrycia dachu oraz poziom położenia głównych połaci dachowych musi być jednakowy dla obu segmentów zabudowy bliźniaczej,

s) elewacje zewnętrzne:

- ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie system barwny NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym bądź niższym walorze i nasyceniu,
- ustala się, że kolorystyka elewacji musi być jednakowa dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru,
- detale architektoniczne budynku, w szczególności, balustrady: schodów zewnętrznych, balkonów, logii, tarasów w kolorach czarnym, szarym, odcieniach brązu, szarości, naturalnych kolorach metalu, szkła, kamienia i drewna w odcieniach brązu,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem blach trapezowych oraz paneli z tworzyw PCV, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane, ceramiczne,
- dla zabudowy bliźniaczej ustala się, że forma i rodzaj elewacji musi być jednakowy dla obu segmentów,

t) dla istniejących budynków wykraczających poza obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się remonty, przebudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu,

u) w istniejących zespołach zabudowy dopuszcza się adaptację istniejącego zagospodarowania działki niespełniającego ustaleń planu w zakresie powierzchni biologicznie czynnej i wskaźnika intensywności zabudowy;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m²,

b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej pod budynki w formie bliźniaczej – 400 m²,

c) minimalna szerokość frontu działki – 16 m, z dopuszczeniem szerokości 12 m dla zabudowy bliźniaczej,

d) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną – zgodnie z §11 pkt 1 lit. e,

e) ustalenia ppkt a, b i c nie dotyczą podziałów na cele powiększenia sąsiedniej działki budowlanej lub regulacji granic;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) dla terenu MN,U-4 ustala się:

- obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-1(g) oraz z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-9(g),
- zachowuje się istniejące zjazdy z drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem KDG-1(p) z możliwością ich przebudowy na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
- dopuszcza się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem KDG-1(p) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

b) dla terenu MN,U-5 ustala się:

- obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-1(g) oraz z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami KDD-8(g) i KDD-9(g),
- zachowuje się istniejące zjazdy z drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem KDG-1(p) z możliwością ich przebudowy na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
- dopuszcza się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem KDG-1(p) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

c) minimalna liczba miejsc postojowych – zgodnie ze wskaźnikiem ustalonym w § 9 ust. 2;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 10;

6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,

b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

§ 28. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN,U-6:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne w formie wolnostojącej lub bliźniaczej,

b) budynki mieszkalno-usługowe i usługowe w formie wolnostojącej,

c) budynki gospodarcze, garażowe lub garażowo-gospodarcze mogą być realizowane jako wolnostojące na zapleczu działki budowlanej, lub dobudowane do budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, lub usługowego,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 15 m od krawędzi jezdni ul. Okrzei, 5 m od linii rozgraniczających drogi publiczne oznaczone symbolami KDL-1(g) i KDD-10, 3 m od granicy działki cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu,

e) wszystkie obiekty budowlane należy sytuować z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony cmentarza,

f) na terenie należy zastosować odpowiednie zagospodarowanie działki budowlanej do funkcji usługowej, minimalizujące ewentualne oddziaływanie na tereny sąsiednie poprzez działania takie jak:

- sytuowanie budynków usługowych w innej linii zabudowy niż budynki mieszkalne,

- oddzielanie terenu prowadzonej działalności gospodarczej od działek sąsiednich zielenią izolacyjną,

g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 40% powierzchni działki budowlanej,

- h) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
- i) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,2,
- j) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0,
- k) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku mieszkalnego – 3 kondygnacje nadziemne,
- l) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego – 12 m,
- m) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalno-usługowego – 2 kondygnacje nadziemne,
- n) maksymalna wysokość budynku mieszkalno-usługowego – 10 m,
- o) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku usługowego – 1 kondygnacja nadziemna,
- p) maksymalna wysokość budynku usługowego – 6 m,
- q) maksymalna liczba kondygnacji dla budynku gospodarczego, lub garażowego, lub gospodarczo-garażowego – 1 kondygnacja nadziemna,
- r) maksymalna wysokość budynku gospodarczego, lub garażowego, lub gospodarczo-garażowego – 6 m,
- s) dachy:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
 - dla zabudowy usługowej dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 10°,
 - dla zabudowy gospodarczej, garażowej, gospodarczo-garażowej, oraz ganków i zadaszeń dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe o kącie nachylenia do 20°,
 - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, lub dachówka cementowa w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym, przy czym ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich,
 - ustala się, że kształt dachu, spadek głównych połaci dachowych, rodzaj i kolor pokrycia dachu oraz poziom położenia głównych połaci dachowych musi być jednakowy dla obu segmentów zabudowy bliźniaczej,
- t) elewacje zewnętrzne:
 - ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie system barwny NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym bądź niższym walorze i nasyceniu,
 - ustala się, że kolorystyka elewacji musi być jednakowa dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru,
 - detale architektoniczne budynku, w szczególności, balustrady: schodów zewnętrznych, balkonów, logii, tarasów w kolorach czarnym, szarym, odcieniach brązu, szarości, naturalnych kolorach metalu, szkła, kamienia i drewna w odcieniach brązu,
 - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem blach trapezowych oraz paneli z tworzyw PCV, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane, ceramiczne,
 - dla zabudowy bliźniaczej ustala się, że forma i rodzaj elewacji musi być jednakowy dla obu segmentów,
- u) dla istniejących budynków wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się remonty, przebudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu,

- v) w istniejących zespołach zabudowy dopuszcza się adaptację istniejącego zagospodarowania działki niespełniającego ustaleń planu w zakresie powierzchni biologicznie czynnej i wskaźnika intensywności zabudowy;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m²,
 - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej pod budynki w formie bliźniaczej – 1000 m²,
 - c) minimalna szerokość frontu działki – 16 m, z dopuszczeniem szerokości 12 m dla zabudowy bliźniaczej,
 - d) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną – zgodnie z §11 pkt 1 lit. e,
 - e) ustalenia ppkt a, b i c nie dotyczą podziałów na cele powiększenia sąsiedniej działki budowlanej lub regulacji granic;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) ustala się:
 - obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-1(g) oraz drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-10,
 - zachowuje się istniejące zjazdy z drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem KDG-1(p) z możliwością ich przebudowy na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - dopuszcza się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem KDG-1(p) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - b) minimalna liczba miejsc postojowych – zgodnie ze wskaźnikiem ustalonym w § 9 ust. 2;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w § 10;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
- a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
 - b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.
- § 29.** Obowiązujące ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U-1, U-2:
- 1) przeznaczenie terenu - usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) budynki usługowe w formie wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - b) pomieszczenia biurowo-administracyjne i socjalne należy lokalizować w ramach budynków usług nieuciążliwych,
 - c) budynki gospodarcze, garażowe, lub garażowo-gospodarcze mogą być realizowane jako wolnostojące na zapleczu działki budowlanej, lub dobudowane do budynku usług nieuciążliwych,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy - 5 m od linii rozgraniczających drogi publiczne oznaczone symbolami KDL-1(g) oraz KDD-10, 3 m od granicy działki cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) wszystkie obiekty budowlane należy sytuować z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony cmentarza,
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - h) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,

- i) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0,
- j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2 kondygnacje nadziemne,
- k) maksymalna wysokość budynku – 10 m,

l) dachy:

- płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 30°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
- dla zabudowy gospodarczej, garażowej, gospodarczo-garażowej, oraz ganków i zadaszeń dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe o kącie nachylenia do 20°,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, lub dachówka cementowa w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym, przy czym ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich,
- ustala się, że kształt dachu, spadek głównych połaci dachowych, rodzaj i kolor pokrycia dachu oraz poziom położenia głównych połaci dachowych musi być jednakowy dla obu segmentów zabudowy bliźniaczej,

m) elewacje zewnętrzne:

- ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie system barwny NCS w przedziale od 0000 do 3030 czyli nie więcej niż 30% czerni w barwie oraz nie więcej niż 30% chromatyczności barwy z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym walorze i nasyceniu,
- ustala się, że kolorystyka elewacji musi być jednakowa dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru,
- detale architektoniczne budynku, w szczególności, balustrady: schodów zewnętrznych, balkonów, logii, tarasów w kolorach czarnym, szarym, odcieniach brązu, szarości, naturalnych kolorach metalu, szkła, kamienia i drewna w odcieniach brązu,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem blach trapezowych oraz paneli z tworzyw PCV, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane, ceramiczne, panele z blachy płaskiej,
- dla zabudowy bliźniaczej ustala się, że forma i rodzaj elewacji musi być jednakowy dla obu segmentów,

n) dla istniejących budynków wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się remonty, przebudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu,

o) dopuszcza się rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków na warunkach określonych w niniejszym paragrafie;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m,
- c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną – zgodnie z §11 pkt 1 lit. e,
- d) ustalenia ppkt a i b nie dotyczą podziałów na cele powiększenia sąsiedniej działki budowlanej lub regulacji granic;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- a) dla terenu U-1 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-1(g),

- b) dla terenu U-2 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-10,
 - c) minimalna liczba miejsc postojowych - zgodnie ze wskaźnikiem ustalonym w § 9 ust. 2;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w § 10;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
- a) tymczasowych obiektów handlowo-usługowych o maksymalnej wysokości 3,5 m,
 - b) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
 - c) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

§ 30. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP-1:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – zieleń urządzona,
 - b) uzupełniające – obiekty małej architektury ogrodowej i służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – od 4 m do 6 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną oznaczoną symbolem KDD-1(g), zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,0,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,2,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 4 m;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działki po linii rozgraniczającej teren;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-1(g);
- 5) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu, za wyjątkiem:
- a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
 - b) tymczasowych obiektów wystawowych,
 - c) tymczasowych obiektów i urządzeń rozrywkowych,
 - d) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

§ 31. Obowiązujące ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami E-1, E-2:

- 1) przeznaczenie terenu – obiekty i urządzenia infrastruktury elektroenergetycznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) zabrania się wprowadzania wszelkiej zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - dla terenu oznaczonego symbolem E-1 – do 1 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną KDD-1(g),
 - dla terenu oznaczonego symbolem E-2 – po liniach rozgraniczających teren E-2, zgodnie z rysunkiem planu,

- c) maksymalna powierzchnia zabudowy w liniach rozgraniczających poszczególnych terenów – 90% powierzchni terenu,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,9 w liniach rozgraniczających terenu,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 4 m,
 - f) dachy płaskie lub dwuspadowe o maksymalnym kącie nachylenia – 20°,
 - g) elewacje zewnętrzne – ustala się kolorystykę o niskim nasyceniu barw wyłącznie system barwny NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym walorze i nasyceniu;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działki po liniach rozgraniczających poszczególnych terenów;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) dla terenu E-1 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-1(g),
 - b) dla terenu E-2 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-1(g);
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 10;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
- a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
 - b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

§ 32. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDG-1(p):

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy głównej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających – od 25 m do 29 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalna szerokość jezdni – 7 m,
 - c) przynajmniej z jednej strony pasa drogowego należy wykonać chodnik o minimalnej szerokości 1,5 m,
 - d) ustala się realizację ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających drogi,
 - e) dopuszcza się w liniach rozgraniczających drogi umieszczanie obiektów małej architektury, takich jak: ławki, latarnie, wiaty przystankowe, tablice informacji miejskiej,
 - f) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających drogi;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działki drogowej po liniach rozgraniczających poszczególnych terenów;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 10;
- 5) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 33. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL-1(g):

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających – od 11 m do 30 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- b) dopuszcza się w liniach rozgraniczających drogi umieszczanie obiektów małej architektury, takich jak: ławki, latarnie, wiaty przystankowe, tablice informacji miejskiej,
 - c) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających drogi,
 - d) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w liniach rozgraniczających drogi;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działki drogowej po liniach rozgraniczających poszczególnych terenów;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 10;
- 5) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 34. Obowiązujące ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD-1(g), KDD-2, KDD-3(g), KDD-4(g), KDD-5(g), KDD-6(g), KDD-7(g), KDD-8(g), KDD-9(g), KDD-10:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – od 8 m do 13 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się w liniach rozgraniczających dróg umieszczanie obiektów małej architektury, takich jak: ławki, latarnie, wiaty przystankowe, tablice informacji miejskiej,
 - c) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających dróg;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działki drogowej po liniach rozgraniczających poszczególnych terenów;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 10;
- 5) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 35. Obowiązujące ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami CP-1, CP-2, CP-3, CP-4:

- 1) przeznaczenie terenu – ciąg pieszy;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - od 1,5 m do 4 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ustala się nawierzchnie utwardzone ciągów pieszych,
 - c) dopuszcza się umieszczanie w liniach rozgraniczających ciągów pieszych obiektów małej architektury, takich jak: ławki, latarnie, tablice informacji miejskiej,
 - d) zakazuje się wprowadzania ruchu pojazdów mechanicznych oraz postoju pojazdów;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działki po liniach rozgraniczających poszczególnych terenów;
- 4) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

Rozdział 3. Postanowienia końcowe

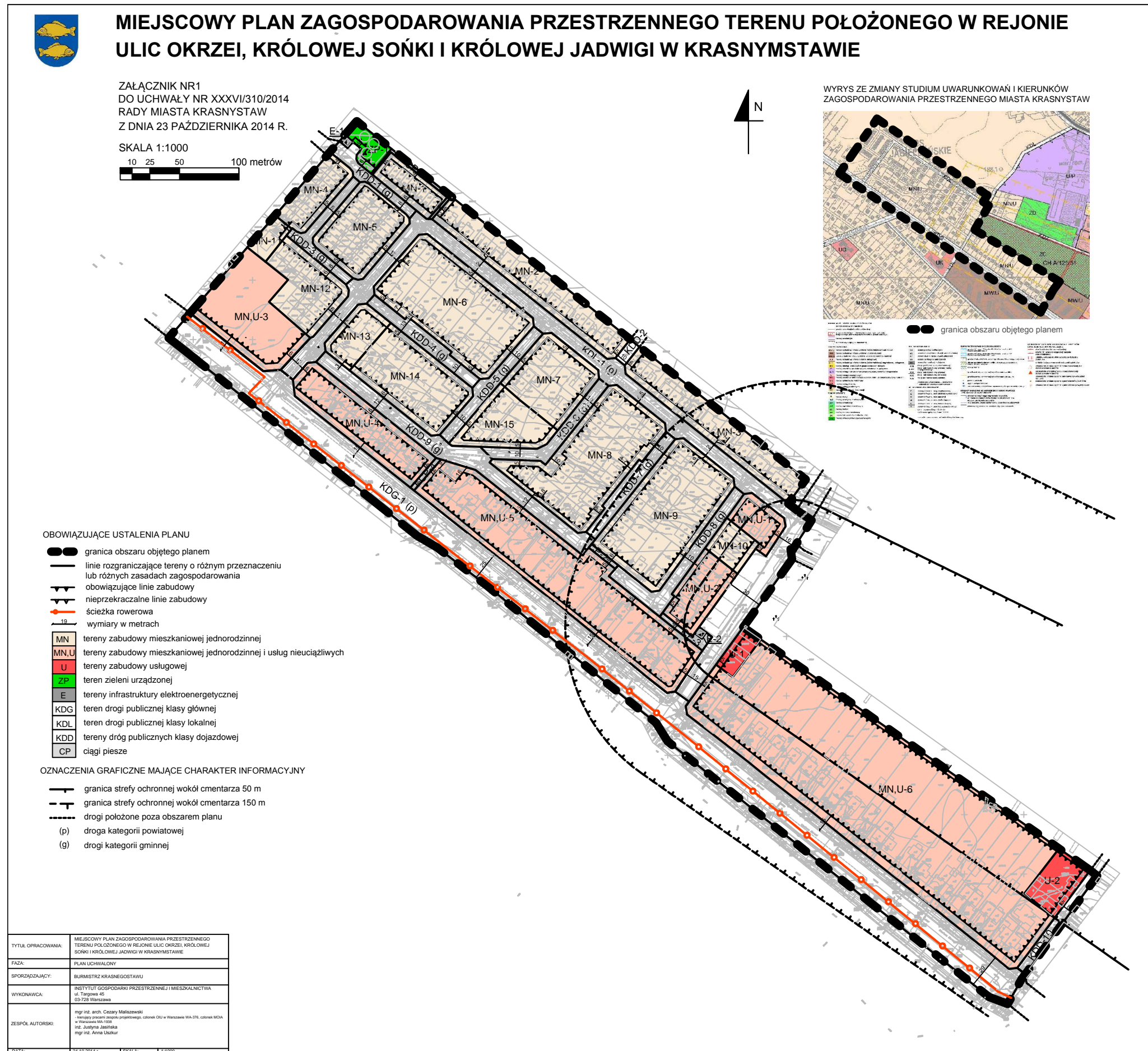
§ 36. 1. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Krasnystaw.

- 2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Krasnegostawu.

3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady Miasta

Edward Kawęcki



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVI/310/2014
Rady Miasta Krasnystaw
z dnia 23 października 2014 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, z późn. zm.) Rada Miasta Krasnystaw rozstrzyga co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, z późn. zm.) Burmistrz Krasnegostawu ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń, a także zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 11 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r., poz. 1235, z późn. zm.) na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Krasnystaw o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic Okrzei, Królowej Sołki i Królowej Jadwigi w Krasnymstawie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

2. Termin wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu został określony w dniach od 17.06.2014 r. do 07.07.2014 r. Dnia 25 czerwca 2014 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

3. W ogłoszeniu wyznaczono nieprzekraczalny termin na dzień 21 lipiec 2014 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu.

§ 2. Rada Miasta Krasnystaw stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic Okrzei, Królowej Sołki i Królowej Jadwigi, złożono jedną uwagę, która została w całości uwzględniona przez Burmistrza Krasnegostawu.

§ 3. 1. Przyjęcie uwagi wymagało ponowienia procedury w zakresie wyłożenia projektu planu do wyłożenia do publicznego wglądu.

2. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, z późn. zm.) Burmistrz Krasnegostawu ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń, a także zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 11 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r., poz. 1235, z późn. zm.) na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Krasnystaw o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic Okrzei, Królowej Sołki i Królowej Jadwigi w Krasnymstawie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

3. Termin wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu został określony w dniach od 19.08.2014 r. do 08.09.2014 r. Dnia 3 września 2014 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

4. W ogłoszeniu wyznaczono nieprzekraczalny termin na dzień 22 wrzesień 2014 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu.

§ 4. 1. Rada Miasta Krasnystaw stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic Okrzei, Królowej Sołki i Królowej Jadwigi, złożono jedną uwagę, częściowo uwzględnioną przez Burmistrza Krasnegostawu.

2. Rada Miasta Krasnystaw rozstrzyga uwagę następująco:

1) W dniu 22 września 2014 r. złożono uwagę dotyczącą:

- a) Zakwestionowania ustaleń zawartych w projekcie planu z uwagi na nieuwzględnienie w planie określonego w decyzji z dnia 29.08.2014 r. nr IRGP.6730.66.2012-2014 o warunkach zabudowy przeznaczenia terenu pod zabudowę usługową.

Uwaga nieuwzględniona. Plan dopuszcza realizację wolnostojącej zabudowy usług nieuciążliwych o parametrach określonych w ustaleniach szczegółowych. Ocena zgodności konkretnej inwestycji z planem miejscowym dokonywana jest na etapie złożenia wniosku o pozwolenie na budowę. Przywołana decyzja o warunkach zabudowy nie jest decyzją ostateczną, ponadto organ sporządzający plan nie jest związany postanowieniami tejże decyzji. Interes strony jest chroniony zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, z późn. zm.), w przypadku gdy ww. decyzja wygaśnie w związku z uchwaleniem planu.

- b) Prośby o zmianę dopuszczalnych form nośników reklamowych, na nośniki takie jak: bannery, flagi, szyldy na stelażu o powierzchni tablic do 6 m².

Uwaga uwzględniona częściowo. Burmistrz Krasnegostawu uwzględniając częściowo uwagę zmienił dopuszczalne formy nośników na flagi oraz szyldy w postaci tablic wolnostojących o powierzchni do 3 m². Rada Miasta Krasnystaw podtrzymuje ww. rozstrzygnięcie. W pozostałej części uwaga nie uwzględniona, ponieważ większa powierzchnia wolnostojących tablic spowodowałaby możliwość powstania dominant przestrzennych zakłócających ład przestrzenny osiedla, które w przeważającej części stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna uzupełniona niewielkimi obiektami usługowymi. Biorąc pod uwagę cofniętą linię zabudowy dla obiektów kubaturowych dopuszczenie tablic o znacznej powierzchni zakłóciłoby ekspozycję zabudowy z terenów dróg publicznych. Biorąc pod uwagę zachowanie ładu przestrzennego zgodnie z wymogiem art. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, z późn. zm.) uwaga została uwzględniona w ww. części.

- c) Zmniejszenia strefy ochronnej wokół cmentarza 50 m, do 10 m w celu możliwości realizacji zabudowy usługowej.

Uwaga nieuwzględniona. Strefa ochronna wokół cmentarza nie jest linią zabudowy. Nieprzekraczalna linia zabudowy od cmentarza wynosi 3 m. Strefa ochronna 50 m wynika z Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959 r., Nr 52, poz. 315), a ograniczenia w zabudowie dotyczą budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności. Natomiast dla innych funkcji usługowych nie ma zakazu zabudowy. Uwagę uznaje się za bezzasadną.

- d) Wniosku o zwiększenie powierzchni zabudowy z 40% do 70%, zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej z 40% do 20% oraz zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy usługowej do 7 m.

Uwaga nieuwzględniona. Przy powierzchni działki wynoszącej ok. 1646 m² 40% powierzchnia zabudowy pozwala na zajęcie pod budynki 658 m², co stanowi prawie 9-cio krotność zabudowy obecnie znajdującej się na działce. Wyższy parametr doprowadziłby do przeskalowania zabudowy w stosunku do występującej w najbliższym otoczeniu, co zaburzyłoby ład przestrzenny. Ze względu na dużą powierzchnię działki wyznaczono 40% powierzchnię biologicznie czynną, co jest spójne z zalecanymi wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krasnystaw przyjętej Uchwałą Nr X/73/2011 Rady Miasta Krasnystaw z dnia 27 października 2011 r. oraz zmienionej Uchwałą Nr XII/98/2011 Rady Miasta Krasnystaw z dnia 15 grudnia 2011 r. Pomimo takiego wskaźnika, przy 40% powierzchni zabudowy, wciąż pozostaje 20% na utwardzenia komunikacji wewnętrznej, co przekłada się na 329 m² powierzchni utwardzonej dla wnioskowanej działki. W odniesieniu do wysokości zabudowy – w najbliższym sąsiedztwie usługi zlokalizowane są w niskich jednokondygnacyjnych budynkach, których wysokość nie przekracza 5 m. Przy rozpatrywaniu innych określonych w planie parametrów, m. in. dopuszczalnych formach dachów maksymalna wysokość budynku do 6 m jest wysokością wystarczającą do realizacji nowych inwestycji. Mając na względzie powyższe, kierując się zasadą ochrony ładu przestrzennego wynikającą z art. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, z późn. zm.) wniosek o zwiększenie parametrów zabudowy dla przedmiotowego terenu uznaje się za nieuzasadniony i uwagi nie uwzględnia się.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXVI/310/2014
Rady Miasta Krasnystaw
z dnia 23 października 2014 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, z późn. zm.), po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic Okrzei, Królowej Sołki i Królowej Jadwigi w Krasnymstawie, Rada Miasta Krasnystaw postanawia:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty (mieszkańców) stanowiące – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594, z późn. zm.) zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują:

- 1) ład przestrzenny, gospodarkę nieruchomościami, ochronę środowiska i przyrody oraz gospodarkę wodną;
- 2) publiczne drogi gminne, ulice, mosty, place oraz organizację ruchu drogowego;
- 3) wodociągi i zaopatrzenie w wodę, kanalizację, usuwanie i oczyszczanie ścieków komunalnych, utrzymanie czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, zaopatrzenie w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

2. Realizacja ww. inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409, z późn. zm.), ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2013 r., poz. 907, z późn. zm.), ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2011 r., Nr 45, poz. 236), ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2013 r., poz. 1232, z późn. zm.), ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858, z późn. zm.), oraz ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2012 r., poz. 1059, z późn. zm.).

3. Sposób realizacji ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy określają uchwalane przez Radę Miasta Krasnystaw strategie, plany i programy w tym m.in. program gospodarki wodno – ściekowej Miasta Krasnystaw, wieloletnie plany inwestycyjne i inne.

§ 2. 1. Zadania w zakresie ww. inwestycji finansowane będą w całości lub w części z budżetu miasta oraz ze źródeł zewnętrznych (takich jak m.in. środki własne przedsiębiorstw wodociągowo – kanalizacyjnych, środki strukturalne, fundusze unijne i poza unijne, kredyty, pożyczki i inne), w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

2. Finansowanie ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r., poz. 885, z późn. zm.).

3. Wydatki związane z realizacją wskazanych wyżej inwestycji podlegają zamieszczeniu w uchwale budżetowej.