

**Uchwała Nr ....  
Rady Miasta Ostrołęki  
z dnia .....**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
rejonu „Kolejowa” w Ostrołęce**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z późniejszymi zmianami<sup>1)</sup>) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2012 r., poz. 647), w związku z uchwałą nr 551/LXVIII/2010 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 27 maja 2010 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Kolejowa” w Ostrołęce oraz po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki uchwalonymi w uchwale Nr 567/LXIX/2010 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki zmienionymi uchwałą Nr 294/XXVI/2012 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 31 maja 2012 r.,

Rada Miasta Ostrołęki uchwała, co następuje:

**Rozdział I  
Ustalenia ogólne**

**§ 1**

**Zakres obowiązywania planu**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu „Kolejowa” w Ostrołęce, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1, są wyznaczone na rysunku planu, sporządzonym na mapie w skali 1: 1 000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
  - 1) rysunek planu - załącznik nr 1;
  - 2) rozstrzygnięcia dotyczące uwag zgłoszonych w czasie wyłożenia planu - załącznik nr 2;
  - 3) rozstrzygnięcia dotyczące sposobu realizacji i zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej - załącznik nr 3.

**§ 2**

1. W planie określa się:
  - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
  - 7) sposób zagospodarowania obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
  - 8) szczegółowe zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 9) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
  - 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
  - 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę jednorazową pobieraną w razie zbycia nieruchomości.
2. W planie nie określa się, jako nie dotyczących obszaru objętego planem:
  - 1) granic i sposobu zagospodarowania obszarów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym granic terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemi;
  - 2) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;

---

<sup>1</sup> Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220; Nr 62, poz. 558; Nr 113, poz. 984; Nr 153, poz. 1271; Nr 214, poz. 1806; z 2003r. Nr 80, poz. 717; Nr 162, poz.1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055; Nr 116, poz. 1203; Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441; Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128; Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327; Nr 138, poz. 974; Nr 173, poz.1218; z 2008 r. Nr 180, poz.1111; Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420; Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28, poz. 142; Nr 28, poz. 146; Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675; z 2011 r. Nr 21, poz. 113; Nr 117 poz. 679; Nr 134 poz. 777; Nr 149 poz. 887; Nr 217 poz. 1281; z 2012 r. poz. 567.

- 3) granic obszarów wymagających rekultywacji;
- 4) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2, pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 6) granic pomników zglądy oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zglądy.

### § 3

1. Przeznaczenie terenu i zasady zagospodarowania ustalone w planie oznacza się symbolem literowym oraz numerem wyróżniającym teren spośród innych o tym samym przeznaczeniu.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:
  - 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych sposobach zagospodarowania;
  - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych sposobach zagospodarowania - granice podziałów wewnętrznych terenów komunikacji;
  - 4) symbole przeznaczenia terenów;
  - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych od ulicy Słowackiego (ulica poza granicami planu);
  - 7) obowiązujące linie zabudowy;
  - 8) zwymiarowane odległości w metrach;
  - 9) granice obszaru wymagającego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
  - 10) granica strefy 150 m od czynnego cmentarza w miejscowości Rzekuń;
  - 11) istniejące rowy melioracyjne;
  - 12) lokalizacja projektowanych urządzeń odwadniających;
  - 13) pas technologiczny linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
  - 14) budynki będące w gminnej ewidencji zabytków;
  - 15) budynki o wartościach kulturowych;
  - 16) drzewa o wartościach krajobrazowych.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny lub postulowany:
  - 1) granice obszarów proponowanych wspólnych przekształceń nieruchomości;
  - 2) linia elektroenergetyczna średniego napięcia;
  - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych sposobach zagospodarowania poza granicami planu;
  - 4) wybrane oznaczenia przeznaczenia terenu poza granicami planu;
  - 5) istniejące stawy i oczka wodne;
  - 6) granica administracyjna miasta Ostrołęki.

### § 4

#### Wyjaśnienie pojęć i definicji użytych w tekście uchwały

1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
  - 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci od 0° do 12°;
  - 2) **froncie działki** - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
  - 3) **intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych, mierzonych w obrysie zewnętrznym, wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, do powierzchni działki budowlanej;
  - 4) **maksymalnej wysokości budynku** - należy przez to rozumieć największy, nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku mierzony (w metrach) od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do najwyższej położonej kalenicy dachu lub w przypadku form płaskich dachu do krawędzi gzymsu lub attyki. Maksymalna wysokość budynków może być również określona maksymalną ilością kondygnacji nadziemnych budynku. Maksymalna wysokość budynków dotyczy budynków nowych i istniejących. W przypadku rozbudowy istniejących budynków o wysokości nie spełniającej parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych, zakazuje się dalszej rozbudowy mającej na celu zwiększenie wysokości budynku;
  - 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekraczać przy budowie nowych budynków i rozbudowie istniejących, z pominięciem balkonów, wykuszy, okapów i gzymsu oraz elementów wejścia do budynku takich jak: schody, podesty, daszki, pochylnie dla niepełnosprawnych i ganki wysunięte poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 metra;

- 6) **nośniku reklamowym** - należy przez to rozumieć grafikę umieszczaną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą przekaz informacyjno-reklamowy taką jak: billboard, banner, tablica, gabłota, szyld reklamowy, słup ogłoszeniowo - reklamowy i maszt. Nośnikiem reklamowym nie jest element miejskiego systemu informacji przestrzennej, czyli tablice informacyjne ułatwiające orientację w mieście, w tym tablice z nazwą ulicy, numerem posesji, tablice informujące o obiektach i terenach użyteczności publicznej oraz znaki drogowe;
  - 7) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekraczać przy budowie nowych budynków i rozbudowie istniejących, z pominięciem balkonów, wykuszy, okapów i gzymsów oraz elementów wejścia do budynku takich jak schody, podesty, daszki, pochylnie dla niepełnosprawnych i ganki wysunięte poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 metra oraz wzdłuż której należy sytuować elewację budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub/i usługowego. Ustalenia planu dotyczące obowiązującej linii zabudowy uznaje się za spełnione, jeżeli co najmniej 70% powierzchni frontowej elewacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego i/lub usługowego leży w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez tę linię. Dla pozostałych budynków lokalizowanych na działce budowlanej, linia ta spełnia rolę nieprzekraczalnej linii zabudowy;
  - 8) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące przepisy gminne, obejmujące obszar określony w §1 niniejszej uchwały;
  - 9) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową, niezabudowany i nie stanowiący nawierzchni dojazdów, dojeżdżających pieszych, tarasów i stropodachów, za wyjątkiem 50% powierzchni pokrytej ażurową ekokostką;
  - 10) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez sumę powierzchni zabudowy wszystkich znajdujących się na działce budynków, wyrażoną w udziale procentowym w stosunku do powierzchni działki;
  - 11) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć kategorię przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje;
  - 12) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, którego udział w zagospodarowaniu i zabudowie jest przeważający i zajmuje, co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni całkowitej budynku;
  - 13) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i zajmuje, co najwyżej 40% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni całkowitej budynku;
  - 14) **reklamie remontowej** - należy przez to rozumieć reklamę okrywającą rusztowanie budowlane;
  - 15) **symbolu terenu** - należy przez to rozumieć oznaczenie poszczególnych terenów określające ich przeznaczenie, zgodnie z §5;
  - 16) **terenie** - należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
  - 17) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
  - 18) **urządzeniach technicznych i obiektach liniowych infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć urządzenia techniczne i obiekty liniowe: elektroenergetyki, gazownictwa, wodociągów, kanalizacji, telekomunikacji, gospodarki odpadami, ciepłownictwa i urządzenia służące odwodnieniu terenów zurbanizowanych, za wyjątkiem oczyszczalni ścieków, składowisk odpadów, elektrowni, składowisk odpadów;
  - 19) **urządzeniach służących odwodnieniu terenów zurbanizowanych** - należy przez to rozumieć urządzenia wodne takie jak otwarte i zamknięte rowy i kanały odwadniające, kanalizację deszczową, drewny oraz zbiorniki retencyjne i odparowujące służące odwodnieniu terenów zabudowy i komunikacji;
  - 20) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
  - 21) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć nie mniej niż rząd drzew o rozstawie 4m, składający się z drzew z rodzaju: dąb, lipa, klon, jesion, brzoza, buk, grab, platan z wykluczeniem klonu jesionolistnego oraz gatunków i odmian karłowatych.
2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie ujętych w ust. 1 należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi odrębnymi przepisami i aktami prawa.

## § 5

### Przeznaczenie terenów

1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie przeznaczenia i różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczone na rysunku planu.
2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i kolejnym numerem:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy usługowej i/lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem **UMN**;
- 3) tereny usług w zieleni urządzonej – oznaczone symbolem **UZP**;
- 4) tereny lasów – oznaczone symbolem **ZL**;
- 5) tereny rolne i/lub zieleni naturalnej – oznaczone symbolem **RZN**;
- 6) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki - oznaczony symbolem **E**;
- 7) tereny dróg publicznych:
  - a) klasy lokalnej - oznaczone symbolem **KDL**,
  - b) klasy dojazdowej - oznaczone symbolem **KDD**,
  - c) fragment drogi klasy dojazdowej - oznaczone symbolem **KD**,
  - d) klasy dojazdowej o charakterze ciągu pieszo-jezdnego – oznaczone symbolem **KD-PJ**.
3. Ustala się dla realizacji celów publicznych tereny oznaczone symbolami **KDL, KDD, KD-PJ i KD**.
4. Dopuszcza się dla realizacji celów publicznych tereny oznaczone symbolami **UZP i UMN**.
5. Dopuszcza się na całym obszarze objętym planem lokalizowanie zadań dla realizacji celów publicznych w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami i przepisów odrębnych z zakresu infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych w ramach funkcji i zasad zagospodarowania terenu dopuszczonych planem.

## **§ 6**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

1. Ustala się, że przestrzeniami publicznymi w obszarze planu są tereny dróg publicznych, a także nie wygrozione części terenów **UZP i UMN** przed obiektami usługowymi, jeśli prowadzona w nich działalność usługowa ma charakter ogólnodostępny lub publiczny.
2. Na terenach stanowiących przestrzenie publiczne, o których mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) nakaz dostosowania zagospodarowania do potrzeb osób niepełnosprawnych;
  - 2) nakaz stosowania, w granicach jednego terenu, jednakowych powtarzalnych elementów małej architektury takich jak: ławki, latarnie, bariery, kosze śmietnikowe, wiaty przystankowe itp.
3. Na terenach dróg publicznych klasy lokalnej - **KDL**, przy skrzyżowaniach ulic, w sposób nieograniczający widoczności na skrzyżowaniach, oraz przy przystankach autobusowych dopuszcza się lokowanie kiosków handlowych - jednego kiosku przy jednym skrzyżowaniu lub przystanku autobusowym, ustalając dla nich:
  - 1) nakaz stosowania jednego typu kiosków, o powierzchni zabudowy nie większej niż 15 m<sup>2</sup>, bryła kiosku powinna być zwarta, bez przybudówek;
  - 2) wysokość kiosku nie powinna być większa niż 3,5 m;
  - 3) dopuszcza się stosowanie dachów o formach płaskich, jednospadowych lub łukowych oraz dachów dwuspadowych, przy czym dopuszcza się montaż daszku nad oknem sprzedażowym;
  - 4) zakazuje się stosowania na elewacjach ścian blachy falistej lub trapezowej.

## **§ 7**

1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i w odległości nie mniejszej niż 5,0 m od dróg publicznych.
2. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem **28MN i 29MN** od terenu drogi - ulicy Słowackiego, znajdującej się poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5,0 m od dróg wewnętrznych, niewyznaczonych na rysunku planu.
4. Ustala się obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
5. Ustala się odległość lokalizacji budynków od otwartych rowów melioracyjnych lub odwadniających tereny zurbanizowane wg **§ 10 ust. 4 pkt 6**.

## **§ 8**

1. Określa się zasady lokalizacji ogrodzeń:
  - 1) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń wewnętrznych na terenach położonych w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych, ulic wewnętrznych oraz terenów leśnych i terenów rolnych i/lub zieleni naturalnej, zakaz nie dotyczy urządzeń bezpieczeństwa i organizacji ruchu;
  - 2) nie uważa się za ogrodzenia elementów małej architektury takich jak pachołki, słupki, pojemniki z zielenią, wygrodenia okresowych ogródków kawiarnianych oraz wygrodenia placów zabaw.
2. Określa się warunki jakie powinny spełniać ogrodzenia poszczególnych działek i terenów, lokalizowane od strony terenów dróg publicznych i wewnętrznych:
  - 1) ogrodzenie działki budowlanej od strony dróg należy lokalizować wyłącznie na terenie działki budowlanej uwzględniając linie rozgraniczające terenu oraz ustalenia **§10, ust. 4 pkt 6**;
  - 2) ustala się wysokość ogrodzeń nie przekraczającą 1,8 m ponad poziom terenu;
  - 3) ustala się stosowanie ogrodzeń jako ażurowych o minimum 60% prześwicie w przeszle lub żywoplotów;

- 4) ustala się maksymalną wysokość cokołu 0,4 m;
- 5) ustala się zakaz stosowania w ogrodzeniach przesł z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych.

## § 9

W zakresie rozmieszczenia nośników reklamowych:

- 1) zakazuje się lokalizacji wolno stojących nośników reklamowych na terenach zabudowy mieszkaniowej jedno rodzinnej, terenach usług z zielenią towarzyszącą, terenach rolnych i/lub zieleni naturalnej oraz terenach lasów;
- 2) na terenach nie wymienionych w pkt 1, dopuszcza się realizację wolno stojących nośników reklamowych, przy czym powierzchnia ekspozycji nośnika reklamowego nie może przekraczać 4 m<sup>2</sup> (powierzchni reklam dwustronnych oraz zmiennych nie sumuje się, traktując je jak reklamy jednostronne) i wysokość 4 m;
- 3) ustala się minimalną odległości między wolno stojącymi nośnikami reklamowymi, a innymi elementami zagospodarowania:
  - a) 20 m od innych wolno stojących nośników reklamy oraz skrzyżowań ulic,
  - b) 10 m od znaków drogowych i wolno stojących miejskich znaków informacyjnych oraz pni drzew,
  - c) 2,5 m od krawędzi jezdni;
- 4) ustala się stosowanie w jednym ciągu komunikacyjnym wolno stojących nośników reklamowych jednakowo ukierunkowanych, zawieszonych na jednej wysokości, możliwie w jednakowych odległościach;
- 5) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych na elewacjach budynków z funkcją usługową, pod warunkiem nie przekraczania 4m<sup>2</sup> powierzchni reklamowej oraz dostosowania formy i kolorystyki do kompozycji architektonicznej całej ściany; reklamy na budynkach nie mogą deformować ich bryły oraz przesłaniać otworów okiennych i detali architektonicznych;
- 6) zakazuje się montażu wszelkiego rodzaju ekranów wizyjnych i projekcyjnych na obszarze planu;
- 7) ustala się zakaz sytuowania nośników reklamowych:
  - a) na latarniach ulicznych,
  - b) w szpalerach drzew wzdłuż ulic,
  - c) na terenach lasów,
  - d) w sposób powodujący pogarszanie warunków wegetacyjnych drzew lub przycinanie gałęzi,
  - e) na obiektach i urządzeniach infrastruktury technicznej,
  - f) na attyce budynku, na dachach, balustradach balkonów i tarasów;
- 8) dopuszcza się realizację reklam remontowych umieszczonych na rusztowaniu jedynie na czas rzeczywistego prowadzenia prac budowlanych, w okresie nie dłuższym niż 15 miesięcy;
- 9) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych na przystankach komunikacji miejskiej pod warunkiem, że na każdej wiacie maksymalnie umieszczone będą dwa dwustronne pola reklamowe o powierzchni nie większej niż 4m<sup>2</sup> każde, przy czym łączna powierzchnia reklam nie może przekraczać 50% powierzchni całkowitej ścian.

## § 10

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Ustala się zasady lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko:
  - 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, na całym terenie planu;
  - 2) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, na terenach: zabudowy usługowej z zielenią urządzoną oznaczonych symbolem UZP, zabudowy usługowej i/lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem UMN oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem MN;
  - 3) zakazy, o których mowa w pkt 1 i 2 nie dotyczą realizacji urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej, komunikacyjnej i urządzeń wodnych, w tym inwestycji celu publicznego, a także wyleśień mających na celu zmianę sposobu użytkowania terenu;
  - 4) prowadzona działalność usługowa, nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny. Zakaz ten nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
2. Dopuszcza się na terenach zabudowy i komunikacji, na zasadach określonych w przepisach odrębnych i z uwzględnieniem §14 ust.8 pkt 9, przekształcenie naturalnego ukształtowania terenu poprzez niwelacje, deniwelacje oraz wykonywanie innych robót ziemnych.
3. Ustala się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez:
  - 1) ustalenie zasad podpiwniczania budynków zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
  - 2) zakaz odprowadzanie do gruntu, rowów melioracyjnych i rowów odwadniających tereny zurbanizowane, a także stawów i oczek wodnych, ścieków zawierających substancje zanieczyszczające w ilościach przekraczających dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, które są określone w przepisach odrębnych;
  - 3) ustalenie zasad odprowadzania wód opadowych wg §14 ust.8;

- 4) ustalenie zasad zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków bytowych i technologicznych wg §14 ust.7 i 8.
4. W zakresie rowów melioracyjnych i urządzeń służących odwodnieniu terenów zurbanizowanych:
  - 1) ustala się nakaz utrzymania, w tym zachowanie ciągłości i sprawnego funkcjonowania istniejących rowów melioracyjnych i rowów odwadniających tereny zurbanizowane, odprowadzających wody opadowe, wyznaczonych na rysunku planu;
  - 2) ustala się lokalizację projektowanych urządzeń odwadniających tereny zurbanizowane - otwartych lub zamkniętych rowów i kanałów odwadniających, wyznaczonych na rysunku planu, a także dopuszcza się realizację urządzeń odwadniających tereny zurbanizowane nie wyznaczonych planem, pod nadzorem właściwych kompetencyjnie służb gospodarki wodnej i właścicieli urządzeń wodnych, w celu zapewnienia właściwych warunków odwodnienia terenów;
  - 3) zakazuje się samowolnych przeróbek rowów melioracyjnych i urządzeń odwadniających tereny zurbanizowane, o których mowa w pkt 1 i 2;
  - 4) dopuszcza się zmianę trasy i kształtu rowów melioracyjnych i odwadniających tereny zurbanizowane w obrębie danego terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz pozostałymi ustaleniami planu, pod nadzorem właściwych kompetencyjnie służb gospodarki wodnej i właścicieli urządzeń wodnych;
  - 5) dopuszcza się przekrycie, skanalizowanie i zmianę trasy rowów odwadniających tereny zurbanizowane na terenach dróg publicznych i terenach zabudowy przy zachowaniu wymagań określonych w przepisach odrębnych i pod nadzorem właściwych kompetencyjnie służb gospodarki wodnej i właścicieli urządzeń wodnych;
  - 6) ustala się odległość nowych budynków bądź rozbudowy istniejących budynków od korony otwartego rowu melioracyjnego lub odwadniającego tereny zurbanizowane, za wyjątkiem rowów przydrożnych - minimum 5,0 m lub wg rysunku planu oraz ogrodzeń minimum 1,5 m;
  - 7) ustala się nakaz, by przed realizacją nowych inwestycji uwzględnić istniejące urządzenia melioracyjne i odwadniające tereny zurbanizowane, pod nadzorem właściwych kompetencyjnie służb gospodarki wodnej i właścicieli urządzeń wodnych.
5. Ustala się ochronę przed hałasem poprzez:
  - 1) obowiązek traktowania terenów oznaczonych symbolem MN, jako: „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 2) obowiązek traktowania terenów oznaczonych symbolem UZP jako: „terenów pod obiektami związanymi ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży” lub „terenów domów opieki społecznej” w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - 3) obowiązek traktowania terenów oznaczonych symbolem 1UMN, 2UMN, 3UMN, 5UMN, 6UMN, 8UMN, 10UMN, 11UMN jako: „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” lub „terenów pod obiektami związanymi ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży” lub „terenów domów opieki społecznej” w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - 4) obowiązek traktowania terenów oznaczonych symbolem 4UMN, 7UMN i 9UMN jako „terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej” w rozumieniu przepisów odrębnych, zakazuje się na tych terenach lokalizowania usług typu szpitale, domy opieki społecznej, budynki związane ze stałym i czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
  - 5) nakaz realizacji lokali mieszkalnych w budynkach mieszkaniowych jednorodzinnych, tak aby były odizolowane akustycznie od lokali użytkowych i nie przejściowe przez lokale użytkowe lub dobudowane budynki usługowe;
  - 6) nakaz na terenach położonych przy ulicy Kolejowej (1KDL) i Słowackiego (ulica poza granicami planu) realizacji nowej zabudowy w sposób uwzględniający uciążliwość ulic i trasy kolejowej, m.in. poprzez zastosowanie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych ograniczających uciążliwość akustyczną, a w szczególności przegród o wysokiej izolacyjności, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. W zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym w obszarze planu ustala się, do czasu przebudowy napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia na linie kablowe podziemne, zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, szpitali, domów opieki społecznej oraz budynków związanych ze stałym i czasowym pobytem dzieci i młodzieży w zasięgu pasa technologicznego tych linii o szerokości 14,0 m (po 7,0 m od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych); dopuszcza się zachowanie i przebudowę istniejącej zabudowy. Wszelkie inne inwestycje wymagają uwzględnienia na etapie projektowania, realizacji oraz użytkowania przepisów odrębnych w wyżej wymienionej strefie technicznej.
7. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami i ograniczeniem emisji substancji szkodliwych w obszarze planu ustala się stosowanie urządzeń grzewczych wg §14 ust. 12.
8. W zakresie ochrony zieleni wysokiej i funkcjonowania przyrodniczego:
  - 1) na terenach zabudowy ustala się:
    - a) dla działek budowlanych o różnych rodzajach użytków gruntowych, lokalizację budynków w pierwszej kolejności na powierzchni nieleśnej w granicach wyznaczonych linii zabudowy na rysunku planu,
    - b) zachowanie części powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

- 2) ustala się zachowanie wyznaczonych na rysunku planu terenów lasów oznaczonych symbolem ZL i drzew o wartościach krajobrazowych,
- 3) w stosunku do istniejących drzew nie wymienionych w pkt 2, ustala się ich zachowanie, z wyjątkiem drzew owocowych, drzew poniżej 10 letnich, drzew, których usunięcie jest niezbędne dla zrealizowania obiektu budowlanego wraz z dojazdem oraz drzew obumierających i zagrażających życiu ludzi;
- 4) w stosunku do drzew o wartościach krajobrazowych, wskazanych na rysunku planu, ustala się: zakaz utwardzania i innego ograniczania przepuszczalności gleb oraz zakaz prowadzenia robót ziemnych w promieniu 2,0 m od pnia tych drzew;
- 5) ustala się wprowadzenie szpalerów drzew i krzewów na terenach dróg publicznych oznaczonych symbolem 2-3KDL, 5-8KDD, 13KDD i 19KDD.

## **§11**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

1. Ustala się ochronę konserwatorską budynków będących w ewidencji zabytków położonych na terenach 18MN, 26MN i 26UMN przy ul. Kolejowej pod numerami 3, 5, 65, 69, 75, 79 i 81, zaznaczonych na rysunku planu. Wszelkie działania inwestycyjne w odniesieniu do wymienionych obiektów należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się ochronę dóbr kultury współczesnej - budynków o wartościach kulturowych położonych na terenach 10MN i 20MN przy ul. Kolejowej pod numerami 47 i 121, zaznaczonych na rysunku planu.
3. Przedmiotem ochrony obiektów, o których mowa w ust. 1 i 2 jest ukształtowanie bryły, wygląd elewacji (forma, układ otworów, detale architektoniczne) oraz inne elementy decydujące o zachowaniu ich historycznego charakteru, w tym między innymi wykończenie ścian zewnętrznych oraz pokrycie dachu.
4. W stosunku do budynków wymienionych w ust. 1 i 2:
  - 1) zakazuje się nadbudowy budynku oraz nakazuje się zachowanie geometrii dachu i charakterystycznych detali architektonicznych elewacji, z dopuszczeniem przekształceń mających na celu dostosowanie obiektu do współczesnych standardów użytkowania oraz rozbudowy obiektów w głębi działki budowlanej (nie dopuszcza się rozbudowy w kierunku dróg publicznych),
  - 2) zakazuje się lokalizacji elementów technicznych wyposażenia budynków takich jak klimatyzatory, anteny satelitarne, przewody dymowe i wentylacyjne na eksponowanych elewacjach budynków od strony dróg publicznych,
  - 3) dopuszcza się otynkowanie, o ile budynek był pierwotnie otynkowany, oraz docieplenia budynków, pod warunkiem nie zmieniania wymiarów i układu otworów okiennych i drzwiowych, zachowania lub powtórzenia na nowym tynku gzymsów, pilastrów i innych detali,
  - 4) ustala się przy wymianie stolarki obowiązek powtórzenia geometrii i formy wizualnej stolarki historycznej.

## **§ 12**

### **Scalenia i podziały nieruchomości**

1. Scalenie i podział nieruchomości można dokonać zgodnie z zasadami określonymi w planie i w przepisach odrębnych.
2. Na rysunku planu wyznacza się granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń oraz podziałów nieruchomości gruntowych.
3. Scalenie i podział terenu na działki budowlane uważa się za zgodny z planem, jeżeli zostaną uwzględnione, następujące warunki:
  - 1) minimalne powierzchnie nowotworzonych działek budowlanych określone wg ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów. Dopuszcza się dla każdego terenu wydzielanie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w przepisach szczegółowych wyłącznie:
    - a) pod publiczne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - b) pod drogi wewnętrzne o parametrach zgodnych z §13 ust. 9;
  - 2) minimalna szerokość frontu nowotworzonych działek budowlanych wg ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;
  - 3) kąt położenia granic nowotworzonych działek budowlanych, w stosunku do pasa drogowego od 70° do 90°, za wyjątkiem terenów 1MN i 3MN gdzie dopuszcza się kąt położenia granic nowotworzonych działek budowlanych, w stosunku do pasa drogowego od 45° do 90°;
  - 4) zachowane zostaną wartości użytkowe wszystkich nieruchomości gruntowych i zapewniony będzie dostęp wszystkich nowoprojektowanych działek budowlanych i nieruchomości gruntowych do terenów dróg publicznych lub dróg wewnętrznych.

## **§ 13**

### **Komunikacja**

1. Obsługę komunikacyjną zapewniają drogi publiczne:
  - 1) 1KDL - klasy lokalnej (ul. Kolejowa) - o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0-16,0m, wg rysunku planu;
  - 2) 2KDL - klasy lokalnej - o szerokości w liniach rozgraniczających 15,0m;

- 3) 3KDL - klasy lokalnej - o szerokościach w liniach rozgraniczających 12,0m;
  - 4) 1KDD - klasy dojazdowej (ul. Gruntowa) - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m;
  - 5) 2KDD - klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m z placem manewrowym 12,0 x 12,0m;
  - 6) 3KDD - klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m;
  - 7) 4KDD - klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m z placem manewrowym 12,0 x 12,0m;
  - 8) od 5KDD do 8KDD - klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m;
  - 9) 9KDD - klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m z dwoma placami manewrowymi 12,0 x 12,0m;
  - 10) 10KDD - klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m z placem manewrowym 12,0 x 12,0m;
  - 11) 11KDD - klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m z placem manewrowym 15,0 x 20,0m;
  - 12) od 12KDD do 13KDD - klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m;
  - 13) 14KDD - klasy dojazdowej (do terenów rolnych) - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m, z placem manewrowym 12,0 x 12,0m;
  - 14) 15KDD - klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m;
  - 15) 16KDD - klasy dojazdowej (do terenów rolnych) - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m, z placem manewrowym 12,0 x 12,0m;
  - 16) 17KDD - klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 15,0m;
  - 17) 18KDD - klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m;
  - 18) 19KDD - klasy dojazdowej (ul. Czarna) - o szerokości w liniach rozgraniczających od 10,0 do 15m;
  - 19) 20KDD - klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m z placem manewrowym 14,0 x 14,0m;
  - 20) 21KDD - klasy dojazdowej - o szerokościach w liniach rozgraniczających 10,0m;
  - 21) 22KDD i 23KDD - klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m z placem manewrowym 12,0 x 12,0m;
  - 22) 24KDD - klasy dojazdowej - o szerokościach w liniach rozgraniczających minimum 10,0m, wg rysunku planu;
  - 23) 25KDD - klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m, z placem manewrowym 12,0 x 12,0m;
  - 24) 26KDD - klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m z dwoma placami manewrowymi 15,0 x 20,0m;
  - 25) 27KDD - klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m z dwoma placami manewrowymi 12,0 x 12,0m;
  - 26) 1KD-PJ - klasy dojazdowej o charakterze ciągu pieszo-jezdnego, o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0m, z placem manewrowym 12,0 x 12,0m;
  - 27) 1KD - fragment drogi klasy dojazdowej, o wymiarach zgodnie z rysunkiem planu;
  - 28) poza obszarem planu.
2. Powiązanie układu komunikacyjnego zewnętrznego z układem komunikacyjnym wewnątrz terenu objętego planem zapewniają drogi publiczne: 1KDL, 1KDD i 19KDD.
  3. Zakazuje się wprowadzania nowych zjazdów na drogę publiczną ul. Słowackiego - znajdującą się poza granicami planu.
  4. Urządzeniami towarzyszącymi zagospodarowaniu podstawowemu w obrębie linii rozgraniczających terenów dróg publicznych mogą być przy uwzględnieniu przepisów odrębnych:
    - 1) zatoki autobusowe oraz urządzenia do obsługi komunikacji zbiorowej;
    - 2) pasy i zatoki postojowe wg **§ 13 ust. 5**;
    - 3) ciągi i dojścia piesze oraz ścieżki rowerowe o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 2,0 m;
    - 4) elementy budowli ziemnych (skarpy i ich podparcia konstrukcyjne) oraz rowy melioracyjne i urządzenia odwadniające tereny zurbanizowane, przepusty, kładki, mosty oraz inne drogowe obiekty budowlane;
    - 5) zieleń urządzona, w tym szpalery drzew wg **§ 10 ust. 8 pkt 5**;
    - 6) urządzenia techniczne i obiekty liniowe infrastruktury technicznej oraz komunikacji;
    - 7) nośniki reklamowe wg **§ 9**;
    - 8) kioski handlowe, wg **§ 6 ust. 3**;
    - 9) obiekty małej architektury wg **§ 6**.
  5. Dopuszcza się urządzenie zatok parkingowych ogólnodostępnych w obrębie terenów dróg publicznych - klasy lokalnej KDL i dojazdowej KDD, pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych odpowiadających klasie danej drogi, w miejscach nie zagrażających bezpieczeństwu ruchu.
  6. Ustala się niezbędne obszary widoczności w narożnikach skrzyżowań, o długości boków minimum 5,0 m przy skrzyżowaniach dróg klasy lokalnej (KDL), klasy dojazdowej (KDD) oraz klasy dojazdowej o charakterze ciągu pieszo-jezdnego (KD-PJ). W wyznaczonych narożnikach skrzyżowań obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkich przeszkód ograniczających widoczność.



7. Ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych:
  - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny;
  - 2) dla funkcji usługowych, z wyjątkiem usług handlu detalicznego - co najmniej 2 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
  - 3) dla funkcji handlu detalicznego - co najmniej 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, jednak nie mniej niż 1 miejsce postojowe na działce budowlanej.
8. Ustala się realizację miejsc parkingowych, o których mowa w ust. 7, w obszarze realizowanej inwestycji.
9. Dopuszcza się realizację nowych dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu ustalając:
  - 1) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających tych dróg:
    - a) 5m dla dróg o długości mniejszej niż 60m, obsługujących nie więcej niż 2 działki budowlane,
    - b) 6m dla dróg o długości mniejszej niż 60m, obsługujących, co najmniej 3 działki budowlane, oraz dla dróg obsługujących działki rolne i leśne,
    - c) 8m dla dróg o długości większej niż 60m;
  - 2) dla odcinków dróg o długości powyżej 60m, które nie posiadają możliwości pełnego przejazdu ustala się wymóg realizacji placów manewrowych do zawracania o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi;
  - 3) sięgacze dojazdowe, zakończone placem do zawracania nie mogą być dłuższe niż 250 m.
10. Na terenach położonych, w odległości 30m od granic obszaru kolejowego, znajdującego się poza granicami planu (na północ od ulicy Kolejowej - 1KDL) zakazuje się przetrzymywania substancji łatwopalnych, wybuchowych, żrących i pyłących, stanowiących potencjalne zagrożenie dla ruchu kolejowego.

## § 14

### Zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną

1. Ustala się zasadę obsługi istniejącego i nowego zainwestowania z systemów infrastruktury technicznej, poprzez istniejące i projektowane urządzenia techniczne i obiekty liniowe infrastruktury technicznej wszystkich mediów.
2. Ustala się możliwość przebudowy i rozbudowy istniejących urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej oraz budowy nowych na terenach komunikacji z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych.
3. W technicznie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizowanie urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej poza terenem komunikacji w oparciu o przepisy odrębne, zgodnie z ustaleniami planu i na warunkach określonych przez zarządców sieci.
4. Nowe obiekty liniowe infrastruktury technicznej należy prowadzić z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych oraz potrzeb ochrony istniejącej zieleni, w maksymalnym zbliżeniu do:
  - 1) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych sposobach zagospodarowania;
  - 2) krawędzi jezdni lub chodników dróg publicznych, dróg wewnętrznych;
  - 3) granic własności;
  - 4) istniejących sieci infrastruktury technicznej.
5. Urządzenia techniczne i obiekty liniowe infrastruktury technicznej należy projektować z uwzględnieniem parametrów technicznych umożliwiających obsługę poszczególnych terenów.
6. Ustala się obowiązek podłączenia istniejących i projektowanych obiektów budowlanych do niezbędnych dla ich funkcjonowania urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej.
7. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - 1) ustala się zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, technologicznych i przeciwpożarowych w oparciu o istniejące i projektowane komunalne urządzenia zaopatrzenia w wodę;
  - 2) na terenach położonych poza granicą strefy 150 m od czynnego cmentarza w miejscowości Rzekuń, wyznaczoną na rysunku planu, dopuszcza się tymczasowo, do czasu realizacji urządzeń komunalnych, indywidualne ujęcia wody, o ile spełniają one wymogi stawiane przez przepisy odrębne;
  - 3) ustala się wymóg, przy realizacji komunalnych wodociągów, jednoczesnego wykonania sieci zaopatrzenia w wodę dla celów przeciwpożarowych;
  - 4) ustala się stosowanie hydrantów nadziemnych.
8. W zakresie odprowadzanie oraz oczyszczania ścieków:
  - 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do oczyszczalni ścieków, poprzez przewody kanalizacji sanitarnej, zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez zarządcę sieci;
  - 2) tymczasowo, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się gromadzenie ścieków bytowych w ekologicznych zbiornikach bezodpływowych oraz zastosowanie środków zapewniających wstępne oczyszczenie ścieków i ich transport do oczyszczalni ścieków na mocy stosownych umów;
  - 3) dopuszcza się budowę przepompowni ścieków i budowę sieci kanalizacyjnej w układzie tłocznym;
  - 4) ustala się, że ścieki technologiczne przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń przemysłowych w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach działek, do których

- inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenu planu bezpośrednio do gruntu, rowów melioracyjnych lub urządzeń odwadniających tereny zurbanizowane, za wyjątkiem terenów określonych w pkt 6;
  - 6) z terenów ulic oraz powierzchni utwardzonych na terenach budowlanych, gdzie zostaną zrealizowane obiekty usługowe ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do gruntu, rowów melioracyjnych lub urządzeń odwadniających tereny zurbanizowane po ich wstępnym podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 7) zabrania się odprowadzania wód opadowych, roztopowych i ścieków na tereny kolejowy znajdujące się poza granicami planu oraz do kolejowych urządzeń odwadniających;
  - 8) zabudowa terenu 19MN będzie możliwa po kompleksowej przebudowie i rozbudowie systemu odwadniającego na terenie 19MN, 2UZP, 20KDD i 21KDD, zgodnie z zasadami określonymi w **§10 ust. 4** oraz rysunkiem planu;
  - 9) nakazuje się kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem z nich wód opadowych i roztopowych na tereny sąsiednich działek budowlanych.
9. W zakresie usuwania odpadów stałych ustala się gromadzenie odpadów na poszczególnych działkach budowlanych, z nakazem selektywnej zbiórki odpadów, z wywozem za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb docelowo do zakładu unieszkodliwiania odpadów, zaś do czasu realizacji tego obiektu – na najbliższe składowisko odpadów stałych w sposób zgodny z zasadami ochrony środowiska oraz ze stosownymi uchwałami Rady Miasta przyjętymi w celu utrzymania czystości i porządku w gminie oraz Planem gospodarki odpadami.
10. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) ustala się zasadę zaopatrzenia w energię elektryczną sieci elektroenergetycznej poprzez istniejące i projektowane linie średniego i niskiego napięcia oraz stacje transformatorowo-rozdzielcze wolnostojące, wewnętrzne lub słupowe; dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;
  - 2) ustala się zasilanie projektowanych obiektów budowlanych docelowo z sieci elektroenergetycznej, prowadzonej wzdłuż ulic, wyprowadzonej z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych;
  - 3) ustala się rezerwy terenu dla realizacji przyłączy do projektowanej zabudowy, w rozumieniu ustawy Prawo energetyczne, na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic;
  - 4) ustala się, że przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych powstała w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi, będzie odbywać się w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego;
  - 5) projekty zagospodarowania poszczególnych terenów powinny przewidzieć rezerwę miejsc i terenu dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej, niezbędnych dla zaopatrzenia lokowanych na terenach budynków i budowli w energię elektryczną, a także oświetlenie terenu wokół obiektów;
  - 6) w razie stwierdzenia, przez właściwą jednostkę eksploatacyjną konieczności realizacji dodatkowych stacji transformatorowych dla nowych inwestycji, ustala się obowiązek realizacji takiej stacji w sposób i na warunkach uzgodnionych z właściwą jednostką eksploatacyjną;
  - 7) ustala się oświetlenie dróg publicznych z sieci kablowej, prowadzonej wzdłuż tych dróg i zasilanej z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych.
11. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z miejskiej sieci gazowej;
  - 2) sieci i urządzenia gazowe powinny być realizowane zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.
12. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie w ciepło istniejących i nowych budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła z nakazem stosowania ekologicznych czynników grzewczych o niskiej szkodliwości, w tym m.in. gazu ziemnego, gazu płynnego, oleju opałowego lekkiego, energii elektrycznej, energii ze źródeł odnawialnych (geotermalnych, promieni słonecznych).
13. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:
- 1) ustala się zasadę zaopatrzenia w systemy telekomunikacji poprzez przebudowę i budowę sieci abonenckich, z dopuszczeniem różnych operatorów, po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora;
  - 2) ustala się stosowanie podziemnych przewodów telekomunikacji;
  - 3) na całym terenie planu dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

## § 15

### Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania

1. Do czasu wprowadzenia zorganizowanego systemu wodociągowego oraz odprowadzenia ścieków dopuszcza się stosowanie lokalnych rozwiązań, uwzględniających wymogi prawa budowlanego i ochrony środowiska, zgodnie z §14 ust. 7 pkt 2 i ust. 8 pkt 2.
2. Do czasu przebudowy lub rozbudowy, plan dopuszcza zachowanie istniejących napowietrznych linii telekomunikacyjnych.

## § 16

### Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu

Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 30% dla wszystkich jednostek terenowych ustalonych w planie.

## Rozdział II

### Przepisy szczegółowe

### Przeznaczenie i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów, w tym: zasady i warunki zabudowy, lokalizacji obiektów tymczasowych oraz zachowania ładu przestrzennego

## § 17

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest: budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki gospodarczo-garażowe wraz z dojazdami wewnętrznymi, parkingami, dojazdami, zielenią przydomową, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej; dopuszcza się usługi w lokalu użytkowym budynku mieszkalnego jednorodzinne typu: handlu detalicznego, gastronomii, kultury, rzemiosła, biur i administracji, gabinety lekarskie, poradnie i usługi opieki nad dziećmi; zakazuje się usług obsługi komunikacji samochodowej i usług pogrzebowych;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:
  - a) ustala się użytkowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu oraz budowę nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu,
  - b) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny w formie budynku wolno stojącego oraz jeden budynek gospodarczo-garażowy w formie budynku wolno stojącego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego jednorodzinne lub jako wbudowany w budynek mieszkalny jednorodzinny,
  - c) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczo-garażowych ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
  - d) na działkach budowlanych przylegających do dróg publicznych budynki gospodarczo-garażowe wolno stojące należy lokalizować w głębi działki budowlanej w stosunku do drogi publicznej,
  - e) zakazuje się dokonywania przekształceń budynków gospodarczo-garażowych na funkcje mieszkalne,
  - f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
  - g) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
  - h) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,5 na działce budowlanej,
  - i) parametry budynków:
    - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 10m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
    - maksymalna wysokość budynków gospodarczo-garażowych - 5m, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
    - geometria dachu - dachy pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 30°-45° oraz dachy płaskie, w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych,
    - wysokość poziomu podłogi parteru budynku mieszkalnego jednorodzinne mierząc od poziomu terenu: nie więcej niż 0,5 m ponad teren,
    - forma i kolorystyka elewacji budynków: naturalne kolory materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna, szkło, tynki w kolorach pastelowych, z wykluczeniem koloru fioletowego, niebieskiego i różowego oraz zakaz stosowania na elewacja okładzin typu siding oraz płytek glazury i terakoty,
    - kolorystyka i pokrycie dachu pochyłego budynków: pokrycie dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze tradycyjnej dachówki: czerwieni, brązu i szarości,
    - dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 3) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z §12 oraz następującymi ustaleniami:

- a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 900 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej: 19,0 m;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy wg §7, lokalizację ogrodzeń - wg §8 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §9;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10;
- 6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §14;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej i ilość miejsc parkingowych zgodnie z §13 oraz zgodnie z rysunkiem planu.

### § 18

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest: budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki gospodarczo-garażowe wraz z dojazdami wewnętrznymi, parkingami, dojazdami, zielenią przydomową, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej; dopuszcza się usługi w lokalu użytkowym budynku mieszkalnego jednorodzinne typu: handlu detalicznego, gastronomii, kultury, rzemiosła, biur i administracji, gabinety lekarskie, poradnie i usługi opieki nad dziećmi; zakazuje się usług obsługi komunikacji samochodowej i usług pogrzebowych;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:
  - a) ustala się użytkowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu oraz budowę nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu,
  - b) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny w formie budynku wolno stojącego oraz jeden budynek gospodarczo-garażowy w formie budynku wolno stojącego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego jednorodzinne lub jako wbudowany w budynek mieszkalny jednorodzinny,
  - c) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczo-garażowych ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
  - d) w przypadku realizowania zabudowy bezpośrednio przylegającej do siebie:
    - wysokości gzymsów i krawędzi dachu muszą być równe w miejscu styku z analogicznymi elementami zabudowy istniejącej,
    - połączenie dachu muszą mieć taki sam spadek jak połączenie budynku sąsiedniego,
  - e) na działkach budowlanych przylegających do dróg publicznych budynki gospodarczo-garażowe wolno stojące należy lokalizować w głębi działki budowlanej w stosunku do drogi publicznej,
  - f) powierzchnia zabudowy budynku gospodarczo-garażowego: nie więcej niż 60m<sup>2</sup>,
  - g) zakazuje się dokonywania przekształceń budynków gospodarczo-garażowych na funkcje mieszkalne,
  - h) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
  - i) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
  - j) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,5 na działce budowlanej,
  - k) parametry budynków:
    - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 10m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
    - maksymalna wysokość budynków gospodarczo-garażowych - 5m, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
    - geometria dachu - dachy pochyle: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 30°-45° oraz dachy płaskie, w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych,
    - wysokość poziomu podłogi parteru budynku mieszkalnego jednorodzinne mierząc od poziomu terenu: nie więcej niż 0,5 m ponad teren,
    - forma i kolorystyka elewacji budynków: naturalne kolory materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna, szkło, tynki w kolorach pastelowych, z wykluczeniem koloru fioletowego, niebieskiego i różowego oraz zakaz stosowania na elewacji okładzin typu siding oraz płytek glazury i terakoty,
    - kolorystyka i pokrycie dachu pochylego budynków: pokrycie dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze tradycyjnej dachówki: czerwieni, brązu i szarości,
    - dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 3) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z §12 oraz następującymi ustaleniami:
  - a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 900 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej: 19,0 m;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy wg §7, lokalizację ogrodzeń - wg §8 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §9;

- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10;
  - 6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §14;
- zasady obsługi komunikacyjnej i ilość miejsc parkingowych zgodnie z §13 oraz zgodnie z rysunkiem planu.

### § 19

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest: budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki gospodarczo-garażowe wraz z dojazdami wewnętrznymi, parkingami, dojazdami, zielenią przydomową, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej; dopuszcza się usługi w lokalu użytkowym budynku mieszkalnego jednorodzinnego typu: handlu detalicznego, gastronomii, kultury, rzemiosła, biur i administracji, gabinety lekarskie, poradnie i usługi opieki nad dziećmi; zakazuje się usług obsługi komunikacji samochodowej i usług pogrzebowych;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:
  - a) ustala się użytkowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu oraz budowę nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu,
  - b) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny w formie budynku wolno stojącego oraz jeden budynek gospodarczo-garażowy w formie budynku wolno stojącego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jako wbudowany w budynek mieszkalny jednorodzinny,
  - c) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczo-garażowych ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
  - d) w przypadku realizowania zabudowy bezpośrednio przylegającej do siebie:
    - wysokości gzymsów i krawędzi dachu muszą być równe w miejscu styku z analogicznymi elementami zabudowy istniejącej,
    - połączenie dachu muszą mieć taki sam spadek jak połączenie budynku sąsiedniego,
  - e) na działkach budowlanych przylegających do dróg publicznych budynki gospodarczo-garażowe wolno stojące należy lokalizować w głębi działki budowlanej w stosunku do drogi publicznej,
  - f) powierzchnia zabudowy budynku gospodarczo-garażowego: nie więcej niż 60m<sup>2</sup>,
  - g) zakazuje się dokonywania przekształceń budynków gospodarczo-garażowych na funkcje mieszkalne,
  - h) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
  - i) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
  - j) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,5 na działce budowlanej,
  - k) parametry budynków:
    - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 10m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
    - maksymalna wysokość budynków gospodarczo-garażowych - 5m, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
    - geometria dachu - dachy pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 30°-45° oraz dachy płaskie, w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych,
    - wysokość poziomu podłogi parteru budynku mieszkalnego jednorodzinnego mierząc od poziomu terenu: nie więcej niż 0,5 m ponad teren,
    - forma i kolorystyka elewacji budynków: naturalne kolory materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna, szkło, tynki w kolorach pastelowych, z wykluczeniem koloru fioletowego, niebieskiego i różowego oraz zakaz stosowania na elewacji okładzin typu siding oraz płytek glazury i terakoty,
    - kolorystyka i pokrycie dachu pochyłego budynków: pokrycie dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze tradycyjnej dachówki: czerwieni, brązu i szarości,
    - dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 3) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z §12 oraz następującymi ustaleniami:
  - a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej: 20,0 m;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy wg §7, lokalizację ogrodzeń - wg §8 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §9;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10;
- 6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §14;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej i ilość miejsc parkingowych zgodnie z §13 oraz zgodnie z rysunkiem planu.

### § 20

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest: budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki gospodarczo-garażowe wraz z dojazdami wewnętrznymi, parkingami, dojazdami, zielenią przydomową, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej; dopuszcza się usługi w lokalu użytkowym budynku mieszkalnego jednorodzinne typu: handlu detalicznego, gastronomii, kultury, rzemiosła, biur i administracji, gabinety lekarskie, poradnie i usługi opieki nad dziećmi; zakazuje się usług obsługi komunikacji samochodowej i usług pogrzebowych;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:
  - a) ustala się użytkowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu oraz budowę nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu,
  - b) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny w formie budynku wolno stojącego oraz jeden budynek gospodarczo-garażowy w formie budynku wolno stojącego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego jednorodzinne lub jako wbudowany w budynek mieszkalny jednorodzinny,
  - c) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczo-garażowych ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
  - d) w przypadku realizowania zabudowy bezpośrednio przylegającej do siebie:
    - wysokości gzymsów i krawędzi dachu muszą być równe w miejscu styku z analogicznymi elementami zabudowy istniejącej,
    - połacie dachu muszą mieć taki sam spadek jak połacie budynku sąsiedniego,
  - e) na działkach budowlanych przylegających do dróg publicznych budynki gospodarczo-garażowe wolno stojące należy lokalizować w głębi działki budowlanej w stosunku do od drogi publicznej,
  - f) zakazuje się dokonywania przekształceń budynków gospodarczo-garażowych na funkcje mieszkalne,
  - g) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej,
  - h) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
  - i) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,4 na działce budowlanej,
  - j) parametry budynków:
    - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 10m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
    - maksymalna wysokość budynków gospodarczo-garażowych - 5m, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
    - geometria dachu - dachy pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 25°-45° oraz dachy płaskie, w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych,
    - wysokość poziomu podłogi parteru budynku mieszkalnego jednorodzinne mierząc od poziomu terenu nie więcej niż 1,0 m ponad teren,
    - forma i kolorystyka elewacji budynków: naturalne kolory materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna, szkło, tynki w kolorach pastelowych, z wykluczeniem koloru fioletowego, niebieskiego i różowego oraz zakaz stosowania na elewacji okładzin typu siding oraz płytek glazury i terakoty,
    - kolorystyka i pokrycie dachu pochyłego budynków: pokrycie dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze tradycyjnej dachówki: czerwieni, brązu i szarości,
    - zakaz podpiwniczenia budynków;
- 3) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z §12 oraz następującymi ustaleniami:
  - a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej: 20,0 m,
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy wg §7, lokalizację ogrodzeń - wg §8 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §9 oraz ustala się ogrodzenia bez ciągłego fundamentu lub z przepustami, umożliwiające migracje drobnych zwierząt;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10;
- 6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §14;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej i ilość miejsc parkingowych zgodnie z §13 oraz zgodnie z rysunkiem planu.

## § 21

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest: budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki gospodarczo-garażowe wraz z dojazdami wewnętrznymi, parkingami, dojazdami, zielenią przydomową, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej; dopuszcza się usługi w lokalu użytkowym budynku mieszkalnego jednorodzinne

- typu: handlu detalicznego, gastronomii, kultury, rzemiosła, biur i administracji, gabinety lekarskie, poradnie i usługi opieki nad dziećmi; zakazuje się usług obsługi komunikacji samochodowej i usług pogrzebowych;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:
    - a) ustala się użytkowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu oraz budowę nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu,
    - b) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny w formie budynku wolno stojącego lub bliźniaczego, z uwzględnieniem lit. c, oraz jeden budynek gospodarczo-garażowy w formie budynku wolno stojącego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jako wbudowany w budynek mieszkalny jednorodzinny,
    - c) dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, na działce budowlanej o szerokości mniejszej niż 16m,
    - d) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczo-garażowych ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
    - e) zakazuje się dokonywania przekształceń budynków gospodarczych i garażowych na funkcje mieszkalne,
    - f) zakazuje się dokonywania przekształceń budynków gospodarczo-garażowych na funkcje mieszkalne,
    - g) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
    - h) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
    - i) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,6 na działce budowlanej,
    - j) parametry budynków:
      - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 10m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,
      - maksymalna wysokość budynków gospodarczo-garażowych - 5m, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
      - geometria dachu - dachy pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 25°-45° oraz dachy płaskie, w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych,
      - wysokość poziomu podłogi parteru budynku mieszkalnego jednorodzinnego mierząc od poziomu terenu: nie więcej niż 0,5 m ponad teren,
      - forma i kolorystyka elewacji budynków: naturalne kolory materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna, szkło, tynki w kolorach pastelowych, z wykluczeniem koloru fioletowego, niebieskiego i różowego oraz zakaz stosowania na elewacjach okładzin typu siding oraz płytek glazury i terakoty,
      - kolorystyka i pokrycie dachu pochyłego budynków: pokrycie dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze tradycyjnej dachówki: czerwieni, brązu i szarości,
      - dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
  - 3) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z §12 oraz następującymi ustaleniami:
    - a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 700 m<sup>2</sup> - działka pod jeden z dwóch segmentów bliźniaka taka sama jak dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących,
    - b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej: 18,0 m;
  - 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wg §6, nieprzekraczalne linie zabudowy wg §7, lokalizację ogrodzeń - wg §8 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §9;
  - 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10;
  - 6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §14;
  - 7) zasady obsługi komunikacyjnej i ilość miejsc parkingowych zgodnie z §13 oraz rysunkiem planu.

## § 22

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 6MN i 7MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest: budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki gospodarczo-garażowe wraz z dojazdami wewnętrznymi, parkingami, dojazdami, zielenią przydomową, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej; dopuszcza się usługi w lokalu użytkowym budynku mieszkalnego jednorodzinne typu: handlu detalicznego, gastronomii, kultury, rzemiosła, biur i administracji, gabinety lekarskie, poradnie i usługi opieki nad dziećmi; zakazuje się usług obsługi komunikacji samochodowej i usług pogrzebowych;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:
  - a) ustala się budowę nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu,
  - b) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny w formie budynku wolno stojącego, z uwzględnieniem lit. c., oraz jeden budynek gospodarczo-garażowy w formie budynku wolno stojącego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego jednorodzinne lub jako wbudowany w budynek mieszkalny jednorodzinny
  - c) dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, na działce budowlanej o szerokości mniejszej niż 16m,
  - d) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczo-garażowych ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
  - e) w przypadku realizowania zabudowy bezpośrednio przylegającej do siebie:
    - wysokości gzymsów i krawędzi dachu muszą być równe w miejscu styku z analogicznymi elementami zabudowy istniejącej,
    - połączenie dachu muszą mieć taki sam spadek jak połączenie budynku sąsiedniego,
  - f) na działkach budowlanych przylegających do dróg publicznych budynki gospodarczo-garażowe wolno stojące należy lokalizować w głębi działki budowlanej w stosunku do drogi publicznej,
  - g) zakazuje się dokonywania przekształceń budynków gospodarczo-garażowych na funkcje mieszkalne,
  - h) powierzchnia zabudowy budynku gospodarczo-garażowego: nie więcej niż 60m<sup>2</sup>,
  - i) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
  - j) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
  - k) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,6 na działce budowlanej,
  - l) parametry budynków:
    - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 10m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
    - maksymalna wysokość budynków gospodarczo-garażowych - 5m, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
    - geometria dachu - dachy pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 25°-45° oraz dachy płaskie,
    - wysokość poziomu podłogi parteru budynku mieszkalnego jednorodzinne mierząc od poziomu terenu: nie więcej niż 0,5 m ponad teren,
    - forma i kolorystyka elewacji budynków: naturalne kolory materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna, szkło, tynki w kolorach pastelowych, z wykluczeniem koloru fioletowego, niebieskiego i różowego oraz zakaz stosowania na elewacjach okładzin typu siding oraz płytek glazury i terakoty,
    - kolorystyka i pokrycie dachu pochyłego budynków: pokrycie dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze tradycyjnej dachówki: czerwieni, brązu i szarości,
    - dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 3) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z §12 oraz następującymi ustaleniami:
  - a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 700 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej: 20,0 m;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wg §6, nieprzekraczalne linie zabudowy wg §7, lokalizację ogrodzeń - wg §8 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §9;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10;
- 6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §14;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej i ilość miejsc parkingowych zgodnie z §13 oraz rysunkiem planu.



## § 23

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest: budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki gospodarczo-garażowe wraz z dojazdami wewnętrznymi, parkingami, dojazdami, zielenią przydomową, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej; dopuszcza się usługi w lokalu użytkowym budynku mieszkalnego jednorodzinne typu: handlu detalicznego, gastronomii, kultury, rzemiosła, biur i administracji, gabinety lekarskie, poradnie i usługi opieki nad dziećmi; zakazuje się usług obsługi komunikacji samochodowej i usług pogrzebowych;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:
  - a) ustala się użytkowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu oraz budowę nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu,
  - b) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny w formie budynku wolno stojącego, z uwzględnieniem lit. c, oraz jeden budynek gospodarczo-garażowy w formie budynku wolno stojącego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego jednorodzinne lub jako wbudowany w budynek mieszkalny jednorodzinny,
  - c) dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, na działce budowlanej o szerokości mniejszej niż 16m,
  - d) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczo-garażowych ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
  - e) w przypadku realizowania zabudowy bezpośrednio przylegającej do siebie:
    - wysokości gzymsów i krawędzi dachu muszą być równe w miejscu styku z analogicznymi elementami zabudowy istniejącej,
    - połączenie dachu muszą mieć taki sam spadek jak połączenie budynku sąsiedniego,
  - f) na działkach budowlanych przylegających do dróg publicznych budynki gospodarczo-garażowe wolno stojące należy lokalizować w głębi działki budowlanej w stosunku do drogi publicznej,
  - g) powierzchnia zabudowy budynku gospodarczo-garażowego: nie więcej niż 60m<sup>2</sup>,
  - h) zakazuje się dokonywania przekształceń budynków gospodarczo-garażowych na funkcje mieszkalne,
  - i) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
  - j) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
  - k) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,5 na działce budowlanej,
  - l) parametry budynków:
    - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 10m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
    - maksymalna wysokość budynków gospodarczo-garażowych - 5m, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
    - geometria dachu - dachy pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 30°-45° oraz dachy płaskie, w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych,
    - wysokość poziomu podłogi parteru budynku mieszkalnego jednorodzinne mierząc od poziomu terenu: nie więcej niż 0,5 m ponad teren,
    - forma i kolorystyka elewacji budynków: naturalne kolory materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna, szkło, tynki w kolorach pastelowych, z wykluczeniem koloru fioletowego, niebieskiego i różowego oraz zakaz stosowania na elewacji okładzin typu siding oraz płytek glazury i terakoty,
    - kolorystyka i pokrycie dachu pochyłego budynków: pokrycie dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze tradycyjnej dachówki: czerwieni, brązu i szarości,
    - dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 3) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z §12 oraz następującymi ustaleniami:
  - a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej: 20,0 m;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy wg §7, lokalizację ogrodzeń - wg §8 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §9;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10;
- 6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §14;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej i ilość miejsc parkingowych zgodnie z §13 oraz zgodnie z rysunkiem planu.

## § 24

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest: budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki gospodarczo-garażowe wraz z dojazdami wewnętrznymi, parkingami, dojazdami, zielenią przydomową, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej; dopuszcza się usługi w lokalu użytkowym budynku mieszkalnego jednorodzinnego typu: handlu detalicznego, gastronomii, kultury, rzemiosła, biur i administracji, gabinety lekarskie, poradnie i usługi opieki nad dziećmi; zakazuje się usług obsługi komunikacji samochodowej i usług pogrzebowych;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ład przestrzennego:
  - a) ustala się użytkowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu oraz budowę nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu,
  - b) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny w formie budynku wolno stojącego, z uwzględnieniem lit. c, oraz jeden budynek gospodarczo-garażowy w formie budynku wolno stojącego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jako wbudowany w budynek mieszkalny jednorodzinny,
  - c) dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, na działce budowlanej o szerokości mniejszej niż 16m,
  - d) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczo-garażowych ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
  - e) w przypadku realizowania zabudowy bezpośrednio przylegającej do siebie:
    - wysokości gzymsów i krawędzi dachu muszą być równe w miejscu styku z analogicznymi elementami zabudowy istniejącej,
    - połączenie dachu muszą mieć taki sam spadek jak połączenie budynku sąsiedniego,
  - f) na działkach budowlanych przylegających do dróg publicznych budynki gospodarczo-garażowe wolno stojące należy lokalizować w głębi działki budowlanej w stosunku do drogi publicznej,
  - g) zakazuje się dokonywania przekształceń budynków gospodarczo-garażowych na funkcje mieszkalne,
  - h) powierzchnia zabudowy budynku gospodarczo-garażowego: nie więcej niż 60m<sup>2</sup>,
  - i) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej,
  - j) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
  - k) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,4 na działce budowlanej,
  - l) parametry budynków:
    - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 10m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
    - maksymalna wysokość budynków gospodarczo-garażowych - 5m, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
    - geometria dachu - dachy pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 25°-45° oraz dachy płaskie, w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych,
    - wysokość poziomu podłogi parteru budynku mieszkalnego jednorodzinnego mierząc od poziomu terenu nie więcej niż 1,0 m ponad teren,
    - forma i kolorystyka elewacji budynków: naturalne kolory materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna, szkło, tynki w kolorach pastelowych, z wykluczeniem koloru fioletowego, niebieskiego i różowego oraz zakaz stosowania na elewacji okładzin typu siding oraz płytek glazury i terakoty,
    - kolorystyka i pokrycie dachu pochyłego budynków: pokrycie dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze tradycyjnej dachówki: czerwieni, brązu i szarości,
    - zakaz podpiwniczenia budynków;
- 3) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z §12 oraz następującymi ustaleniami:
  - a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej: 20,0 m,
- 4) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy wg §7, lokalizację ogrodzeń - wg §8 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §9 oraz ustala się ogrodzenia bez ciągłego fundamentu lub z przepustami, umożliwiające migrację drobnych zwierząt;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10;
- 6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §14;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej i ilość miejsc parkingowych zgodnie z §13 oraz zgodnie z rysunkiem planu.

## § 25

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest: budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki gospodarczo-garażowe wraz z dojazdami wewnętrznymi, parkingami, dojazdami, zielenią przydomową, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej; dopuszcza się usługi w lokalu użytkowym budynku mieszkalnego jednorodzinne typu: handlu detalicznego, gastronomii, kultury, rzemiosła, biur i administracji, gabinety lekarskie, poradnie i usługi opieki nad dziećmi; zakazuje się usług obsługi komunikacji samochodowej i usług pogrzebowych;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ład przestrzennego:
  - a) ustala się użytkowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu oraz budowę nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu,
  - b) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny w formie budynku wolno stojącego lub bliźniaczego oraz jeden budynek gospodarczo-garażowy w formie budynku wolno stojącego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego jednorodzinne lub jako wbudowany w budynek mieszkalny jednorodzinny,
  - c) dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, na działce budowlanej o szerokości mniejszej niż 16m,
  - d) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczo-garażowych ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
  - e) zakazuje się dokonywania przekształceń budynków gospodarczo-garażowych na funkcje mieszkalne,
  - f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
  - g) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
  - h) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,6 na działce budowlanej,
  - i) parametry budynków:
    - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 10m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,
    - maksymalna wysokość budynków gospodarczo-garażowych - 5m, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
    - geometria dachu - dachy pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 25°-45° oraz dachy płaskie, w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych,
    - wysokość poziomu podłogi parteru budynku mieszkalnego jednorodzinne mierząc od poziomu terenu: nie więcej niż 0,5 m ponad teren,
    - forma i kolorystyka elewacji budynków: naturalne kolory materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna, szkło, tynki w kolorach pastelowych, z wykluczeniem koloru fioletowego, niebieskiego i różowego oraz zakaz stosowania na elewacjach okładzin typu siding oraz płytek glazury i terakoty,
    - kolorystyka i pokrycie dachu pochyłego budynków: pokrycie dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze tradycyjnej dachówki: czerwieni, brązu i szarości,
    - dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 3) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z §12 oraz następującymi ustaleniami:
  - a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 700 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej: 18,0 m;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, w tym wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wg §6, nieprzekraczalne linie zabudowy wg §7, lokalizację ogrodzeń - wg §8 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §9;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej zgodnie z §11;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §14;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej i ilość miejsc parkingowych zgodnie z §13 oraz rysunkiem planu.

## § 26

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **11MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest: budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki gospodarczo-garażowe wraz z dojazdami wewnętrznymi, parkingami, dojazdami, zielenią przydomową, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej; dopuszcza się usługi w lokalu użytkowym budynku mieszkalnego jednorodzinne typu: handlu detalicznego, gastronomii, kultury, rzemiosła, biur i administracji, gabinety lekarskie, poradnie i usługi opieki nad dziećmi; zakazuje się usług obsługi komunikacji samochodowej i usług pogrzebowych;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ład przestrzennego:

- a) ustala się budowę nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu,
- b) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny w formie budynku wolno stojącego oraz jeden budynek gospodarczo-garażowy w formie budynku wolno stojącego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jako wbudowany w budynek mieszkalny jednorodzinny,
- c) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczo-garażowych ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
- d) w przypadku realizowania zabudowy bezpośrednio przylegającej do siebie:
  - wysokości gzymsów i krawędzi dachu muszą być równe w miejscu styku z analogicznymi elementami zabudowy istniejącej,
  - połacie dachu muszą mieć taki sam spadek jak połacie budynku sąsiedniego,
- e) na działkach budowlanych przylegających do dróg publicznych budynki gospodarczo-garażowe wolno stojące należy lokalizować w głębi działki budowlanej w stosunku do drogi publicznej,
- f) zakazuje się dokonywania przekształceń budynków gospodarczo-garażowych na funkcje mieszkalne,
- g) powierzchnia zabudowy budynku gospodarczo-garażowego: nie więcej niż 60m<sup>2</sup>,
- h) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- i) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- j) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,6 na działce budowlanej,
- k) parametry budynków:
  - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 10m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
  - maksymalna wysokość budynków gospodarczo-garażowych - 5m, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
  - geometria dachu - dachy pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 25°-45° oraz dachy płaskie,
  - wysokość poziomu podłogi parteru budynku mieszkalnego jednorodzinnego mierząc od poziomu terenu: nie więcej niż 0,5 m ponad teren,
  - forma i kolorystyka elewacji budynków: naturalne kolory materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna, szkło, tynki w kolorach pastelowych, z wykluczeniem koloru fioletowego, niebieskiego i różowego oraz zakaz stosowania na elewacjach okładzin typu siding oraz płytek glazury i terakoty,
  - kolorystyka i pokrycie dachu pochyłego budynków: pokrycie dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze tradycyjnej dachówki: czerwieni, brązu i szarości,
  - dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 3) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z §12 oraz następującymi ustaleniami:
  - a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 700 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej: 20,0 m;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, w tym wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wg §6, nieprzekraczalne linie zabudowy wg §7, lokalizację ogrodzeń - wg §8 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §9;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10;
- 6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §14;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej i ilość miejsc parkingowych zgodnie z §13 oraz rysunkiem planu.

## § 27

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **12MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest: budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki gospodarczo-garażowe wraz z dojazdami wewnętrznymi, parkingami, dojazdami, zielenią przydomową, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej; dopuszcza się usługi w lokalu użytkowym budynku mieszkalnego jednorodzinnego typu: handlu detalicznego, gastronomii, kultury, rzemiosła, biur i administracji, gabinety lekarskie, poradnie i usługi opieki nad dziećmi; zakazuje się usług obsługi komunikacji samochodowej i usług pogrzebowych;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ład przestrzennego:
  - a) ustala się użytkowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu oraz budowę nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu,
  - b) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny w formie budynku wolno stojącego lub bliźniaczego, z uwzględnieniem lit. c., oraz jeden budynek gospodarczo-garażowy w formie budynku wolno stojącego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jako wbudowany w budynek mieszkalny jednorodzinny,

- c) dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, na działce budowlanej o szerokości mniejszej niż 16m,
- d) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczo-garażowych ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
- e) na działkach budowlanych przylegających do dróg publicznych budynki gospodarczo-garażowe wolno stojące należy lokalizować w głębi działki budowlanej w stosunku do drogi publicznej,
- f) zakazuje się dokonywania przekształceń budynków gospodarczo-garażowych na funkcje mieszkalne,
- g) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- h) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- i) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,6 na działce budowlanej,
- j) parametry budynków:
  - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 10m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,
  - maksymalna wysokość budynków gospodarczo-garażowych - 5m, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
  - geometria dachu - dachy pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 25°-45° oraz dachy płaskie, w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych,
  - wysokość poziomu podłogi parteru budynku mieszkalnego jednorodzinnego mierząc od poziomu terenu: nie więcej niż 0,5 m ponad teren,
  - forma i kolorystyka elewacji budynków: naturalne kolory materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna, szkło, tynki w kolorach pastelowych, z wykluczeniem koloru fioletowego, niebieskiego i różowego oraz zakaz stosowania na elewacjach okładzin typu siding oraz płytek glazury i terakoty,
  - kolorystyka i pokrycie dachu pochyłego budynków: pokrycie dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze tradycyjnej dachówki: czerwieni, brązu i szarości,
  - dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 3) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z §12 oraz następującymi ustaleniami:
  - a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 700 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej: 18,0 m;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wg §6, nieprzekraczalne linie zabudowy wg §7, lokalizację ogrodzeń - wg §8 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §9;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10;
- 6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §14;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej i ilość miejsc parkingowych zgodnie z §13 oraz rysunkiem planu.

## § 28

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **13MN i 14MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest: budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki gospodarczo-garażowe wraz z dojazdami wewnętrznymi, parkingami, dojazdami, zielenią przydomową, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej; dopuszcza się usługi w lokalu użytkowym budynku mieszkalnego jednorodzinного typu: handlu detalicznego, gastronomii, kultury, rzemiosła, biur i administracji, gabinety lekarskie, poradnie i usługi opieki nad dziećmi; zakazuje się usług obsługi komunikacji samochodowej i usług pogrzebowych;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:
  - a) ustala się użytkowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu oraz budowę nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu,
  - b) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny w formie budynku wolno stojącego, z uwzględnieniem lit. c, oraz jeden budynek gospodarczo-garażowy w formie budynku wolno stojącego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego jednorodzinного lub jako wbudowany w budynek mieszkalny jednorodzinny,
  - c) dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, na działce budowlanej o szerokości mniejszej niż 16m,
  - d) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczo-garażowych ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
  - e) w przypadku realizowania zabudowy bezpośrednio przylegającej do siebie:
    - wysokości gzymsów i krawędzi dachu muszą być równe w miejscu styku z analogicznymi elementami zabudowy istniejącej,
    - połacie dachu muszą mieć taki sam spadek jak połacie budynku sąsiedniego,

- f) na działkach budowlanych przylegających do dróg publicznych budynki gospodarczo-garażowe wolno stojące należy lokalizować w głębi działki budowlanej w stosunku do drogi publicznej,
- g) zakazuje się dokonywania przekształceń budynków gospodarczo-garażowych na funkcje mieszkalne,
- h) powierzchnia zabudowy budynku gospodarczo-garażowego: nie więcej niż 60m<sup>2</sup>,
- i) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
- j) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
- k) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,5 na działce budowlanej,
- l) parametry budynków:
  - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 10m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
  - maksymalna wysokość budynków gospodarczo-garażowych - 5m, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
  - geometria dachu - dachy pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 30°-45° oraz dachy płaskie, w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych,
  - wysokość poziomu podłogi parteru budynku mieszkalnego jednorodzinnego mierząc od poziomu terenu: nie więcej niż 0,5 m ponad teren,
  - forma i kolorystyka elewacji budynków: naturalne kolory materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna, szkło, tynki w kolorach pastelowych, z wykluczeniem koloru fioletowego, niebieskiego i różowego oraz zakaz stosowania na elewacja okładzin typu siding oraz płytek glazury i terakoty,
  - kolorystyka i pokrycie dachu pochyłego budynków: pokrycie dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze tradycyjnej dachówki: czerwieni, brązu i szarości,
  - dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 3) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z §12 oraz następującymi ustaleniami:
  - a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej: 20,0 m;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy wg §7, lokalizację ogrodzeń - wg §8 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §9;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10;
- 6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §14;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej i ilość miejsc parkingowych zgodnie z §13 oraz zgodnie z rysunkiem planu.

## § 29

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **15MN, 16MN i 17MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest: budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki gospodarczo-garażowe wraz z dojazdami wewnętrznymi, parkingami, dojściami, zielenią przydomową, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej; dopuszcza się usługi w lokalu użytkowym budynku mieszkalnego jednorodzinne typu: handlu detalicznego, gastronomii, kultury, rzemiosła, biur i administracji, gabinety lekarskie, poradni i usługi opieki nad dziećmi; zakazuje się usług obsługi komunikacji samochodowej i usług pogrzebowych;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:
  - a) ustala się użytkowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu oraz budowę nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu,
  - b) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny w formie budynku wolno stojącego oraz jeden budynek gospodarczo-garażowy w formie budynku wolno stojącego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego jednorodzinne lub jako wbudowany w budynek mieszkalny jednorodzinny,
  - c) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczo-garażowych ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
  - d) w przypadku realizowania zabudowy bezpośrednio przylegającej do siebie:
    - wysokości gzymsów i krawędzi dachu muszą być równe w miejscu styku z analogicznymi elementami zabudowy istniejącej,
    - połacie dachu muszą mieć taki sam spadek jak połacie budynku sąsiedniego,
  - e) na działkach budowlanych przylegających do dróg publicznych budynki gospodarczo-garażowe wolno stojące należy lokalizować w głębi działki budowlanej w stosunku do drogi publicznej,
  - f) zakazuje się dokonywania przekształceń budynków gospodarczo-garażowych na funkcje mieszkalne,
  - g) powierzchnia zabudowy budynku gospodarczo-garażowego: nie więcej niż 60m<sup>2</sup>,
  - h) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej,

- i) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
- j) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,4 na działce budowlanej,
- k) parametry budynków:
  - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 10m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
  - maksymalna wysokość budynków gospodarczo-garażowych - 5m, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
  - geometria dachu - dachy pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 25°-45° oraz dachy płaskie, w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych,
  - wysokość poziomu podłogi parteru budynku mieszkalnego jednorodzinnego mierząc od poziomu terenu nie więcej niż 1,0 m ponad teren,
  - forma i kolorystyka elewacji budynków: naturalne kolory materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna, szkło, tynki w kolorach pastelowych, z wykluczeniem koloru fioletowego, niebieskiego i różowego oraz zakaz stosowania na elewacja okładzin typu siding oraz płytek glazury i terakoty,
  - kolorystyka i pokrycie dachu pochyłego budynków: pokrycie dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze tradycyjnej dachówki: czerwieni, brązu i szarości,
  - zakaz podpiwniczenia budynków;
- 3) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z §12 oraz następującymi ustaleniami:
  - a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej: 20,0 m,
- 4) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy wg §7, lokalizację ogrodzeń - wg §8 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §9 oraz ustala się ogrodzenia bez ciągłego fundamentu lub z przepustami, umożliwiające migracje drobnych zwierząt;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10;
- 6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §14;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej i ilość miejsc parkingowych zgodnie z §13 oraz zgodnie z rysunkiem planu.

### § 30

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **18MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest: budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki gospodarczo-garażowe wraz z dojazdami wewnętrznymi, parkingami, dojściami, zielenią przydomową, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej; dopuszcza się usługi w lokalu użytkowym budynku mieszkalnego jednorodzinnego typu: handlu detalicznego, gastronomii, kultury, rzemiosła, biur i administracji, gabinety lekarskie, poradnie i usługi opieki nad dziećmi; zakazuje się usług obsługi komunikacji samochodowej i usług pogrzebowych;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ład przestrzennego:
  - a) ustala się użytkowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu oraz budowę nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu,
  - b) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny w formie budynku wolno stojącego lub bliźniaczego, z uwzględnieniem lit. c, oraz jeden budynek gospodarczo-garażowy w formie budynku wolno stojącego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jako wbudowany w budynek mieszkalny jednorodzinny,
  - c) dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, na działce budowlanej o szerokości mniejszej niż 16m,
  - d) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczo-garażowych ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
  - e) zakazuje się dokonywania przekształceń budynków gospodarczo-garażowych na funkcje mieszkalne,
  - f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
  - g) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
  - h) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,6 na działce budowlanej,
  - i) parametry budynków:
    - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 10m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,
    - maksymalna wysokość budynków gospodarczo-garażowych - 5m, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,

- geometria dachu - dachy pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 25°-45° oraz dachy płaskie, w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych,
  - rzędna poziomu podłogi parteru budynku mieszkalnego jednorodzinnego: nie mniej niż 103,5 m n.p.m.,
  - forma i kolorystyka elewacji budynków: naturalne kolory materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna, szkło, tynki w kolorach pastelowych, z wykluczeniem koloru fioletowego, niebieskiego i różowego oraz zakaz stosowania na elewacjach okładzin typu siding oraz płytek glazury i terakoty,
  - kolorystyka i pokrycie dachu pochyłego budynków: pokrycie dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze tradycyjnej dachówki: czerwieni, brązu i szarości,
  - zakazuje się podpiwniczenia budynków;
- 3) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z §12 oraz następującymi ustaleniami:
    - a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 700 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej: 18,0 m;
  - 4) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, w tym wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wg §6, nieprzekraczalne linie zabudowy wg §7, lokalizację ogrodzeń - wg §8 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §9;
  - 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10;
  - 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej zgodnie z §11;
  - 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §14;
  - 8) zasady obsługi komunikacyjnej i ilość miejsc parkingowych zgodnie z §13 oraz rysunkiem planu.

### § 31

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **19MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest: budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki gospodarczo-garażowe wraz z dojazdami wewnętrznymi, parkingami, dojściami, zielenią przydomową, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej; dopuszcza się usługi w lokalu użytkowym budynku mieszkalnego jednorodzinnego typu: handlu detalicznego, gastronomii, kultury, rzemiosła, biur i administracji, gabinety lekarskie, poradnie i usługi opieki nad dziećmi; zakazuje się usług obsługi komunikacji samochodowej i usług pogrzebowych;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ład przestrzennego:
  - a) ustala się użytkowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu oraz budowę nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu,
  - b) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny w formie budynku wolno stojącego oraz jeden budynek gospodarczo-garażowy w formie budynku wolno stojącego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jako wbudowany w budynek mieszkalny jednorodzinny,
  - c) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczo-garażowych ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
  - d) w przypadku realizowania zabudowy bezpośrednio przylegającej do siebie:
    - wysokości gzymsów i krawędzi dachu muszą być równe w miejscu styku z analogicznymi elementami zabudowy istniejącej,
    - połacie dachu muszą mieć taki sam spadek jak połacie budynku sąsiedniego,
  - e) na działkach budowlanych przylegających do dróg publicznych budynki gospodarczo-garażowe wolno stojące należy lokalizować w głębi działki budowlanej w stosunku do drogi publicznej,
  - f) zakazuje się dokonywania przekształceń budynków gospodarczo-garażowych na funkcje mieszkalne,
  - g) powierzchnia zabudowy budynku gospodarczo-garażowego: nie więcej niż 60m<sup>2</sup>,
  - h) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej,
  - i) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
  - j) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,4 na działce budowlanej,
  - k) parametry budynków:
    - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 10m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
    - maksymalna wysokość budynków gospodarczo-garażowych - 5m, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
    - geometria dachu - dachy pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 25°-45° oraz dachy płaskie, w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych,



- rzędna poziomu podłogi parteru budynku mieszkalnego jednorodzinnego: nie mniej niż 103,5 m n.p.m. przy głównym wejściu do budynku,
  - forma i kolorystyka elewacji budynków: naturalne kolory materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna, szkło, tynki w kolorach pastelowych, z wykluczeniem koloru fioletowego, niebieskiego i różowego oraz zakaz stosowania na elewacja okładzin typu siding oraz płytek glazury i terakoty,
  - kolorystyka i pokrycie dachu pochylego budynków: pokrycie dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze tradycyjnej dachówki: czerwieni, brązu i szarości,
  - zakaz podpiwniczenia budynków;
- 3) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z §12 oraz następującymi ustaleniami:
    - a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 1500 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej: 20,0 m,
  - 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy wg §7, lokalizację ogrodzeń - wg §8 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §9 oraz ustala się ogrodzenia bez ciągłego fundamentu lub z przepustami, umożliwiające migracje drobnych zwierząt;
  - 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10;
  - 6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §14;
  - 7) zasady obsługi komunikacyjnej i ilość miejsc parkingowych zgodnie z §13 oraz zgodnie z rysunkiem planu.

### § 32

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **20MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest: budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki gospodarczo-garażowe wraz z dojazdami wewnętrznymi, parkingami, dojazdami, zielenią przydomową, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej; dopuszcza się usługi w lokalu użytkowym budynku mieszkalnego jednorodzinnego typu: handlu detalicznego, gastronomii, kultury, rzemiosła, biur i administracji, gabinety lekarskie, poradnie i usługi opieki nad dziećmi; zakazuje się usług obsługi komunikacji samochodowej i usług pogrzebowych;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:
  - a) ustala się użytkowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu oraz budowę nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu,
  - b) na jednej działce budowlanej mogą być zrealizowane jeden budynek mieszkalny jednorodzinny w formie budynku wolno stojącego lub bliźniaczego, z uwzględnieniem lit. c, oraz jeden budynek gospodarczo-garażowy w formie budynku wolno stojącego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jako wbudowany w budynek mieszkalny jednorodzinny,
  - c) dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, na działce budowlanej o szerokości mniejszej niż 16m,
  - d) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczo-garażowych ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
  - e) na działkach budowlanych przylegających do drogi publicznej lokalnej budynki gospodarczo-garażowe wolno stojące należy lokalizować w głębi działki budowlanej w stosunku do drogi publicznej klasy lokalnej,
  - f) zakazuje się dokonywania przekształceń budynków gospodarczych i garażowych na funkcje mieszkalne,
  - g) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej,
  - h) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
  - i) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,4 na działce budowlanej,
  - j) parametry budynków:
    - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 10m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
    - maksymalna wysokość budynków gospodarczo-garażowych - 5m, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
    - geometria dachu - dachy pochyle: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 25°-45° oraz dachy płaskie, w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych,
    - rzędna poziomu podłogi parteru budynku mieszkalnego jednorodzinnego: nie mniej niż 103,5 m n.p.m. przy głównym wejściu do budynku,
    - forma i kolorystyka elewacji budynków: naturalne kolory materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna, szkło, tynki w kolorach pastelowych, z wykluczeniem koloru fioletowego, niebieskiego i różowego oraz zakaz stosowania na elewacja okładzin typu siding oraz płytek glazury i terakoty,

- kolorystyka i pokrycie dachu pochylego budynków: pokrycie dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze tradycyjnej dachówki: czerwieni, brązu i szarości,
  - zakaz podpiwniczenia budynków;
- 3) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z §12 oraz następującymi ustaleniami:
    - a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 1500 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej: 20,0 m;
  - 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy wg §7, lokalizację ogrodzeń - wg §8 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §9;
  - 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10;
  - 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej zgodnie z §11;
  - 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §14;
  - 8) zasady obsługi komunikacyjnej i ilość miejsc parkingowych zgodnie z §13 oraz zgodnie z rysunkiem planu.

### § 33

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **21MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest: budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki gospodarczo-garażowe wraz z dojazdami wewnętrznymi, parkingami, dojazdami, zielenią przydomową, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej; dopuszcza się usługi w lokalu użytkowym budynku mieszkalnego jednorodzinne typu: handlu detalicznego, gastronomii, kultury, rzemiosła, biur i administracji, gabinety lekarskie, poradnie i usługi opieki nad dziećmi; zakazuje się usług obsługi komunikacji samochodowej i usług pogrzebowych;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:
  - a) ustala się użytkowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu oraz budowę nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu,
  - b) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny w formie budynku wolno stojącego lub bliźniaczego, z uwzględnieniem lit. c, oraz jeden budynek gospodarczo-garażowy w formie budynku wolno stojącego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego jednorodzinne lub jako wbudowany w budynek mieszkalny jednorodzinny,
  - c) dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, na działce budowlanej o szerokości mniejszej niż 16m,
  - d) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczo-garażowych ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
  - e) zakazuje się dokonywania przekształceń budynków gospodarczo-garażowych na funkcje mieszkalne,
  - f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
  - g) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
  - h) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,6 na działce budowlanej,
  - i) parametry budynków:
    - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 10m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,
    - maksymalna wysokość budynków gospodarczo-garażowych - 5m, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
    - geometria dachu - dachy pochyle: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 25°-45° oraz dachy płaskie, w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych,
    - wysokość poziomu podłogi parteru budynku mieszkalnego jednorodzinne mierząc od poziomu terenu: nie więcej niż 0,5 m ponad teren,
    - forma i kolorystyka elewacji budynków: naturalne kolory materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna, szkło, tynki w kolorach pastelowych, z wykluczeniem koloru fioletowego, niebieskiego i różowego oraz zakaz stosowania na elewacjach okładzin typu siding oraz płytek glazury i terakoty,
    - kolorystyka i pokrycie dachu pochylego budynków: pokrycie dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze tradycyjnej dachówki: czerwieni, brązu i szarości,
    - dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 3) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z §12 oraz następującymi ustaleniami:
  - a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 700 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej: 18,0 m;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wg §6, nieprzekraczalne linie zabudowy wg §7, lokalizację ogrodzeń - wg §8 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §9;

- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10;
- 6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §14;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej i ilość miejsc parkingowych zgodnie z §13 oraz rysunkiem planu.

#### § 34

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **22MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest: budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki gospodarczo-garażowe wraz z dojazdami wewnętrznymi, parkingami, dojazdami, zielenią przydomową, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej; dopuszcza się usługi w lokalu użytkowym budynku mieszkalnego jednorodzinne typu: handlu detalicznego, gastronomii, kultury, rzemiosła, biur i administracji, gabinety lekarskie, poradnie i usługi opieki nad dziećmi; zakazuje się usług obsługi komunikacji samochodowej i usług pogrzebowych;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ład przestrzennego:
  - a) ustala się użytkowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu oraz budowę nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu,
  - b) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny w formie budynku wolno stojącego oraz jeden budynek gospodarczo-garażowy w formie budynku wolno stojącego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego jednorodzinne lub jako wbudowany w budynek mieszkalny jednorodzinny,
  - c) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczo-garażowych ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
  - d) w przypadku realizowania zabudowy bezpośrednio przylegającej do siebie:
    - wysokości gzymsów i krawędzi dachu muszą być równe w miejscu styku z analogicznymi elementami zabudowy istniejącej,
    - połacie dachu muszą mieć taki sam spadek jak połacie budynku sąsiedniego,
  - e) na działkach budowlanych przylegających do dróg publicznych budynki gospodarczo-garażowe wolno stojące należy lokalizować w głębi działki budowlanej w stosunku do drogi publicznej,
  - f) zakazuje się dokonywania przekształceń budynków gospodarczo-garażowych na funkcje mieszkalne,
  - g) powierzchnia zabudowy budynku gospodarczo-garażowego: nie więcej niż 60m<sup>2</sup>,
  - h) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
  - i) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
  - j) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,6 na działce budowlanej,
  - k) parametry budynków:
    - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 10m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,
    - maksymalna wysokość budynków gospodarczo-garażowych - 5m, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
    - geometria dachu - dachy pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 25°-45° oraz dachy płaskie, w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych,
    - rzędna poziomu podłogi parteru budynku mieszkalnego jednorodzinne: nie mniej niż 103,5 m n.p.m. przy głównym wejściu do budynku,
    - forma i kolorystyka elewacji budynków: naturalne kolory materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna, szkło, tynki w kolorach pastelowych, z wykluczeniem koloru fioletowego, niebieskiego i różowego oraz zakaz stosowania na elewacjach okładzin typu siding oraz płytek glazury i terakoty,
    - kolorystyka i pokrycie dachu pochyłego budynków: pokrycie dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze tradycyjnej dachówki: czerwieni, brązu i szarości,
    - zakazuje się podpiwniczenia budynków;
- 3) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z §12 oraz następującymi ustaleniami:
  - a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej: 20,0 m;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, w tym wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wg §6, nieprzekraczalne linie zabudowy wg §7, lokalizację ogrodzeń - wg §8 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §9;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10;
- 6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §14;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej i ilość miejsc parkingowych zgodnie z §13 oraz rysunkiem planu.

## § 35

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **23MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest: budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki gospodarczo-garażowe wraz z dojazdami wewnętrznymi, parkingami, dojazdami, zielenią przydomową, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej; dopuszcza się usługi w lokalu użytkowym budynku mieszkalnego jednorodzinnego typu: handlu detalicznego, gastronomii, kultury, rzemiosła, biur i administracji, gabinety lekarskie, poradnie i usługi opieki nad dziećmi; zakazuje się usług obsługi komunikacji samochodowej i usług pogrzebowych;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:
  - a) ustala się użytkowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu oraz budowę nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu,
  - b) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny w formie budynku wolno stojącego oraz jeden budynek gospodarczo-garażowy w formie budynku wolno stojącego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jako wbudowany w budynek mieszkalny jednorodzinny,
  - c) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczo-garażowych ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
  - d) w przypadku realizowania zabudowy bezpośrednio przylegającej do siebie:
    - wysokości gzymsów i krawędzi dachu muszą być równe w miejscu styku z analogicznymi elementami zabudowy istniejącej,
    - połączenie dachu muszą mieć taki sam spadek jak połączenie budynku sąsiedniego,
  - e) na działkach budowlanych przylegających do dróg publicznych budynki gospodarczo-garażowe wolno stojące należy lokalizować w głębi działki budowlanej w stosunku do drogi publicznej,
  - f) powierzchnia zabudowy budynku gospodarczo-garażowego: nie więcej niż 60m<sup>2</sup>,
  - g) zakazuje się dokonywania przekształceń budynków gospodarczo-garażowych na funkcje mieszkalne,
  - h) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej,
  - i) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
  - j) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,4 na działce budowlanej,
  - k) parametry budynków:
    - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 10m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
    - maksymalna wysokość budynków gospodarczo-garażowych - 5m, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
    - geometria dachu - dachy pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 25°-45° oraz dachy płaskie, w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych,
    - rzędna poziomu podłogi parteru budynku mieszkalnego jednorodzinnego: nie mniej niż 103,5 m n.p.m. przy głównym wejściu do budynku,
    - forma i kolorystyka elewacji budynków: naturalne kolory materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna, szkło, tynki w kolorach pastelowych, z wykluczeniem koloru fioletowego, niebieskiego i różowego oraz zakaz stosowania na elewacji okładzin typu siding oraz płytek glazury i terakoty,
    - kolorystyka i pokrycie dachu pochyłego budynków: pokrycie dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze tradycyjnej dachówki: czerwieni, brązu i szarości,
    - zakaz podpiwniczania budynków;
- 3) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z §12 oraz następującymi ustaleniami:
  - a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej: 20,0 m,
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy wg §7, lokalizację ogrodzeń - wg §8 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §9 oraz ustala się ogrodzenia bez ciągłego fundamentu lub z przepustami, umożliwiające migracje drobnych zwierząt;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10;
- 6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §14;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej i ilość miejsc parkingowych zgodnie z §13 oraz zgodnie z rysunkiem planu.

## § 36

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 24MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest: budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki gospodarczo-garażowe wraz z dojazdami wewnętrznymi, parkingami, dojazdami, zielenią przydomową, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej; dopuszcza się usługi w lokalu użytkowym budynku mieszkalnego jednorodzinnego typu: handlu detalicznego, gastronomii, kultury, rzemiosła, biur i administracji, gabinety lekarskie, poradnie i usługi opieki nad dziećmi; zakazuje się usług obsługi komunikacji samochodowej i usług pogrzebowych;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:
  - a) ustala się użytkowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu oraz budowę nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu,
  - b) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny w formie budynku wolno stojącego oraz jeden budynek gospodarczo-garażowy w formie budynku wolno stojącego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jako wbudowany w budynek mieszkalny jednorodzinny,
  - c) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczo-garażowych ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
  - d) w przypadku realizowania zabudowy bezpośrednio przylegającej do siebie:
    - wysokości gzymsów i krawędzi dachu muszą być równe w miejscu styku z analogicznymi elementami zabudowy istniejącej,
    - połączenie dachu muszą mieć taki sam spadek jak połączenie budynku sąsiedniego,
  - e) powierzchnia zabudowy budynku gospodarczo-garażowego: nie więcej niż 60m<sup>2</sup>,
  - f) na działkach budowlanych przylegających do dróg publicznych budynki gospodarczo-garażowe wolno stojące należy lokalizować w głębi działki budowlanej w stosunku do drogi publicznej,
  - g) zakazuje się dokonywania przekształceń budynków gospodarczo-garażowych na funkcje mieszkalne,
  - h) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
  - i) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
  - j) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,6 na działce budowlanej,
  - k) parametry budynków:
    - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 10m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,
    - maksymalna wysokość budynków gospodarczo-garażowych - 5m, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
    - geometria dachu - dachy pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 25°-45° oraz dachy płaskie, w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych,
    - rzędna poziomu podłogi parteru budynku mieszkalnego jednorodzinnego: nie mniej niż 103,5 m n.p.m. przy głównym wejściu do budynku,
    - forma i kolorystyka elewacji budynków: naturalne kolory materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna, szkło, tynki w kolorach pastelowych, z wykluczeniem koloru fioletowego, niebieskiego i różowego oraz zakaz stosowania na elewacjach okładzin typu siding oraz płytek glazury i terakoty,
    - kolorystyka i pokrycie dachu pochyłego budynków: pokrycie dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze tradycyjnej dachówki: czerwieni, brązu i szarości,
    - zakazuje się podpiwniczenia budynków;
- 3) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z §12 oraz następującymi ustaleniami:
  - a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej: 20,0 m;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wg §6, nieprzekraczalne linie zabudowy wg §7, lokalizację ogrodzeń - wg §8 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §9;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10;
- 6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §14;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej i ilość miejsc parkingowych zgodnie z §13 oraz rysunkiem planu.

### § 37

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest: budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki gospodarczo-garażowe wraz z dojazdami wewnętrznymi, parkingami, dojazdami, zielenią przydomową, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej; dopuszcza się usługi w lokalu użytkowym budynku mieszkalnego jednorodzinne typu: handlu detalicznego, gastronomii, kultury, rzemiosła, biur i administracji, gabinety lekarskie, poradnie i usługi opieki nad dziećmi; zakazuje się usług obsługi komunikacji samochodowej i usług pogrzebowych;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ład przestrzennego:
  - a) ustala się użytkowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu oraz budowę nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu,
  - b) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny w formie budynku wolno stojącego, z uwzględnieniem lit. c, oraz jeden budynek gospodarczo-garażowy w formie budynku wolno stojącego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego jednorodzinne lub jako wbudowany w budynek mieszkalny jednorodzinny,
  - c) dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, na działce budowlanej o szerokości mniejszej niż 16m,
  - d) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczo-garażowych ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
  - e) w przypadku realizowania zabudowy bezpośrednio przylegającej do siebie:
    - wysokości gzymsów i krawędzi dachu muszą być równe w miejscu styku z analogicznymi elementami zabudowy istniejącej,
    - połączenie dachu muszą mieć taki sam spadek jak połączenie budynku sąsiedniego,
  - f) na działkach budowlanych przylegających do dróg publicznych budynki gospodarczo-garażowe wolno stojące należy lokalizować w głębi działki budowlanej w stosunku do drogi publicznej,
  - g) powierzchnia zabudowy budynku gospodarczo-garażowego: nie więcej niż 60m<sup>2</sup>,
  - h) zakazuje się dokonywania przekształceń budynków gospodarczo-garażowych na funkcje mieszkalne,
  - i) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej,
  - j) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
  - k) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,4 na działce budowlanej,
  - l) parametry budynków:
    - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 10m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
    - maksymalna wysokość budynków gospodarczo-garażowych - 5m, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
    - geometria dachu - dachy pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 25°-45° oraz dachy płaskie, w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych,
    - rzędna poziomu podłogi parteru budynku mieszkalnego jednorodzinne: nie mniej niż 103,5 m n.p.m. przy głównym wejściu do budynku,
    - forma i kolorystyka elewacji budynków: naturalne kolory materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna, szkło, tynki w kolorach pastelowych, z wykluczeniem koloru fioletowego, niebieskiego i różowego oraz zakaz stosowania na elewacji okładzin typu siding oraz płytek glazury i terakoty,
    - kolorystyka i pokrycie dachu pochyłego budynków: pokrycie dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze tradycyjnej dachówki: czerwieni, brązu i szarości,
    - zakaz podpiwniczenia budynków;
- 3) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z §12 oraz następującymi ustaleniami:
  - a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej: 20,0 m,
- 4) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy wg §7, lokalizację ogrodzeń - wg §8 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §9 oraz ustala się ogrodzenia bez ciągłego fundamentu lub z przepustami, umożliwiające migrację drobnych zwierząt;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10;
- 6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §14;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej i ilość miejsc parkingowych zgodnie z §13 oraz zgodnie z rysunkiem planu.

### § 38

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **26MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest: budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki gospodarczo-garażowe wraz z dojazdami wewnętrznymi, parkingami, dojazdami, zielenią przydomową, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej; dopuszcza się usługi w lokalu użytkowym budynku mieszkalnego jednorodzinne typu: handlu detalicznego, gastronomii, kultury, rzemiosła, biur i administracji, gabinety lekarskie, poradnie i usługi opieki nad dziećmi; zakazuje się usług obsługi komunikacji samochodowej i usług pogrzebowych;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ład przestrzennego:
  - a) ustala się użytkowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu oraz budowę nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu,
  - b) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny w formie budynku wolno stojącego lub bliźniaczego, z uwzględnieniem lit. c, oraz jeden budynek gospodarczo-garażowy w formie budynku wolno stojącego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego jednorodzinne lub jako wbudowany w budynek mieszkalny jednorodzinny,
  - c) dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, na działce budowlanej o szerokości mniejszej niż 16m,
  - d) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczo-garażowych ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
  - e) zakazuje się dokonywania przekształceń budynków gospodarczo-garażowych na funkcje mieszkalne,
  - f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
  - g) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
  - h) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,6 na działce budowlanej,
  - i) parametry budynków:
    - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 10m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,
    - maksymalna wysokość budynków gospodarczo-garażowych - 5m, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
    - geometria dachu - dachy pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 25°-45° oraz dachy płaskie, w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych,
    - wysokość poziomu podłogi parteru budynku mieszkalnego jednorodzinne mierząc od poziomu terenu: nie więcej niż 0,5 m ponad teren,
    - forma i kolorystyka elewacji budynków: naturalne kolory materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna, szkło, tynki w kolorach pastelowych, z wykluczeniem koloru fioletowego, niebieskiego i różowego oraz zakaz stosowania na elewacjach okładzin typu siding oraz płytek glazury i terakoty,
    - kolorystyka i pokrycie dachu pochyłego budynków: pokrycie dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze tradycyjnej dachówki: czerwieni, brązu i szarości,
    - dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 3) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z §12 oraz następującymi ustaleniami:
  - a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 700 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej: 18,0 m;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, w tym wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wg §6, nieprzekraczalne linie zabudowy wg §7, lokalizację ogrodzeń - wg §8 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §9;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej zgodnie z §11;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §14;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej i ilość miejsc parkingowych zgodnie z §13 oraz rysunkiem planu.

### § 39

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **27MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest: budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki gospodarczo-garażowe wraz z dojazdami wewnętrznymi, parkingami, dojazdami, zielenią przydomową, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej; dopuszcza się usługi w lokalu użytkowym budynku mieszkalnego jednorodzinne typu: handlu detalicznego, gastronomii, kultury, rzemiosła, biur i administracji, gabinety lekarskie, poradnie i usługi opieki nad dziećmi; zakazuje się usług obsługi komunikacji samochodowej i usług pogrzebowych;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ład przestrzennego:

- a) ustala się budowę nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu,
- b) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny w formie budynku wolno stojącego, z uwzględnieniem lit. c., oraz jeden budynek gospodarczo-garażowy w formie budynku wolno stojącego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jako wbudowany w budynek mieszkalny jednorodzinny
- c) dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, na działce budowlanej o szerokości mniejszej niż 16m,
- d) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczo-garażowych ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
- e) w przypadku realizowania zabudowy bezpośrednio przylegającej do siebie:
  - wysokości gzymsów i krawędzi dachu muszą być równe w miejscu styku z analogicznymi elementami zabudowy istniejącej,
  - połacie dachu muszą mieć taki sam spadek jak połacie budynku sąsiedniego,
- f) powierzchnia zabudowy budynku gospodarczo-garażowego: nie więcej niż 60m<sup>2</sup>,
- g) na działkach budowlanych przylegających do dróg publicznych budynki gospodarczo-garażowe wolno stojące należy lokalizować w głębi działki budowlanej w stosunku do drogi publicznej,
- h) zakazuje się dokonywania przekształceń budynków gospodarczo-garażowych na funkcje mieszkalne,
- i) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- j) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- k) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,6 na działce budowlanej,
- l) parametry budynków:
  - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 10m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
  - maksymalna wysokość budynków gospodarczo-garażowych - 5m, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
  - geometria dachu - dachy pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 25°-45° oraz dachy płaskie,
  - wysokość poziomu podłogi parteru budynku mieszkalnego jednorodzinnego mierząc od poziomu terenu: nie więcej niż 0,5 m ponad teren,
  - forma i kolorystyka elewacji budynków: naturalne kolory materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna, szkło, tynki w kolorach pastelowych, z wykluczeniem koloru fioletowego, niebieskiego i różowego oraz zakaz stosowania na elewacjach okładzin typu siding oraz płytek glazury i terakoty,
  - kolorystyka i pokrycie dachu pochyłego budynków: pokrycie dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze tradycyjnej dachówki: czerwieni, brązu i szarości,
  - dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 3) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z §12 oraz następującymi ustaleniami:
  - a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 700 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej: 20,0 m;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, w tym wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wg §6, nieprzekraczalne linie zabudowy wg §7, lokalizację ogrodzeń - wg §8 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §9;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10;
- 6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §14;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej i ilość miejsc parkingowych zgodnie z §13 oraz rysunkiem planu.

#### § 40

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **28MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest: budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki gospodarczo-garażowe wraz z dojazdami wewnętrznymi, parkingami, dojazdami, zielenią przydomową, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej; dopuszcza się usługi w lokalu użytkowym budynku mieszkalnego jednorodzinnego typu: handlu detalicznego, gastronomii, kultury, rzemiosła, biur i administracji, gabinety lekarskie, poradnie i usługi opieki nad dziećmi; zakazuje się usług obsługi komunikacji samochodowej i usług pogrzebowych;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ład przestrzennego:
  - a) ustala się użytkowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu oraz budowę nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu,
  - b) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny w formie budynku wolno stojącego, z uwzględnieniem lit. c, oraz jeden budynek gospodarczo-garażowy w



- formie budynku wolno stojącego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jako wbudowany w budynek mieszkalny jednorodzinny,
- c) dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, na działce budowlanej o szerokości mniejszej niż 16m,
  - d) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczo-garażowych ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
  - e) w przypadku realizowania zabudowy bezpośrednio przylegającej do siebie:
    - wysokości gzymsów i krawędzi dachu muszą być równe w miejscu styku z analogicznymi elementami zabudowy istniejącej,
    - połączenie dachu muszą mieć taki sam spadek jak połączenie budynku sąsiedniego,
  - f) na działkach budowlanych przylegających do dróg publicznych budynki gospodarczo-garażowe wolno stojące należy lokalizować w głębi działki budowlanej w stosunku do drogi publicznej,
  - g) powierzchnia zabudowy budynku gospodarczo-garażowego: nie więcej niż 60m<sup>2</sup>,
  - h) zakazuje się dokonywania przekształceń budynków gospodarczo-garażowych na funkcje mieszkalne,
  - i) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
  - j) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
  - k) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,5 na działce budowlanej,
  - l) parametry budynków:
    - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 10m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
    - maksymalna wysokość budynków gospodarczo-garażowych - 5m, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
    - geometria dachu - dachy pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 30°-45° oraz dachy płaskie, w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych,
    - wysokość poziomu podłogi parteru budynku mieszkalnego jednorodzinnego mierząc od poziomu terenu: nie więcej niż 0,5 m ponad teren,
    - forma i kolorystyka elewacji budynków: naturalne kolory materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna, szkło, tynki w kolorach pastelowych, z wykluczeniem koloru fioletowego, niebieskiego i różowego oraz zakaz stosowania na elewacji okładzin typu siding oraz płytek glazury i terakoty,
    - kolorystyka i pokrycie dachu pochyłego budynków: pokrycie dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze tradycyjnej dachówki: czerwieni, brązu i szarości,
    - dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 3) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z §12 oraz następującymi ustaleniami:
    - a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej: 20,0 m;
  - 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy wg §7, lokalizację ogrodzeń - wg §8 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §9;
  - 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10;
  - 6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §14;
  - 7) zasady obsługi komunikacyjnej i ilość miejsc parkingowych zgodnie z §13 oraz zgodnie z rysunkiem planu.

#### § 41

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **29MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest: budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki gospodarczo-garażowe wraz z dojazdami wewnętrznymi, parkingami, dojazdami, zielenią przydomową, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej; dopuszcza się usługi w lokalu użytkowym budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz w budynku wolnostojącym, typu: handlu detalicznego, gastronomii, kultury, rzemiosła, biur i administracji, gabinety lekarskie, poradnie i usługi opieki nad dziećmi; zakazuje się usług obsługi komunikacji samochodowej i usług pogrzebowych;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:
  - a) ustala się użytkowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu oraz budowę nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu,
  - b) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny w formie budynku wolno stojącego lub bliźniaczego, z uwzględnieniem lit. c, jeden budynek usługowy w formie budynku wolno stojącego jako towarzyszący budynkowi mieszkalnemu jednorodzinemu oraz jeden budynek gospodarczo-garażowy w formie budynku wolno stojącego lub dobudowanego do bu-

- dynku mieszkalnego jednorodzinnego/usługowego lub jako wbudowany w budynek mieszkalny jednorodzinny/usługowy,
- c) dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, na działce budowlanej o szerokości mniejszej niż 16m,
  - d) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczo-garażowych ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
  - e) zakazuje się dokonywania przekształceń budynków gospodarczo-garażowych na funkcje mieszkalne,
  - f) powierzchnia budynku usługowego wolno stojącego: nie więcej niż 150m<sup>2</sup>,
  - g) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
  - h) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
  - i) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,6 na działce budowlanej,
  - j) parametry budynków:
    - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 10m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,
    - maksymalna wysokość budynków usługowych wolno stojących - 10m,
    - maksymalna wysokość budynków gospodarczo-garażowych - 5m, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
    - geometria dachu - dachy pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 25°-45° oraz dachy płaskie, w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych,
    - wysokość poziomu podłogi parteru budynku mieszkalnego jednorodzinnego mierząc od poziomu terenu: nie więcej niż 0,5 m ponad teren,
    - forma i kolorystyka elewacji budynków: naturalne kolory materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna, szkło, tynki w kolorach pastelowych, z wykluczeniem koloru fioletowego, niebieskiego i różowego oraz zakaz stosowania na elewacjach okładzin typu siding oraz płytek glazury i terakoty,
    - kolorystyka i pokrycie dachu pochyłego budynków: pokrycie dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze tradycyjnej dachówki: czerwieni, brązu i szarości,
    - dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 3) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z §12 oraz następującymi ustaleniami:
    - a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 700 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej: 18,0 m;
  - 4) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, w tym wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wg §6, nieprzekraczalne linie zabudowy wg §7, lokalizację ogrodzeń - wg §8 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §9;
  - 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10;
  - 6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §14;
  - 7) zasady obsługi komunikacyjnej i ilość miejsc parkingowych zgodnie z §13 oraz rysunkiem planu.

## § 42

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **od 1UMN do 3UMN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa usługowa to jest budynki usługowe i gospodarczo-garażowe wraz z dojazdami wewnętrznymi, parkingami, dojazdami, zielenią urządzoną, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej, w budynku usługowym ustala się usługi typu: handlu, gastronomii, kultury, zakwaterowania turystycznego, rzemiosła, biur i administracji, opieki społecznej, opieki nad dziećmi i oświaty, sportu i rekreacji, zdrowia za wyjątkiem usług typu szpitale, zakazuje się usług typu stacje paliw i stacje obsługi lub remontowe środków transportu, usługi pogrzebowe;
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest: budynki mieszkaniowe jednorodzinne i gospodarczo-garażowe wraz z dojazdami wewnętrznymi, parkingami, dojazdami, zielenią przydomową, małą architekturą oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej; w lokalu użytkowym budynku mieszkalnego jednorodzinnego dopuszcza się usługi typu: handlu, gastronomii, kultury, zakwaterowania turystycznego, rzemiosła, biur i administracji, opieki społecznej, opieki nad dziećmi i oświaty, sportu i rekreacji, gabinety lekarskie, poradnie, zakazuje się usług typu stacje paliw i stacje obsługi lub remontowe środków transportu, usługi pogrzebowe;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ład przestrzennego:
  - a) ustala się użytkowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu oraz budowę nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu,
  - b) na jednej działce budowlanej mogą być zrealizowane nie więcej niż trzy budynki, to jest: jeden budynek usługowy, jeden budynek mieszkalny jednorodzinny i jeden budynek gospodarczo-garażowy,

- c) budynek mieszkalny jednorodzinny może być realizowany w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,
- d) budynek usługowy może być realizowany w formie wolno stojącej lub jako dobudowany do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
- e) budynek gospodarczo-garażowy może być realizowany jako wolno stojący lub dobudowany lub wbudowany w/do budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub budynku usługowego,
- f) na działkach budowlanych przylegających do drogi publicznej budynki gospodarczo-garażowe wolno stojące należy lokalizować w głębi działki budowlanej w stosunku do drogi publicznej,
- g) zakazuje się dokonywania przekształceń budynków gospodarczo-garażowych na funkcje mieszkalne,
- h) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- i) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- j) intensywność zabudowy: nie więcej niż 1,2 na działce budowlanej,
- k) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczo-garażowych ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, o nie przekraczalnej długości ściany przylegającej do granicy - 10 m,
- l) parametry budynków:
  - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych - 12m, przy formach płaskich dachu wysokość do krawędzi gzymsu lub attyki maksymalnie 11m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
  - maksymalna wysokość budynków gospodarczo-garażowych - 5m, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
  - geometria dachu - dachy pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 30<sup>o</sup>-45<sup>o</sup> oraz dachy płaskie, w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych,
  - wysokość poziomu podłogi parteru budynku mieszkalnego jednorodzinnego: nie więcej niż 0,5 m ponad teren przy głównym wejściu do budynku,
  - wysokość poziomu podłogi parteru budynku usługowego, na poziomie umożliwiającym zapewnienie dostępności do usług dla osób niepełnosprawnych i nie więcej niż 0,3 m ponad teren przy głównym wejściu do budynku,
  - forma i kolorystyka elewacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych i gospodarczo-garażowych: naturalne kolory materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna, szkło, tynki w kolorach pastelowych, z wykluczeniem koloru fioletowego, niebieskiego i różowego oraz zakaz stosowania na elewacja okładzin typu siding oraz płytek glazury i terakoty,
  - forma i kolorystyka elewacji budynków usługowych: zakaz stosowania na elewacja okładzin typu siding,
  - kolorystyka i pokrycie dachów pochyłych budynków: pokrycie dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze tradycyjnej dachówki: czerwieni, brązu i szarości,
  - dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 3) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z §12 oraz następującymi ustaleniami:
  - a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej: 20,0 m;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy wg §7, lokalizację ogrodzeń - wg §8 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §9;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10;
- 6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §14;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej i ilość miejsc parkingowych zgodnie z §13 oraz zgodnie z rysunkiem planu.

### § 43

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4UMN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa usługowa to jest budynki usługowe i gospodarczo-garażowe wraz z dojazdami wewnętrznymi, parkingami, dojazdami, zielenią urządzoną, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej, w budynku usługowym ustala się usługi typu: handlu, gastronomii, kultury, zakwaterowania turystycznego, rzemiosła, biur i administracji, sportu, zdrowia za wyjątkiem usług typu szpitale, zakazuje się usług typu stacje paliw i stacje obsługi lub remontowe środków transportu, usługi pogrzebowe oraz zgodnie z §10 ust.5 pkt 4;
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest: budynki mieszkaniowe jednorodzinne i gospodarczo-garażowe wraz z dojazdami wewnętrznymi, parkingami, dojazdami, zielenią przydomową, małą architekturą oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej; w lokalu użyt-

kowym budynku mieszkalnego jednorodzinnego dopuszcza się usługi typu: handlu, gastronomii, kultury, zakwaterowania turystycznego, rzemiosła, biur i administracji, sportu, gabinety lekarskie, poradnie, zakazuje się usług typu stacje paliw i stacje obsługi lub remontowe środków transportu, usługi pogrzebowe oraz zgodnie z §10 ust.5 pkt 4;

- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:
  - a) ustala się użytkowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu oraz budowę nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu,
  - b) na jednej działce budowlanej mogą być zrealizowane nie więcej niż trzy budynki, to jest: jeden budynek usługowy, jeden budynek mieszkalny jednorodzinny i jeden budynek gospodarczo-garażowy,
  - c) budynek mieszkalny jednorodzinny może być realizowany w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,
  - d) budynek usługowy może być realizowany w formie wolno stojącej lub jako dobudowany do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
  - e) budynek gospodarczo-garażowy może być realizowany jako wolno stojący lub dobudowany lub wbudowany w/do budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub budynku usługowego,
  - f) na działkach budowlanych przylegających do drogi publicznej budynki gospodarczo-garażowe wolno stojące należy lokalizować w głębi działki budowlanej w stosunku do drogi publicznej,
  - g) zakazuje się dokonywania przekształceń budynków gospodarczo-garażowych na funkcje mieszkalne,
  - h) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
  - i) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
  - j) intensywność zabudowy: nie więcej niż 1,2 na działce budowlanej,
  - k) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczo-garażowych ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, o nie przekraczalnej długości ściany przylegającej do granicy - 10 m,
  - l) parametry budynków:
    - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych - 12m, przy formach płaskich dachu wysokość do krawędzi gzymsu lub attyki maksymalnie 11m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
    - maksymalna wysokość budynków gospodarczo-garażowych - 5m, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
    - geometria dachu - dachy pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 30<sup>o</sup>-45<sup>o</sup> oraz dachy płaskie, w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych,
    - wysokość poziomu podłogi parteru budynku mieszkalnego jednorodzinnego: nie więcej niż 0,5 m ponad teren przy głównym wejściu do budynku,
    - wysokość poziomu podłogi parteru budynku usługowego, na poziomie umożliwiającym zapewnienie dostępności do usług dla osób niepełnosprawnych i nie więcej niż 0,3 m ponad teren przy głównym wejściu do budynku,
    - forma i kolorystyka elewacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych i gospodarczo-garażowych: naturalne kolory materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna, szkło, tynki w kolorach pastelowych, z wykluczeniem koloru fioletowego, niebieskiego i różowego oraz zakaz stosowania na elewacja okładzin typu siding oraz płytek glazury i terakoty,
    - forma i kolorystyka elewacji budynków usługowych: zakaz stosowania na elewacja okładzin typu siding,
    - kolorystyka i pokrycie dachów pochyłych budynków: pokrycie dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze tradycyjnej dachówki: czerwieni, brązu i szarości,
    - dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 3) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z §12 oraz następującymi ustaleniami:
  - a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej: 20,0 m;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy wg §7, lokalizację ogrodzeń - wg §8 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §9;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10;
- 6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §14;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej i ilość miejsc parkingowych zgodnie z §13 oraz zgodnie z rysunkiem planu.

#### § 44

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **od 5UMN do 6UMN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa usługowa to jest budynki usługowe i gospodarczo-garażowe wraz z dojazdami wewnętrznymi, parkingami, dojazdami, zielenią urządzoną, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej, w budynku usługowym ustala się usługi typu: handlu, gastronomii, kultury, zakwaterowania turystycznego, rzemiosła, biur i administracji, opieki społecznej, opieki nad dziećmi i oświaty, sportu i rekreacji, zdrowia za wyjątkiem usług typu szpitale, zakazuje się usług typu stacje paliw i stacje obsługi lub remontowe środków transportu, usługi pogrzebowe;
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest: budynki mieszkaniowe jednorodzinne i gospodarczo-garażowe wraz z dojazdami wewnętrznymi, parkingami, dojazdami, zielenią przydomową, małą architekturą oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej; w lokalu użytkowym budynku mieszkalnego jednorodzinnego dopuszcza się usługi typu: handlu, gastronomii, kultury, zakwaterowania turystycznego, rzemiosła, biur i administracji, opieki społecznej, opieki nad dziećmi i oświaty, sportu i rekreacji, gabinety lekarskie, poradnie, zakazuje się usług typu stacje paliw i stacje obsługi lub remontowe środków transportu, usługi pogrzebowe;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:
  - a) ustala się użytkowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu oraz budowę nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu,
  - b) na jednej działce budowlanej mogą być zrealizowane nie więcej niż trzy budynki, to jest: jeden budynek usługowy, jeden budynek mieszkalny jednorodzinny i jeden budynek gospodarczo-garażowy,
  - c) budynek mieszkalny jednorodzinny może być realizowany w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,
  - d) budynek usługowy może być realizowany w formie wolno stojącej lub jako dobudowany do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
  - e) budynek gospodarczo-garażowy może być realizowany jako wolno stojący lub dobudowany lub wbudowany w/do budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub budynku usługowego,
  - f) na działkach budowlanych przylegających do drogi publicznej budynki gospodarczo-garażowe wolno stojące należy lokalizować w głębi działki budowlanej w stosunku do drogi publicznej,
  - g) zakazuje się dokonywania przekształceń budynków gospodarczo-garażowych na funkcje mieszkalne,
  - h) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
  - i) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
  - j) intensywność zabudowy: nie więcej niż 1,2 na działce budowlanej,
  - k) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczo-garażowych ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, o nie przekraczalnej długości ściany przylegającej do granicy - 10 m,
  - l) parametry budynków:
    - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych - 12m, przy formach płaskich dachu wysokość do krawędzi gzymsu lub attyki maksymalnie 11m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
    - maksymalna wysokość budynków gospodarczo-garażowych - 5m, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
    - geometria dachu - dachy pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 30<sup>o</sup>-45<sup>o</sup> oraz dachy płaskie, w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych,
    - wysokość poziomu podłogi parteru budynku mieszkalnego jednorodzinnego: nie więcej niż 0,5 m ponad teren przy głównym wejściu do budynku,
    - wysokość poziomu podłogi parteru budynku usługowego, na poziomie umożliwiającym zapewnienie dostępności do usług dla osób niepełnosprawnych i nie więcej niż 0,3 m ponad teren przy głównym wejściu do budynku,
    - forma i kolorystyka elewacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych i gospodarczo-garażowych: naturalne kolory materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna, szkło, tynki w kolorach pastelowych, z wykluczeniem koloru fioletowego, niebieskiego i różowego oraz zakaz stosowania na elewacja okładzin typu siding oraz płytek glazury i terakoty,
    - forma i kolorystyka elewacji budynków usługowych: zakaz stosowania na elewacja okładzin typu siding,
    - kolorystyka i pokrycie dachów pochyłych budynków: pokrycie dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze tradycyjnej dachówki: czerwieni, brązu i szarości,
    - dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 3) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z §12 oraz następującymi ustaleniami:

- a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej: 20,0 m;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy wg §7, lokalizację ogrodzeń - wg §8 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §9;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10;
- 6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §14;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej i ilość miejsc parkingowych zgodnie z §13 oraz zgodnie z rysunkiem planu.

#### § 45

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7UMN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa usługowa to jest: budynki usługowe i gospodarczo-garażowe wraz z dojazdami wewnętrznymi, parkingami, dojazdami, zielenią urządzoną, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej; w budynku usługowym ustala się usługi typu: handlu, gastronomii, kultury, zakwaterowania turystycznego, rzemiosła, biur i administracji, sportu, zdrowia za wyjątkiem usług typu szpitale, zakazuje się usług typu stacje paliw i stacje obsługi lub remontowe środków transportu, usługi pogrzebowe oraz zgodnie z §10 ust.5 pkt 4;
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest: budynki mieszkaniowe jednorodzinne i gospodarczo-garażowe wraz z dojazdami wewnętrznymi, parkingami, dojazdami, zielenią przydomową, małą architekturą oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej; w lokalu użytkowym budynku mieszkalnego jednorodzinnego dopuszcza się usługi typu handlu, gastronomii, kultury, zakwaterowania turystycznego, rzemiosła, biur i administracji, sportu, gabinety lekarskie, poradnie, zakazuje się usług typu stacje paliw i stacje obsługi lub remontowe środków transportu, usługi pogrzebowe oraz zgodnie z §10 ust.5 pkt 4;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:
  - a) ustala się użytkowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu oraz budowę nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu,
  - b) na jednej działce budowlanej mogą być zrealizowane nie więcej niż trzy budynki, to jest: jeden budynek usługowy, jeden budynek mieszkalny jednorodzinny i jeden budynek gospodarczo-garażowy,
  - c) budynek mieszkalny jednorodzinny może być realizowany w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,
  - d) budynek usługowy może być realizowany w formie wolno stojącej lub jako dobudowany do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
  - e) budynek gospodarczo-garażowy może być realizowany jako wolno stojący lub dobudowany lub wbudowany w/do budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub budynku usługowego,
  - f) na działkach budowlanych przylegających do drogi publicznej budynki gospodarczo-garażowe wolno stojące należy lokalizować w głębi działki budowlanej w stosunku do drogi publicznej,
  - g) zakazuje się dokonywania przekształceń budynków gospodarczo-garażowych na funkcje mieszkalne,
  - h) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
  - i) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
  - j) intensywność zabudowy: nie więcej niż 1,2 na działce budowlanej,
  - k) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczo-garażowych ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, o nie przekraczalnej długości ściany przylegającej do granicy - 10 m,
  - l) parametry budynków:
    - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych - 12m, przy formach płaskich dachu wysokość do krawędzi gzymsu lub attyki maksymalnie 11m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
    - maksymalna wysokość budynków gospodarczo-garażowych - 5m, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
    - geometria dachu - dachy pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 30°-45° oraz dachy płaskie, w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych,
    - rzędna poziomu podłogi parteru budynku mieszkalnego jednorodzinnego nie więcej niż 0,5 m ponad teren przy głównym wejściu do budynku,
    - wysokość poziomu podłogi parteru budynku usługowego, na poziomie umożliwiającym zapewnienie dostępności do usług dla osób niepełnosprawnych i nie więcej niż 0,3 m ponad teren przy głównym wejściu do budynku,,

- forma i kolorystyka elewacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych i gospodarczo-garażowych: naturalne kolory materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna, szkło, tynki w kolorach pastelowych, z wykluczeniem koloru fioletowego, niebieskiego i różowego oraz zakaz stosowania na elewacja okładzin typu siding oraz płytek glazury i terakoty,
  - forma i kolorystyka elewacji budynków usługowych: zakaz stosowania na elewacja okładzin typu siding,
  - kolorystyka i pokrycie dachów pochyłych budynków: pokrycie dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze tradycyjnej dachówki: czerwieni, brązu i szarości,
  - zakazuje się podpiwniczenia budynków;
- 3) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z §12 oraz następującymi ustaleniami:
    - a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej: 20,0 m;
  - 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy wg §7, lokalizację ogrodzeń - wg §8 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §9;
  - 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10;
  - 6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §14;
  - 7) zasady obsługi komunikacyjnej i ilość miejsc parkingowych zgodnie z §13 oraz zgodnie z rysunkiem planu.

#### § 46

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8UMN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa usługowa to jest: budynki usługowe i gospodarczo-garażowe wraz z dojazdami wewnętrznymi, parkingami, dojazdami, zielenią urządzoną, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej; w budynku usługowym ustala się usługi typu: handlu, gastronomii, kultury, zakwaterowania turystycznego, rzemiosła, biur i administracji, opieki społecznej, opieki nad dziećmi i oświaty, sportu i rekreacji, zdrowia za wyjątkiem usług typu szpitale, zakazuje się usług typu stacje paliw i stacje obsługi lub remontowe środków transportu, usługi pogrzebowe;
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest: budynki mieszkaniowe jednorodzinne i gospodarczo-garażowe wraz z dojazdami wewnętrznymi, parkingami, dojazdami, zielenią przydomową, małą architekturą oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej; w lokalu użytkowym budynku mieszkalnego jednorodzinnego dopuszcza się usługi typu: handlu, gastronomii, kultury, zakwaterowania turystycznego, rzemiosła, biur i administracji, opieki społecznej, opieki nad dziećmi i oświaty, sportu i rekreacji, gabinety lekarskie, poradnie, zakazuje się usług typu stacje paliw i stacje obsługi lub remontowe środków transportu, usługi pogrzebowe;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:
  - a) ustala się użytkowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu oraz budowę nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu,
  - b) na jednej działce budowlanej mogą być zrealizowane nie więcej niż trzy budynki, to jest: jeden budynek usługowy, jeden budynek mieszkalny jednorodzinny i jeden budynek gospodarczo-garażowy,
  - c) budynek mieszkalny jednorodzinny może być realizowany w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,
  - d) budynek usługowy może być realizowany w formie wolno stojącej lub jako dobudowany do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
  - e) budynek gospodarczo-garażowy może być realizowany jako wolno stojący lub dobudowany lub wbudowany w/do budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub budynku usługowego,
  - f) na działkach budowlanych przylegających do drogi publicznej budynki gospodarczo-garażowe wolno stojące należy lokalizować w głębi działki budowlanej w stosunku do drogi publicznej,
  - g) zakazuje się dokonywania przekształceń budynków gospodarczo-garażowych na funkcje mieszkalne,
  - h) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
  - i) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
  - j) intensywność zabudowy: nie więcej niż 1,2 na działce budowlanej,
  - k) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczo-garażowych ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, o nie przekraczalnej długości ściany przylegającej do granicy - 10 m,
  - l) parametry budynków:
    - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych - 12m, przy formach płaskich dachu wysokość do krawędzi gzymsu lub attyki maksymalnie 11m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,

- maksymalna wysokość budynków gospodarczo-garażowych - 5m, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
  - geometria dachu - dachy pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 30<sup>o</sup>-45<sup>o</sup> oraz dachy płaskie, w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych,
  - rzędna poziomu podłogi parteru budynku mieszkalnego jednorodzinnego: nie więcej niż 0,5 m ponad teren przy głównym wejściu do budynku,
  - wysokość poziomu podłogi parteru budynku usługowego, na poziomie umożliwiającym zapewnienie dostępności do usług dla osób niepełnosprawnych i nie więcej niż 0,3 m ponad teren przy głównym wejściu do budynku,
  - forma i kolorystyka elewacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych i gospodarczo-garażowych: naturalne kolory materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna, szkło, tynki w kolorach pastelowych, z wykluczeniem koloru fioletowego, niebieskiego i różowego oraz zakaz stosowania na elewacja okładzin typu siding oraz płytek glazury i terakoty,
  - forma i kolorystyka elewacji budynków usługowych: zakaz stosowania na elewacja okładzin typu siding,
  - kolorystyka i pokrycie dachów pochyłych budynków: pokrycie dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze tradycyjnej dachówki: czerwieni, brązu i szarości,
  - zakazuje się podpiwniczenia budynków;
- 3) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z §12 oraz następującymi ustaleniami:
    - a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej: 20,0 m;
  - 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy wg §7, lokalizację ogrodzeń - wg §8 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §9;
  - 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10;
  - 6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §14;
  - 7) zasady obsługi komunikacyjnej i ilość miejsc parkingowych zgodnie z §13 oraz zgodnie z rysunkiem planu.

#### § 47

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9UMN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa usługowa to jest: budynki usługowe i gospodarczo-garażowe wraz z dojazdami wewnętrznymi, parkingami, dojazdami, zielenią urządzoną, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej; w budynku usługowym ustala się usługi typu: handlu, gastronomii, kultury, zakwaterowania turystycznego, rzemiosła, biur i administracji, sportu, zdrowia za wyjątkiem usług typu szpitale, zakazuje się usług typu stacje paliw i stacje obsługi lub remontowe środków transportu, usługi pogrzebowe oraz zgodnie z §10 ust.5 pkt 4
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest: budynki mieszkaniowe jednorodzinne i gospodarczo-garażowe wraz z dojazdami wewnętrznymi, parkingami, dojazdami, zielenią przydomową, małą architekturą oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej; w lokalu użytkowym budynku mieszkalnego jednorodzinnego dopuszcza się usługi typu: handlu, gastronomii, kultury, zakwaterowania turystycznego, rzemiosła, biur i administracji, sportu, gabinety lekarskie, poradnie, zakazuje się usług typu stacje paliw i stacje obsługi lub remontowe środków transportu, usługi pogrzebowe oraz zgodnie z §10 ust.5 pkt 4;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:
  - a) ustala się użytkowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu oraz budowę nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu,
  - b) na jednej działce budowlanej mogą być zrealizowane nie więcej niż trzy budynki, to jest: jeden budynek usługowy, jeden budynek mieszkalny jednorodzinny i jeden budynek gospodarczo-garażowy,
  - c) budynek mieszkalny jednorodzinny może być realizowany w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,
  - d) budynek usługowy może być realizowany w formie wolno stojącej lub jako dobudowany do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
  - e) budynek gospodarczo-garażowy może być realizowany jako wolno stojący lub dobudowany lub wbudowany w/do budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub budynku usługowego,
  - f) na działkach budowlanych przylegających do drogi publicznej budynki gospodarczo-garażowe wolno stojące należy lokalizować w głębi działki budowlanej w stosunku do drogi publicznej,
  - g) zakazuje się dokonywania przekształceń budynków gospodarczo-garażowych na funkcje mieszkalne,
  - h) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,



- i) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- j) intensywność zabudowy: nie więcej niż 1,2 na działce budowlanej,
- k) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczo-garażowych ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, o nie przekraczalnej długości ściany przylegającej do granicy - 10 m,
- l) parametry budynków:
  - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych - 12m, przy formach płaskich dachu wysokość do krawędzi gzymsu lub attyki maksymalnie 11m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
  - maksymalna wysokość budynków gospodarczo-garażowych - 5m, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
  - geometria dachu - dachy pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 30°-45° oraz dachy płaskie, w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych,
  - rzędna poziomu podłogi parteru budynku mieszkalnego jednorodzinnego: nie mniej niż 103,5 m n.p.m. przy głównym wejściu do budynku,
  - rzędna poziomu podłogi parteru budynku usługowego: nie mniej niż 103,5 m n.p.m. przy głównym wejściu do budynku,
  - forma i kolorystyka elewacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych i gospodarczo-garażowych: naturalne kolory materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna, szkło, tynki w kolorach pastelowych, z wykluczeniem koloru fioletowego, niebieskiego i różowego oraz zakaz stosowania na elewacja okładzin typu siding oraz płytek glazury i terakoty,
  - forma i kolorystyka elewacji budynków usługowych: zakaz stosowania na elewacja okładzin typu siding,
  - kolorystyka i pokrycie dachów pochyłych budynków: pokrycie dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze tradycyjnej dachówki: czerwieni, brązu i szarości,
  - zakazuje się podpiwniczenia budynków;
- 3) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z §12 oraz następującymi ustaleniami:
  - a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej: 20,0 m;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy wg §7, lokalizację ogrodzeń - wg §8 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §9;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej zgodnie z §11;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §14;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej i ilość miejsc parkingowych zgodnie z §13 oraz zgodnie z rysunkiem planu.

#### § 48

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10UMN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa usługowa to jest: budynki usługowe i gospodarczo-garażowe wraz z dojazdami wewnętrznymi, parkingami, dojazdami, zielenią urządzoną, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej; w budynku usługowym ustala się usługi typu: handlu, gastronomii, kultury, zakwaterowania turystycznego, rzemiosła, biur i administracji, opieki społecznej, opieki nad dziećmi i oświaty, sportu i rekreacji, zdrowia za wyjątkiem usług typu szpitale, zakazuje się usług typu stacje paliw i stacje obsługi lub remontowe środków transportu, usługi pogrzebowe;
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest: budynki mieszkaniowe jednorodzinne i gospodarczo-garażowe wraz z dojazdami wewnętrznymi, parkingami, dojazdami, zielenią przydomową, małą architekturą oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej; w lokalu użytkowym budynku mieszkalnego jednorodzinnego dopuszcza się usługi typu: handlu, gastronomii, kultury, zakwaterowania turystycznego, rzemiosła, biur i administracji, opieki społecznej, opieki nad dziećmi i oświaty, sportu i rekreacji, gabinety lekarskie, poradnie, zakazuje się usług typu stacje paliw i stacje obsługi lub remontowe środków transportu, usługi pogrzebowe;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ład przestrzennego:
  - a) ustala się użytkowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu oraz budowę nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu,
  - b) na jednej działce budowlanej mogą być zrealizowane nie więcej niż trzy budynki, to jest: jeden budynek usługowy, jeden budynek mieszkalny jednorodzinny i jeden budynek gospodarczo-garażowy,

- c) budynek mieszkalny jednorodzinny może być realizowany w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,
- d) budynek usługowy może być realizowany w formie wolno stojącej lub jako dobudowany do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
- e) budynek gospodarczo-garażowy może być realizowany jako wolno stojący lub dobudowany lub wbudowany w/do budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub budynku usługowego,
- f) na działkach budowlanych przylegających do drogi publicznej budynki gospodarczo-garażowe wolno stojące należy lokalizować w głębi działki budowlanej w stosunku do drogi publicznej,
- g) zakazuje się dokonywania przekształceń budynków gospodarczo-garażowych na funkcje mieszkalne,
- h) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- i) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- j) intensywność zabudowy: nie więcej niż 1,2 na działce budowlanej,
- k) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczo-garażowych ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, o nie przekraczalnej długości ściany przylegającej do granicy - 10 m,
- l) parametry budynków:
  - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych - 12m, przy formach płaskich dachu wysokość do krawędzi gzymsu lub attyki maksymalnie 11m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
  - maksymalna wysokość budynków gospodarczo-garażowych - 5m, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
  - geometria dachu - dachy pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 30°-45° oraz dachy płaskie, w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych,
  - rzędna poziomu podłogi parteru budynku mieszkalnego jednorodzinnego: nie mniej niż 103,5 m n.p.m. przy głównym wejściu do budynku,
  - rzędna poziomu podłogi parteru budynku usługowego: nie mniej niż 103,5 m n.p.m. przy głównym wejściu do budynku,
  - forma i kolorystyka elewacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych i gospodarczo-garażowych: naturalne kolory materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna, szkło, tynki w kolorach pastelowych, z wykluczeniem koloru fioletowego, niebieskiego i różowego oraz zakaz stosowania na elewacja okładzin typu siding oraz płytek glazury i terakoty,
  - forma i kolorystyka elewacji budynków usługowych: zakaz stosowania na elewacja okładzin typu siding,
  - kolorystyka i pokrycie dachów pochyłych budynków: pokrycie dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze tradycyjnej dachówki: czerwieni, brązu i szarości,
  - zakazuje się podpiwniczenia budynków;
- 3) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z §12 oraz następującymi ustaleniami:
  - a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej: 20,0 m;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy wg §7, lokalizację ogrodzeń - wg §8 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §9;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10;
- 6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §14;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej i ilość miejsc parkingowych zgodnie z §13 oraz zgodnie z rysunkiem planu.

#### § 49

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **11UMN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa usługowa to jest: budynki usługowe i gospodarczo-garażowe wraz z dojazdami wewnętrznymi, parkingami, dojazdami, zielenią urządzoną, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej; w budynku usługowym ustala się usługi typu: handlu, gastronomii, kultury, zakwaterowania turystycznego, rzemiosła, biur i administracji, opieki społecznej, opieki nad dziećmi i oświaty, sportu i rekreacji, zdrowia za wyjątkiem usług typu szpitale, zakazuje się usług typu stacje paliw i stacje obsługi lub remontowe środków transportu, usługi pogrzebowe;
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest: budynki mieszkaniowe jednorodzinne i gospodarczo-garażowe wraz z dojazdami wewnętrznymi, parkingami, dojazdami, zielenią przydomową, małą architekturą oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej; w lokalu użytkowym budynku mieszkalnego jednorodzinnego dopuszcza się usługi typu: handlu, gastronomii, kultu-

ry, zakwaterowania turystycznego, rzemiosła, biur i administracji, opieki społecznej, opieki nad dziećmi i oświaty, sportu i rekreacji, gabinety lekarskie, poradnie, zakazuje się usług typu stacje paliw i stacje obsługi lub remontowe środków transportu, usługi pogrzebowe;

- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:
  - a) ustala się użytkowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu oraz budowę nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu,
  - b) na jednej działce budowlanej mogą być zrealizowane nie więcej niż trzy budynki, to jest: jeden budynek usługowy, jeden budynek mieszkalny jednorodzinny i jeden budynek gospodarczo-garażowy,
  - c) budynek mieszkalny jednorodzinny może być realizowany w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,
  - d) budynek usługowy może być realizowany w formie wolno stojącej lub jako dobudowany do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
  - e) budynek gospodarczo-garażowy może być realizowany jako wolno stojący lub dobudowany lub wbudowany w/do budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub budynku usługowego,
  - f) na działkach budowlanych przylegających do drogi publicznej budynki gospodarczo-garażowe wolno stojące należy lokalizować w głębi działki budowlanej w stosunku do drogi publicznej,
  - g) zakazuje się dokonywania przekształceń budynków gospodarczo-garażowych na funkcje mieszkalne,
  - h) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
  - i) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
  - j) intensywność zabudowy: nie więcej niż 1,2 na działce budowlanej,
  - k) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczo-garażowych ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, o nie przekraczalnej długości ściany przylegającej do granicy - 10 m,
  - l) parametry budynków:
    - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych - 12m, przy formach płaskich dachu wysokość do krawędzi gzymsu lub attyki maksymalnie 11m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
    - maksymalna wysokość budynków gospodarczo-garażowych - 5m, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
    - geometria dachu - dachy pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 30°-45° oraz dachy płaskie, w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych,
    - rzędna poziomu podłogi parteru budynku mieszkalnego jednorodzinnego: nie więcej niż 0,5 m ponad teren przy głównym wejściu do budynku,
    - wysokość poziomu podłogi parteru budynku usługowego, na poziomie umożliwiającym zapewnienie dostępności do usług dla osób niepełnosprawnych i nie więcej niż 0,3 m ponad teren przy głównym wejściu do budynku,,
    - forma i kolorystyka elewacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych i gospodarczo-garażowych: naturalne kolory materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna, szkło, tynki w kolorach pastelowych, z wykluczeniem koloru fioletowego, niebieskiego i różowego oraz zakaz stosowania na elewacja okładzin typu siding oraz płytek glazury i terakoty,
    - forma i kolorystyka elewacji budynków usługowych: zakaz stosowania na elewacja okładzin typu siding,
    - kolorystyka i pokrycie dachów pochyłych budynków: pokrycie dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze tradycyjnej dachówki: czerwieni, brązu i szarości,
    - zakazuje się podpiwniczenia budynków;
- 3) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z §12 oraz następującymi ustaleniami:
  - a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej: 20,0 m;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy wg §7, lokalizację ogrodzeń - wg §8 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §9;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej zgodnie z §11;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §14;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej i ilość miejsc parkingowych zgodnie z §13 oraz zgodnie z rysunkiem planu.

## § 50

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1UZP i 2UZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa w zieleni urządzonej, to jest: budynki usługowe, budynki gospodarczo-garażowe wraz z dojazdami wewnętrznymi, parkingami, dojazdami, zielenią urządzonej, urządzeniami rekreacji i sportu, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej, w budynku usługowym ustala się usługi typu: kultury, opieki społecznej, opieki nad dziećmi i oświaty, sportu i rekreacji, zdrowia za wyjątkiem usług typu szpitala, zakazuje się usług typu stacje paliw i stacje obsługi lub remontowe środków transportu, usługi po-przebowe,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: w budynku usługowym usługi typu: handlu, gastronomii, zakwaterowania turystycznego, rzemiosła, biur i administracji;
- 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:
  - a) ustala się budowę nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu,
  - b) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany tylko jeden budynek usługowy i jeden budynek gospodarczo-garażowy wbudowany lub dobudowany w/do budynku usługowego,
  - c) dopuszcza się sytuowanie budynków usługowych i gospodarczo-garażowych ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, o nie przekraczalnej długości ściany przylegającej do granicy - 10 m,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna:
    - nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej na terenie 1UZP,
    - nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej na terenie 2UZP,
  - e) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
  - f) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,6 na działce budowlanej,
  - g) parametry budynków:
    - maksymalna wysokość budynków usługowych - 12m, przy formach płaskich dachu wysokość do krawędzi gzymsu lub attyki maksymalnie 11m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
    - maksymalna wysokość budynków gospodarczo-garażowych - 5m, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
    - geometria dachu - dachy pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 30<sup>o</sup>-45<sup>o</sup>, oraz dachy płaskie,
    - rzędna poziomu podłogi parteru budynku usługowego: nie mniej niż 103,5 m n.p.m.,
    - forma elewacji budynków usługowych: zakaz stosowania na elewacja okładzin typu siding,
    - forma i kolorystyka elewacji budynków gospodarczo-garażowych wolno stojących: tynki w kolorach pastelowych, z wykluczeniem koloru fioletowego, niebieskiego i różowego oraz zakaz stosowania na elewacja okładzin typu siding,
    - kolorystyka i pokrycie dachów pochyłych budynków: pokrycie dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze tradycyjnej dachówki: czerwieni, brązu i szarości,
    - zakazuje się podpiwniczenia budynków;
- 4) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z §12 i następującymi ustaleniami:
  - a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej:
    - 1000 m<sup>2</sup> na terenie 1UZP,
    - 6000 m<sup>2</sup> na terenie 2UZP,
  - b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej: 25,0 m;
- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy wg §7, lokalizację ogrodzeń - wg §8 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §9;
- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §14;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej i ilość miejsc parkingowych zgodnie z §13 oraz zgodnie z rysunkiem planu.

## § 51

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1RZN i 2RZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) tereny rolne to jest użytki rolne, grunty pod urządzeniami melioracji wodnych oraz urządzenia techniczne i obiekty liniowe infrastruktury technicznej,
  - b) tereny zieleni naturalnej,
  - c) zakazuje się lokalizacji budynków;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym lokalizacja ogrodzeń - wg §8 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §9;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10;
- 4) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §14;
- 5) dojazd zgodnie z rysunkiem planu.

#### **§ 52**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **od 1ZL do 5ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren lasu z zakazem lokalizacji budynków;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym lokalizacja ogrodzeń - wg §8 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §9;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10;
- 4) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §14;
- 5) dojazd zgodnie z rysunkiem planu.

#### **§ 53**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1E** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej - budowle elektroenergetyki wraz towarzyszącymi dojazdami, dojazdami i zielenią urządzoną;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym lokalizacja ogrodzeń - wg §8 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §9;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10;
- 4) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §14;
- 5) dojazd zgodnie z rysunkiem planu.

### **Rozdział III**

#### **Przepisy końcowe**

#### **§ 54**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

#### **§ 55**

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

Przewodniczący

Rady Miasta Ostrołęki



**Załącznik nr 2**  
do uchwały Nr.....Rady Miasta Ostrołęki  
z dnia.....2013r. w sprawie  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Kolejowa”  
w Ostrołęce

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU  
PLANU**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Kolejowa” w Ostrołęce wyłożony był do publicznego wglądu w dniach od 12 listopada 2012r. do 5 grudnia 2012r.

Dyskusja publiczna została zorganizowana w dniu 21 listopada 2012r. w Urzędzie Miasta Ostrołęki.

W okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w terminie nie krótszym niż 14 dni od zakończenia okresu wyłożenia, tj. do dnia 19 grudnia 2012r. zostały złożone cztery uwagi.

Prezydent Miasta Ostrołęki Zarządzeniem nr 14/2013 z dnia 9 stycznia 2013r. rozpatrzył złożone uwagi i nie uwzględnił dwóch złożonych uwag.

Rada Miasta Ostrołęki dokonała rozstrzygnięć o sposobie rozpatrzenia uwag wynikających z ustaleń art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz.647) zgodnie z załączoną tabelą.

## Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wraz z uzasadnieniem
1.	30.11.2012	Zbigniew Kozłowski Elżbieta Lipska	Brak zgody dot. ustaleń projektu planu dla terenu 25MN w zakresie zasad i warunków scaleń i podziału nieruchomości – wskaźnika minimalnej powierzchni nowotworzonej działki budowlanej.	dz. 62070	<p style="text-align: center;"><b>Uwagi nie uwzględniono</b></p> <p>Uwaga bezzasadna. Zgłaszający uwagę źle odczytał ustalenia planu w zakresie zasad i warunków scaleń i podziału nieruchomości – wskaźnika minimalnej powierzchni nowotworzonej działki budowlanej, ponieważ działka 62070 położona jest poza granicami obszaru wymagającego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości. Wskaźnik minimalnej powierzchni nowotworzonej działki nie dotyczy dz. 62070. Zasady podziału nieruchomości, poza procedurą scaleń i podziałów, reguluje ustawa o gospodarce nieruchomościami</p>
			Zmiana położenia drogi 26KDD, tak aby dzieliła działkę w 1/3 wysokości		<p>Droga 26KDD została zaprojektowana optymalnie, jej ostateczny przebieg został wybrany po przeanalizowaniu kilku koncepcji. Zaprojektowane położenie drogi pozwala na równomierny podział długich ale różnorodnych działek korzystny dla wszystkich właścicieli nieruchomości obsługiwanych przez tę drogę oraz na ich sprawną obsługę komunikacyjną</p>



			Zmiana przeznaczenia terenu z MN na UMN (możliwość utworzenia budynków usługowo-mieszkalnych o nieszkodliwym oddziaływaniu (biura, salon, itp.), a nie tylko budynków mieszkalnych jednorodzinnych)		W budynku mieszkalnym jednorodzinnym, zgodnie z ustawą Prawo budowlane, dopuszcza się wydzielenie lokalu użytkowego). Zgodnie z ustalonym w projekcie planu miejscowego przeznaczeniem (szczegółowy opis przytoczony w przypisie) dla terenów 25MN i 28MN możliwa jest lokalizacja usług w lokalu użytkowym, w tym typu biuro czy salon (salon mody, salon fryzjerski)
2	05.12.2012	Grzegorz Kowalewski	Brak zgody na pomniejszenie działki dla poszerzenia drogi 19KDD	dz. 61995	<p><b>Uwagi nie uwzględniono</b></p> <p>Ustalenie szerokości drogi 19KDD w liniach rozgraniczających terenu wynika z paragrafu 7 ustęp 1 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie). Poszerzenie istniejącej drogi, tj. ul. Czarnej, po przeciwnej stronie od dz. 61995 – kosztem działki 61999 – nie jest możliwe ze względu na usytuowanie istniejącego budynku mieszkalnego (będącego w gminnej ewidencji zabytków) w odległości 1 m od granicy działki (1 m od linii rozgraniczającej teren drogi 19KDD), a 3 m od wschodniej krawędzi istniejącej jezdni</p>

**Załącznik nr 3**  
do uchwały Nr.....Rady Miasta Ostrołęki  
z dnia.....2013r. w sprawie  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Kolejowa” w Ostrołęce

## **ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

### **§ 1.**

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z późn. zm.) – zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, o których mowa w ust. 1, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rejonu „Kolejowa” w Ostrołęce obejmują wykup terenu pod drogi publiczne i budowę tych dróg oraz budowę i rozbudowę urządzeń i obiektów liniowych wodociągów, kanalizacji oraz oświetlenia miejsc i dróg publicznych.

### **§ 2.**

1. Realizacja inwestycji, określonych w § 1, ust. 2, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (tekst jednolity: Dz.U. z 2012r., poz. 1059).
3. Inwestycje z zakresu łączności publicznej realizowane będą w sposób określony w ustawie z dnia 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz.U. z 2010 r. Nr. 106, poz. 675 z późniejszymi zmianami) oraz ustawie z dnia 16 lipca 2004 r. Prawo telekomunikacyjne (Dz.U. z 2004 r. Nr 171, poz. 1800 z późniejszymi zmianami).

### **§ 3.**

Zasady finansowania inwestycji odbywać się będą zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych poprzez:

- 1) wydatki inwestycyjne, z budżetu gminy zgodne z uchwałami budżetowymi,
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi poprzez budżet gminy w ramach m.in.:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów, pożyczek bankowych,
  - e) udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
  - f) innych środków zewnętrznych.

## UZASADNIENIE

Opracowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Kolejowa” w Ostrołęce zostało podjęte na podstawie Uchwały Nr 551/LXVIII/2010 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 27 maja 2010r.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z wymogami art. 15 ust. 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i jest następstwem wypełnienia procedury sporządzenia planu określonej w art. 17 tej ustawy.

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 12 listopada 2012r. do 5 grudnia 2012r. Dyskusja publiczna została zorganizowana w dniu 21 listopada 2012r. w Urzędzie Miasta Ostrołęki.

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu i w okresie 14 dni po wyłożeniu zostały złożone cztery uwagi. Prezydent Miasta Zarządzeniem nr 14/2013 z dnia 9 stycznia 2013r. rozpatrzył złożone uwagi i uwzględnił dwie uwagi, pozostałych uwag nie uwzględnił.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 w/w ustawy plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu jego zgodności ze studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

W związku z powyższym nie ma przeszkód formalno-prawnych do podjęcia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Kolejowa” w Ostrołęce.