



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 4 października 2011 r. **Nr 181**

### TREŚĆ:

Poz.:

#### UCHWAŁY RAD POWIATÓW:

- 5578** – uchwała nr X/68/11 Rady Powiatu Żyrardowskiego z dnia 23 września 2011r. w sprawie czasu pracy aptek ogólnodostępnych na terenie powiatu żyrardowskiego ..... 37371
- 5579** – uchwała nr XI/56/2011 Rady Powiatu Gostynińskiego z dnia 26 sierpnia 2011r. zmieniająca uchwałę w sprawie Wieloletniej Prognozy Finansowej Powiatu Gostynińskiego na lata 2011-2024 ..... 37375
- 5580** – uchwała nr XII/76/11 Rady Powiatu w Ostrowi Mazowieckiej z dnia 22 września 2011r. zmieniająca uchwałę w sprawie utworzenia publicznej placówki opiekuńczo-wychowawczej typu rodzinnego - Rodzinnego Domu Dziecka w Ostrowi Mazowieckiej ..... 37377
- 5581** – uchwała nr XII/77/11 Rady Powiatu w Ostrowi Mazowieckiej z dnia 22 września 2011r. zmieniająca uchwałę w sprawie wysokości opłat za usuwanie pojazdu z drogi na terenie powiatu ostrowskiego i jego parkowanie na parking strzeżonym wyznaczonym przez Starostę Ostrowskiego oraz wysokości kosztów w przypadku odstąpienia od wykonania dyspozycji usunięcia pojazdu ..... 37378
- 5582** – uchwała nr XII/78/11 Rady Powiatu w Ostrowi Mazowieckiej z dnia 22 września 2011r. zmieniająca uchwałę w sprawie przyjęcia zasad i trybu postępowania w sprawie udzielenia dotacji celowej i sposobu jej rozliczania spółkom wodnym działającym na terenie powiatu Ostrowskiego ..... 37379
- 5583** – uchwała nr VIII/90/2011 Rady Powiatu Przasnyskiego z dnia 19 sierpnia 2011r. zmieniająca uchwałę nr VI/45/03 Rady Powiatu Przasnyskiego z dnia 30 kwietnia 2003r. w sprawie utworzenia placówki kształcenia praktycznego - Centrum Kształcenia Praktycznego ..... 37379
- 5584** – uchwała nr XI/54/2011 Rady Powiatu w Ostrołęce z dnia 26 września 2011r. zmieniająca uchwałę w sprawie ustalenia rozkładu godzin pracy aptek ogólnodostępnych na terenie powiatu Ostrołęckiego ..... 37380
- 5585** – uchwała nr XI/57/2011 Rady Powiatu w Ostrołęce z dnia 26 września 2011r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu przyznawania Nagród Okolicznościowych Starosty Ostrołęckiego dla uczniów szkół z powiatu ostrołęckiego ..... 37380
- 5586** – uchwała nr XI/58/2011 Rady Powiatu w Ostrołęce z dnia 26 września 2011r. w sprawie zaliczenia drogi do kategorii dróg powiatowych oraz pozbawienia drogi kategorii dróg powiatowych na terenie gminy Łyse ..... 37384

#### UCHWAŁY ZARZĄDÓW POWIATÓW:

- 5587** – uchwała nr 109/2011 Zarządu Powiatu w Legionowie z dnia 20 września 2011r. zmieniająca uchwałę w sprawie opracowania planów finansowych zadań z zakresu administracji rządowej oraz innych zadań zleconych odrębnymi ustawami ..... 37387

**UCHWAŁY RAD GMIN:**

<b>5588</b>	– uchwała nr IX/65/2011 Rady Gminy Wąsewo z dnia 22 lipca 2011r. w sprawie zmian siedzib obwodowych komisji wyborczych .....	37388
<b>5589</b>	– uchwała nr 99/VI/12/2011 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 29 czerwca 2011r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin - Jeziorna - ETAP I .....	37389
<b>5590</b>	– uchwała nr 108/XV/2011 Rady Miejskiej Sierpca z dnia 7 września 2011r. w sprawie zmiany opisu granic stałych obwodów głosowania, utworzonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 lipca 1998r. – Ordynacja wyborcza do rad gmin, rad powiatów i sejmików województw .....	37447
<b>5591</b>	– uchwała nr 109/XV/2011 Rady Miejskiej Sierpca z dnia 7 września 2011r. w sprawie nadania nazwy nowo powstałej ulicy w Sierpcu .....	37448
<b>5592</b>	– uchwała nr VI/27/2011 Rady Gminy Gołymin-Ośrodek z dnia 7 czerwca 2011r. w sprawie zarządzenia poboru podatków w drodze inkasa, wyznaczenia inkasentów oraz określenia wynagrodzenia za inkaso .....	37450
<b>5593</b>	– uchwała nr XI/83/11 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 19 września 2011r. w sprawie określenia trybu i kryteriów oceny wniosków o realizację zadania publicznego w ramach inicjatywy lokalnej .....	37451
<b>5594</b>	– uchwała nr XI/84/11 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 19 września 2011r. w sprawie ustalenia wysokości opłaty za pobyt dziecka u dziennego opiekuna oraz maksymalnej opłaty za wyżywienie .....	37453
<b>5595</b>	– uchwała nr XI/86/11 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 19 września 2011r. w sprawie maksymalnej wysokości wynagrodzenia dziennego opiekuna oraz zasad jego ustalania .....	37453
<b>5596</b>	– uchwała nr XI/88/11 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 19 września 2011r. w sprawie ustalenia zasad korzystania z niestrzeżonego parkingu miejskiego przy ul. Kościuszki oraz wysokości opłat za parkowanie .....	37454
<b>5597</b>	– uchwała nr 40/VII/2011 Rady Gminy Dzierzgowo z dnia 19 września 2011r. w sprawie zmiany w regulaminach określających niektóre zasady przyznawania składników wynagrodzenia za pracę oraz dodatków do wynagrodzenia i ich wysokości, a także nagród dla nauczycieli zatrudnionych w szkołach prowadzonych przez gminę .....	37456

**ZARZĄDZENIA ORGANÓW WYKONAWCZYCH GMIN:**

<b>5598</b>	– zarządzenie nr 12/2011 Wójta Gminy Bulkowo z dnia 30 marca 2011r. w sprawie przekazania sprawozdania z wykonania budżetu gminy, sprawozdania z wykonania planu finansowego samorządowych instytucji kultury .....	37459
-------------	---	-------

## 5589

### UCHWAŁA Nr 99/VI/12/2011

#### RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA

z dnia 29 czerwca 2011 r.

#### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin - Jeziorna - ETAP I.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz art. 15 i 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zm.), w związku z uchwałą nr 542/IV/34/2006 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 23 maja 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna zmienioną uchwałą nr 58/VI/9/2011 Rady Miejskiej Konstancin – Jeziorna z dnia 28 kwietnia 2011r., po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Konstancin-Jeziorna zatwierdzonego uchwałą nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999r., Rada Miejska Konstancin-Jeziorna uchwala, co następuje:

#### Rozdział 1 Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – etap I, zwany dalej planem, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, którą jest rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, będący integralną częścią planu;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2.1. Granice planu określono na podstawie uchwały nr 542/IV/34/2006 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 23 maja 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna zmienionej

uchwałą nr 58/VI/9/2011 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 28 kwietnia 2011r.

2. Granice planu oznaczono na rysunku planu.

§ 3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest:

- 1) określenie przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania;
- 2) określenie zasad adaptacji, rozbudowy i przebudowy istniejących obiektów kubaturowych, w tym określenie terenów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy, terenów zdegradowanych o zdeintegrowanej strukturze przestrzennej i terenów infrastruktury technicznej;
- 3) ustalenie zasad udostępniania terenów pod nową zabudowę mieszkaniową i usługową umożliwiających przestrzenny rozwój miasta Konstancin-Jeziorna z uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju;
- 4) określenie zasad wprowadzenia nowego układu komunikacyjnego na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 5) uporządkowanie zagospodarowania przestrzennego i nadanie nowych form przestrzennych w strefach publicznych i niepublicznych przy minimalizacji sytuacji kolizyjnych wynikających z przeznaczenia terenów pod różne funkcje.

§ 4.1. W planie ustala się:

- 1) podstawowe i dopuszczalne przeznaczenie terenów;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Ze względu na brak niżej wymienionych obiektów, terenów i problematyki w obszarze objętym planem nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

3. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

§ 5.1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązująca linia zabudowy pierzejowej;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) granica obszaru występowania urządzeń melioracji szczegółowych;
- 7) obszary wymagające rehabilitacji istniejącej zabudowy;
- 8) obszary zdegradowane o zdeintegrowanej strukturze przestrzennej;

- 9) granice konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej;
- 10) przeznaczenie terenów określone symbolem literowym i cyfrowym, przy czym:
  - a) oznaczenia literowe przedstawione na rysunku planu określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów;
  - b) oznaczenia cyfrowe przedstawione na rysunku planu określają kolejne numery poszczególnych terenów zlokalizowanych w obszarze planu o tym samym przeznaczeniu podstawowym.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu oznaczają obiekty i granice obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granica strefy ochrony uzdrowiskowej „A”;
- 2) granica strefy ochrony uzdrowiskowej „B”;
- 3) granica strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego;
- 4) zasięg występowania terenów bezpośredniego zagrożenia wodami powodziowymi rzeki Jeziorki;
- 5) granica obszaru potencjalnego zagrożenia powodzią;
- 6) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych „Dolina Środkowej Wisły”;
- 7) granica obszaru górniczego wód solankowych „Konstancin”;
- 8) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 9) strefa ograniczonej dostępności budowlanej wzdłuż wałów przeciwpowodziowych rzeki Jeziorki.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione na w ust. 1 i 2 mają charakter informacyjny.

§ 6. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na załączniku graficznym granicami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, objęty ustaleniami planu;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć najmniejszą wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu oznaczoną symbolem literowym i cyfrowym, dla której ustalono przepisy szczegółowe;
- 3) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnych zasadach zagospodarowania lub róż-

- nym przeznaczeniu podstawowym (różnej funkcji), w tym również pomiędzy terenami dróg a terenami przeznaczonymi pod zabudowę;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które dominuje lub będzie dominować na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, a które w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę obejmuje nie mniej niż 70% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach lub zespołach działek na danym terenie, chyba że przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów określone w Rozdziale 2 stanowią inaczej;
  - 5) dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, np: ciągi komunikacyjne i dojazdy, stacje transformatorowe, sieć infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych, zieleń i obiekty małej architektury oraz określone rodzaje przeznaczenia w zakresie ustalonym w Rozdziale 2 – Przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów;
  - 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku lub obiektu kubaturowego (z wyjątkiem portierni, budynków ochrony, stacji transformatorowych, zbiorników na gaz, innych obiektów infrastruktury technicznej), od ulicy, ciągu pieszego, granicy działki lub innego obiektu zgodnie z rysunkiem planu, z pominięciem loggii, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń);
  - 7) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię zabudowy, w której należy lokalizować budynek mieszkalny lub usługowy (elewację budynku mieszkalnego lub usługowego) - ustalenia planu dotyczące obowiązującej linii zabudowy uznaje się za spełnione jeżeli co najmniej 70% powierzchni frontowej elewacji budynku mieszkalnego lub usługowego znajduje się przy linii zabudowy i leży w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez tę linię; dla pozostałych budynków lokalizowanych na działce linia ta spełnia rolę nieprzekraczalnej linii zabudowy;
  - 8) linii zabudowy pierzejowej – przestrzeganie zasad wynikających z ustalenia tej linii uważa się za spełnione, jeżeli budynki o funkcji podstawowej będą lokalizowane na działce budowlanej w tej linii, tzn. w wyznaczonej linii znajdzie się płaszczyzna lica budynku; ustalenia planu dotyczące pierzejowej linii zabudowy uznaje się za spełnione, jeżeli co najmniej 70% powierzchni frontowej elewacji budynku znajduje się przy linii zabudowy i leży w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez tę linię oraz tworzy wraz z budynkami na działkach sąsiednich zwartą ścianę architektoniczną z przejazdami bramowymi (lub przejazdami o maksymalnej szerokości 4,5 m); dla pozostałych obiektów kubaturowych lokalizowanych na działce linia ta spełnia rolę nieprzekraczalnej linii zabudowy;
  - 9) uciążliwości – należy przez to rozumieć takie oddziaływanie na środowisko, które w niekorzystny sposób na nie wpływa i powoduje emisję lub stężenie substancji przekraczające poziomy uznane za dopuszczalne na podstawie przepisów odrębnych;
  - 10) usługach – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, nie wytwarzającej bezpośrednio, metodami nie przemysłowymi, dóbr materialnych;
  - 11) usługi nieuciążliwe - usługi, których uciążliwość nie wykracza poza granice działki i nie będące przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko wymienionymi w obowiązujących przepisach szczególnych;
  - 12) usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć usługi ogólnie dostępne, służące dobru mieszkańców, nastawione na przynoszenie dochodu (nastawione na zysk) i nie finansowane w całości lub części z budżetu samorządowego lub budżetu państwa; są to m.in. usługi z zakresu handlu (hurtowego i detalicznego), finansowe i ubezpieczeniowe, ochrony zdrowia, gastronomii;
  - 13) usługach o charakterze świadczeń osób fizycznych i prawnych na rzecz innych osób – należy przez to rozumieć usługi nieuciążliwe nastawione na przynoszenie dochodu (nastawione na zysk) i niefinansowane w całości lub części z budżetu samorządowego lub budżetu państwa, nie obejmujące działalności gospodarczej, która polega na

- wytwarzaniu dóbr materialnych i handlu; są to m.in. usługi z zakresu ochrony zdrowia - np. gabinet stomatologiczny, gabinet lekarski lub poradnictwa specjalistycznego – np. kancelaria prawnicza, biura tłumaczeń;
- 14) usługach publicznych - należy przez to rozumieć obiekty usługowe realizowane jako następujące inwestycje celu publicznego: urzędy organów władzy, administracji, sądów i prokuratury, państwowych szkół wyższych, szkół publicznych, publicznych obiektów ochrony zdrowia, publicznych przedszkoli i domów opieki społecznej, placówek wychowawczo-opiekuńczych oraz obiekty realizowane jako zadania własne samorządów terytorialnych;
  - 15) wskaźnik intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji naziemnych, wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, liczony po zewnętrznym obrysie murów, do powierzchni działki;
  - 16) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć nawierzchnię ziemną na terenie działki budowlanej pokrytą trawą, krzewami lub drzewami; ze względu na położenie całego obszaru opracowania planu w granicach stref ochrony uzdrowiskowej A i B - zgodnie z ustawą o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, teren działki stanowiący powierzchnię biologicznie czynną musi być terenem zielonym, należy więc wykluczyć: wody powierzchniowe a także powierzchnie tarasów i stropodachów z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację;
  - 17) obszarze wymagającym rehabilitacji istniejącej zabudowy – należy przez to rozumieć teren z zabudową posiadającą walory korzystne przestrzenne, lecz o obniżonej w stosunku do współcześnie określanych standardów wartości użytkowej i technicznej, wymagającej przywrócenia wartości architektonicznych i użytkowych;
  - 18) obszarze zdegradowanym – należy przez to rozumieć obszar o zdeintegrowanej strukturze przestrzennej, użytkowany w sposób znacznie obniżający wartość przestrzeni miejskiej;
  - 19) wolnostojących reklamach wielkoprzestrzennych – należy przez to rozumieć różnorodne nośniki reklamowe w postaci transparentów, plansz, banerów, masztów z flagami reklamowymi, tablic reklamowych lub stojaków reklamowych, trwale lub tym-

czasowo związane z podłożem, służące wizualnemu przekazowi informacji;

- 20) infrastrukturze rekreacyjnej – należy przez to rozumieć urządzenia sportowe np.: boiska, korty tenisowe, place zabaw, wykonywane przez inwestora na działce (terenie), do której posiada tytuł prawny;
- 21) ciągu pieszo-jezdnym – należy przez to rozumieć teren przeznaczony pod dojście i dojazd do działek budowlanych, o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m i nie większej niż 10,0 m, umożliwiający ruch pieszy oraz ruch i postój pojazdów, użytkowany publicznie.

§ 7. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu należy określać według ustaleń ogólnych określonych dla całego obszaru objętego planem oraz ustaleń szczegółowych ustalonych dla poszczególnych terenów w granicach obowiązywania ustaleń planu z uwzględnieniem warunków dotyczących obsługi komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej.

#### **Przeznaczenie terenów**

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

§ 9. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MN do 24MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MW do 9MW;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (z dopuszczeniem zachowania zabudowy jednorodzinnej) oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MWm do 3MWm;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterze oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MWu do 3MWu;
- 5) tereny zabudowy usługowej i/lub mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1U/MN do 6U/MN;
- 6) tereny zabudowy usług publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami od 1Up do 4Up;
- 7) teren zabudowy usług publicznych na cele obronności i bezpieczeństwa państwa oznaczony na rysunku planu symbolem 1Ub;

- 8) teren zabudowy usług publicznych nauki i oświaty oznaczony na rysunku planu symbolem 1Upo;
- 9) tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1U do 12U;
- 10) teren zabudowy usługowej związanej z obsługą uzdrowiska oznaczony na rysunku planu symbolem 1Uz;
- 11) tereny zieleni urządzonej (prywatnej - zieleńce, place zabaw, ogrody) oznaczone na rysunku planu symbolami 1Zu, 2Zu;
- 12) teren zieleni urządzonej (miejskiej - zieleńce i skwery z placami zabaw) oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZPu;
- 13) tereny zieleni nieurządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami 1Zn, 2Zn;
- 14) teren zieleni urządzonej parkowej z możliwością realizacji zbiornika przeciwpowodziowego oznaczony na rysunku planu symbolem od 1ZPw do 4ZPw;
- 15) teren zieleni urządzonej - parkowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZP;
- 16) tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku planu symbolami od 1WS do 5WS;
- 17) tereny urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki oznaczone na rysunku planu symbolami od 1E do 5E;
- 18) teren stacji paliw oznaczony na rysunku planu symbolami 1KSs;
- 19) tereny parkingów oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KS do 3KS;
- 20) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDGp;
- 21) tereny dróg głównych, docelowo dróg zbiorczych oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDG/Z do 3KDG/Z;
- 22) tereny dróg zbiorczych oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDZ do 3KDZ;
- 23) teren drogi lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDL;
- 24) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDD do 13KDD;
- 25) tereny ciągów pieszo-jednych oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDP do 12KDP;
- 26) tereny ciągów pieszych oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KP do 3KP.

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 10.1. Ustala się linie zabudowy oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu:

- 1) obowiązujące linie zabudowy pierzejowej;
- 2) obowiązujące linie zabudowy;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Ustala się obowiązek lokalizowania zabudowy na działce lub zespołach działek zgodnie z ustaleniami rysunku planu dotyczącymi linii zabudowy, z zakazem przekroczenia ich obiektami kubaturowymi, zgodnie z definicją zawartą w § 6, pkt 6, 7 i 8.

3. W istniejących budynkach zlokalizowanych między wyznaczonymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi dróg dopuszcza się:

- 1) zachowanie, remont, wymianę dachu, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków, chyba że ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów stanowią inaczej, z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 9U;
- 2) w przypadku zabudowy zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem 9U zachowanie, remont, wymianę dachu i przebudowę istniejących budynków;
- 3) zakaz rozbudowy istniejących budynków w obszarze między liniami rozgraniczającymi dróg a wyznaczonymi liniami zabudowy, chyba że przepisy dla poszczególnych terenów stanowią inaczej lub jest to zgodne z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz budowy nowych budynków w obszarze między liniami rozgraniczającymi dróg a wyznaczonymi liniami zabudowy, chyba że przepisy dla poszczególnych terenów stanowią inaczej.

§ 11.1. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki elewacji i dachów budynków;
- 2) nakazuje się stosowanie architektury budynków nawiązującej do miejscowych i regionalnych tradycji budownictwa, przy staranym wkomponowaniu w otaczający krajobraz;
- 3) ustala się obowiązek zagospodarowania terenów dróg publicznych poprzez:
  - a) kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym;

- b) ujednoczenie kolorystyki i rodzajów materiałów używanych do:
- budowy nawierzchni, w szczególności chodników, placów, miejsc postojowych;
  - urządzeń wyposażenia (latarnie kosze, ławki itp.);
  - budowli i urządzeń technicznych (szafki energetyczne i telekomunikacyjne, stacje transformatorowe itp.);
- c) możliwość lokalizacji poza jezdnią obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, ciągów komunikacji pieszej i rowerowej, miejsc parkingowych ogólnodostępnych, przystanków komunikacji zbiorowej, urządzeń związanych z eksploatacją dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej, jeżeli zezwalają na to przepisy odrębne;
- 4) zakazuje się rozmieszczania reklam w liniach rozgraniczających dróg, na całym obszarze planu;
- 5) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się jedynie lokalizowanie znaków drogowych i tablic informacyjnych związanych z ruchem drogowym oraz miejskim systemem informacji przestrzennej.

2. Wyznacza się tereny przeznaczone do publicznego korzystania, wymagające podwyższonych standardów przestrzennych, są to:

- 1) przestrzeń ul. Warszawskiej od torów kolejowych do rz. Jeziorki,
- 2) teren zieleni urządzonej - parkowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZP;

3. Na terenach wymienionych w ust. 2 ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, w tym kiosków handlowo-usługowych chyba, że ustalenia szczegółowe dla tych terenów stanowią inaczej,
- 2) nakaz ujednoczenia urządzeń nawierzchni przestrzeni publicznych pod względem użytko- tego materiału i kolorystyki oraz stosowania ujednoczonych obiektów małej architektury, latarni, ławek, słupów i słupków, przystanków komunikacji zbiorowej, itp.);
- 3) zakaz lokalizacji wolnostojących reklam.

4. Ustala się następujące zasady dotyczące umieszczania reklam i znaków informacyjno - plastycznych:

- 1) zakazuje się lokalizowania na elewacjach frontowych budynków reklam i znaków informacyjno-graficznych o powierzchni przekraczającej 3m<sup>2</sup> na jeden znak lub reklamę;

- 2) umieszczanie reklam i znaków informacyjno- plastycznych na obiektach kubaturowych nie powinno utrudniać użytkowania obiektów i korzystania z przestrzeni;
- 3) umieszczanie reklam na budynkach objętych ochroną konserwatorską wymaga uzyskania zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 4) zakazuje się umieszczania reklam wolnostojących;
- 5) zakazuje się umieszczania reklam na dachach budynków, poręczach i balustradach oraz na ogrodzeniach.

5. Ustala się następujące zasady lokalizacji i wykonania ogrodzeń frontowych:

- 1) ogrodzenia frontowe należy lokalizować w liniach rozgraniczających tereny wyznaczonych na rysunku planu, chyba że przepisy dla poszczególnych terenów stanowią inaczej;
- 2) ogrodzenia frontowe należy projektować zgodnie z warunkami i zasadami kształtowania ogrodzeń określonymi w Rozdziale 2 – Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów;
- 3) ogrodzenia należy wykonywać jako ażurowe z minimum 50% prześwitu;
- 4) zakazuje się realizowania ogrodzeń pełnych.

6. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

- 1) do czasu realizacji inwestycji o przeznaczeniu określonym w planie na poszczególnych terenach dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 2) ustala się na całym obszarze obowiązywania planu zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania ich zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem (z wyłączeniem terenu 1ZP, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla tego terenu);
- 3) dopuszcza się lokalizowanie obiektów tymczasowych na potrzeby prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w okresie ważności pozwolenia na budowę;
- 4) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych (z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem 1ZP, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla tego terenu).



### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 12.1. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się:

- 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem realizowania inwestycji drogowych i infrastruktury technicznej oraz innych inwestycji celu publicznego;
- 2) składowania wszelkich odpadów niebezpiecznych;
- 3) prowadzenia działalności gospodarczej w budynkach lokalizowanych na działce o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub zespołu działek, do których inwestor ma tytuł prawny oraz prowadzenia działalności gospodarczej w pomieszczeniach zlokalizowanych w budynku mieszkalnym o uciążliwości wykraczającej poza lokal;
- 4) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej mogącej powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych (ustalenie nie dotyczy obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej);
- 5) lokalizacji nowych oraz rozbudowy istniejących zakładów przemysłowych oraz punktów skupu złomu;
- 6) wycinania drzew, przy czym dopuszcza się wycinanie drzew w przypadkach stwarzających bezpośrednie zagrożenie dla życia ludzi oraz utraty mienia lub, w przypadkach szczególnie uzasadnionych, gdy stanowią one przeszkodę dla lokalizacji zabudowy, dróg i infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. W zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku ustala się, że:

- 1) fragment terenu oznaczonego symbolem 1UZ oraz teren oznaczony symbolem 4ZPw położone w granicach strefy „A” ochrony uzdrowiskowej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, należy traktować jak strefę ochronną „A” uzdrowiska;
- 2) tereny oznaczone symbolami MN należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 3) tereny oznaczone symbolami MW, MWm, MWu należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 4) tereny oznaczone symbolami U/MN oraz od 7U do 11U należy traktować jako tereny mieszkaniowo-usługowe;
- 5) teren oznaczone symbolami 1Upo i 1ZPu należy traktować jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

3. Dla rodzajów terenów wymienionych w ust. 2 obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Uciążliwość akustyczna powinna się zamykać w granicach posesji/ terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

5. Ustala się obowiązek:

- 1) zapewnienia miejsca do selektywnego składowania odpadów stałych na terenie każdej posesji;
- 2) selekcji i gromadzenia odpadów na posesjach i terenach w 4 typach oznaczonych pojemników przystosowanych do ich gromadzenia:
  - a) na odpady wymieszane przeznaczone na składowisko,
  - b) na surowce wtórne,
  - c) na odpady organiczne przeznaczone do kompostowania,
  - d) na wydzielone odpady niebezpieczne z odpadów komunalnych oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej miasta.
- 3) ogrzewania budynków ze źródeł ekologicznie czystych (energia elektryczna, gaz przewodowy lub z butli, olej opałowy nisko siarkowy do 0,3% oraz inne ekologiczne nośniki energii);
- 4) ochrony powietrza atmosferycznego poprzez zastosowanie w obiektach o charakterze usługowym instalacji, których eksploatacja nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny;
- 5) ochrony istniejącego układu hydrograficznego (kanały, rowy melioracyjne itp.) przed zanieczyszczeniem, zasypywaniem i kanalizowaniem;

6) zakazuje się grodzenia nieruchomości w poprzek rowów, kanałów i wszelkich cieków, jak również ustala się zachowanie wzdłuż nich min. 6m pasa terenu nieogrodzonego, umożliwiającego prowadzenie niezbędnych prac konserwacyjnych;

6. Dopuszcza się realizację w budynkach jednorodzinnych, pensjonatowych lub usługowych kominków opalanych paliwem stałym pod warunkiem, że nie będzie to główne źródło ogrzewania budynków.

7. Nakazuje się wykonanie szczelnego systemu odprowadzania wód opadowych z pasów drogowych drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDGP oraz właściwą jego eksploatację.

8. Ustala się ochronę wód podziemnych na obszarze znajdującym się w granicach terenu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP), poprzez:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w których prowadzona działalność może spowodować zanieczyszczenie gruntów lub wód;
- 2) obowiązek prowadzenia właściwych zasad nawożenia gleb i stosowania środków ochrony roślin z uwagi na brak izolacji poziomu wodonośnego;
- 3) obowiązek stosowania wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska, szczególnie wód podziemnych i powierzchniowych przy realizacji nowych inwestycji.

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

§ 13.1. Wskazuje się tereny podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów określając na rysunku planu granicę strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego.

2. W stosunku do strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego, wpisanego do rejestru zabytków (nr rejestru 1415-A) zgodnie z decyzją Konserwatora Zabytków m. st. Warszawy z dnia 28.02.1990r. Ldz.KLVIII/1415-A/461/90 – ustala się, że wszelkie prace remontowe i budowlane przy obiektach oraz działania inwestycyjne na działkach, na których są one usytuowane, mogą się odbywać na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

3. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowisk archeologicznych nr ew. AZP 60-67/32, 33), w formie konserwatorskich stref ochrony archeologicznej, których granice oznaczono na rysunku planu.

4. W terenach objętych konserwatorskimi strefami ochrony archeologicznej ustala się:

- 1) obowiązek uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków.
- 2) obowiązek przeprowadzania badań archeologicznych oraz wykonywania ich dokumentacji. Przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie.

5. Na obszarze planu znajdują się:

- 1) miejsca pamięci – pomniki, w liniach rozgraniczających drogi 1KDG/Z;
- 2) miejsca kultu religijnego – kapliczka – usytuowane na terenie drogi 1KDL.

6. Dla wymienionych w ust. 5 i oznaczonych na rysunku planu miejsc nakazuje się:

- 1) sposób zagospodarowania tych miejsc winien uwzględniać prócz ochrony, ewentualną odnowę oraz prawidłową ekspozycję.
- 2) dopuszcza się przestawienie kapliczek w głąb terenu w przypadku kolizji z infrastrukturą drogową lub uzbrojeniem terenu.

7. Na obszarze planu nie występują obiekty zaliczane do dóbr kultury współczesnej.

#### **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

§ 14.1. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dotyczące:

- 1) nieprzekraczalnej wysokości zabudowy;
- 2) maksymalnej intensywności zabudowy;
- 3) maksymalnej powierzchni zabudowy;
- 4) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- 5) geometrii dachów.

2. Wielkości parametrów i wskaźników, o których mowa w ust. 1 określone są w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

#### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów**

§ 15.1. W granicach opracowania wskazuje się tereny podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów określając na rysunku planu zasięg występowania:

- 1) terenów bezpośredniego zagrożenia wodami powodziowymi rzeki Jeziorki i granice obszaru potencjalnego zagrożenia powodzią wraz z ustaleniami dla tych terenów;
- 2) urządzeń melioracyjnych;
- 3) Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 4) strefy ochrony uzdrowiskowej A;
- 5) strefy ochrony uzdrowiskowej B;
- 6) obszaru górniczego wód solankowych „Konstancin”.

2. Ustala się ochronę terenów bezpośredniego zagrożenia powodzią oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WS, 2WS, zgodnie z wymogami ustawy Prawo wodne, poprzez:

- 1) zakaz lokalizowania zabudowy na tym obszarze;
- 2) zakaz sadzenia drzew lub krzewów, za wyjątkiem plantacji wiklinowych, na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do umacniania brzegów i obwałowań;
- 3) zakaz zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymaniem wód;
- 4) zakaz lokalizowania inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych a także innych materiałów, które mogą zanieczyszczać wodę, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania.

3. Urządzenie terenów wymienionych w ust. 2 może się odbywać na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w szczególności w ustawie Prawo wodne.

4. Wyznacza się obszary potencjalnego zagrożenia powodzią, w którym wszelkie działania związane z urządzeniem terenów położonych na tych obszarach muszą odbywać się na warunkach określonych w Prawie Wodnym.

5. Ochrona występujących na terenie urządzeń melioracyjnych, takich jak: wały wsteczne Rzeki Jeziorki, jaz piętrzący wodę, przepusty, obszary występowania urządzeń melioracji szczegółowych (oznaczone symbolem graficznym na rysunku planu) będzie się odbywać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi – w szczególności ustawą prawo wodne.

6. Plan ustala 50 metrową strefę o ograniczonej dostępności budowlanej wzdłuż wałów przeciwpowodziowych rzeki Jeziorki (liczoną od stopy wału), oznaczoną na rysunku planu, w granicach której ustala się:

- 1) zakaz zabudowy i grodzenia nieruchomości, wykonywania wszelkich obiektów budowlanych oraz kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów – zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) wznoszenie obiektów budowlanych na nieruchomościach położonych w strefie ograniczonej dostępności budowlanej wzdłuż wałów przeciwpowodziowych rzeki Jeziorki w odległości mniejszej niż 50m od stopy wału, jedynie w przypadku niezbędnych inwestycji celu publicznego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

7. Część obszaru opracowania planu położona jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu utworzonego rozporządzeniem nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 14 lutego 2007r. Nr 42, poz. 870). W granicach obszaru chronionego krajobrazu gospodarowanie terenem musi być zgodne z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie. Realizacja nowych obiektów budowlanych w granicach WOChK nie może spowodować zmian rzędnych terenu a wykonywanie prac ziemnych nie może powodować trwałego zniekształcenia naturalnej rzeźby terenu.

8. Zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 20m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

9. Zgodnie ze statutem Uzdrowiska Konstancin-Jeziorna na terenie objętym planem znajdującym się w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej (tereny oznaczone symbolem od 1ZPw do 4ZPw, 2WS, 3WS, 6E, część terenów 1Uz, 1KDG/Z) i w strefie „B” ochrony uzdrowiskowej (wszystkie pozostałe tereny wyznaczone w planie) obowiązują ustalenia obowiązującego statutu uzdrowiska Konstancin-Jeziorna i przepisów odrębnych.

10. W granicach terenu górniczego wód solankowych „Konstancin” zlokalizowana jest południowo-zachodnia część obszaru planu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu. Na terenie górniczym „Konstancin” obowiązują zasady gospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi – prawo geologiczne i górnicze.

### **Szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości**

§ 16.1. Ustala się następujące warunki w zakresie scalania i podziału nieruchomości:

- 1) Na terenach objętych planem nie występują tereny wymagające przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości przez gminę na zasadach określonych w art. 22 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 2) Plan ustala możliwość łączenia oraz dokonywania podziałów istniejących działek w celu:
  - a) wyodrębnienia nowych działek według zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów Rozdział 2 – Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów;
  - b) powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji istniejących granic działki na podstawie wymagań zawartych w przepisach odrębnych.
- 3) Plan adaptuje dotychczasowe podziały na działki budowlane, zaistniałe przed uchwaleniem niniejszego planu oraz działki, których powierzchnia nie spełnia wymaganego normatywu wskutek wydzielenia dróg wyznaczonych na rysunku planu, przylegające bezpośrednio do tych dróg.
- 4) Zakazuje się podziału działek w sposób powodujący konieczność urządzenia zjazdów z drogi KDGP.
- 5) Dopuszcza się zjazdy z dróg KDG/Z na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
- 6) Podział na działki uznaje się za zgodny z planem, jeżeli wielkość nowo wydzielanych działek jest zgodna z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów i uwzględnia potrzeby komunikacyjne.
- 7) W przypadku gdy ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, ustala się:
  - a) minimalna szerokość frontu działki - 15,0m;
  - b) nowa granica działki powinna być prostopadła do linii rozgraniczającej drogi przy której zlokalizowana jest działka dzielona.

2. Zasady podziału nieruchomości określone w Rozdziale 2 nie obowiązują w przypadku:

- 1) wydzielania działek pod stacje transformatorowe wewnętrzne, przy czym dla wydzielania działek pod stacje trafo wewnętrzne podział należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

- 2) dokonywania podziału działki, którego celem jest powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek, pod warunkiem zachowania parametrów działki dzielonej umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z parametrami, przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w niniejszej uchwale.

### **Obszary wymagające rehabilitacji istniejącej zabudowy**

§ 17.1. Wyznacza się obszary wymagające rehabilitacji istniejącej zabudowy.

2. Dla obszarów wymienionych w ust. 1 ustala się:

- 1) w przypadku przebudowy lub rozbudowy obowiązek zachowania charakteru zabudowy, w tym detalu architektonicznego, kolorystyki elewacji i użytych materiałów wykończeniowych;
- 2) możliwość rozbudowy, przebudowy i dobudowy na zasadach określonych w Rozdziale 2 – Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów;
- 3) możliwość nadbudowy budynków parterowych na warunkach i zasadach określonych w Rozdziale 2 – Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów;
- 4) w przypadku realizacji nowych obiektów kubaturowych na terenach wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy obowiązek dostosowania architektury budynków, w tym detalu, kolorystyki elewacji i użytych materiałów wykończeniowych oraz wysokości zabudowy do zabudowy istniejącej na tym terenie oraz stosowanie zasad określonych w Rozdziale 2 – Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów;
- 5) konieczność remontu w celu przywrócenia budynkom wartości architektonicznych i użytkowych oraz podwyższenie standardów użytkowych i technicznych w stosunku do stanu istniejącego;
- 6) uporządkowanie i podniesienie jakości przestrzeni poprzez dodanie i uporządkowanie zieleni na działkach;
- 7) zakaz wznoszenia wolnostojących garaży i budynków gospodarczych oraz obiektów tymczasowych.

### **Obszary zdegradowane o zdeintegrowanej strukturze przestrzennej**

§ 18.1. Wyznacza się obszary zdegradowane o zdeintegrowanej strukturze przestrzennej, użytkowane i zabudowane w sposób znacznie obniżający wartość przestrzeni miejskiej.

2. Dla obszarów wymienionych w ust. 1 ustala się:

- 1) w przypadku przebudowy lub rozbudowy istniejących obiektów nawiązanie do charakteru zabudowy znajdującej się na sąsiednich działkach poza granicami wyznaczającymi tereny zdegradowane, w zakresie detalu architektonicznego, kolorystyki elewacji i użytych materiałów wykończeniowych oraz przestrzeganie zasad określonych w Rozdziale 2 – Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów;
- 2) realizację nowych obiektów kubaturowych na zasadach określonych w Rozdziale 2 – Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów oraz w nawiązaniu do zabudowy istniejącej na sąsiednich działkach poza granicami wyznaczającymi tereny zdegradowane w celu kontynuacji istniejącej zabudowy posiadającej walory korzystne przestrzennie;
- 3) zakaz wznoszenia garaży i budynków gospodarczych wolnostojących;
- 4) zakaz wznoszenia obiektów tymczasowych, w szczególności na działkach przylegających do ul. Warszawskiej.

## Rozdział 2 Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 19.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN do 24MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – ciągi pieszo-jezdne, stacje transformatorowe, sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych, nieuciążliwe usługi towarzyszące, nie zakłócające funkcji mieszkaniowej obszaru, oraz dodatkowo:
  - a) na wszystkich terenach dopuszcza się lokalizację usług o charakterze świadczeń osób fizycznych i prawnych na rzecz innych osób;
  - b) na terenach oznaczonych symbolami od 11MN do 24MN dopuszcza się lokalizację pokoi gościnnych dla turystów;
- 3) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy wraz z jej lokalizacją na działce z możliwością przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy z uwzględnieniem zasad i warunków kształtowania zabudowy określonych w niniejszym paragrafie;

- 4) dla zachowania jednorodnej architektonicznej całości bryły istniejących przebudowywanych lub rozbudowywanych budynków, dopuszcza się odstępstwo od ustaleń dotyczących zasad i warunków kształtowania zabudowy określonych w pkt 5 polegające na:
  - a) dostosowaniu wymaganej maksymalnej wysokości budynku do wysokości budynku istniejącego;
  - b) zastosowaniu innego kąta spadku połaci dachowych, w tym stosowaniu dachów płaskich, wielospadowych i innych, jeżeli takie występują na budynku rozbudowywanym;
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie linii zabudowy określonych na rysunku planu;
  - b) nowe budynki mieszkalne należy lokalizować na działce budowlanej jako wolnostojące lub bliźniacze, z uwzględnieniem ustaleń ppkt c);
  - c) dopuszcza się lokalizację budynku mieszkalnego przy granicy działki budowlanej w przypadku gdy krótszy bok działki jest mniejszy niż 20m, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
  - d) ustala się realizację pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, dobudowanych do tego budynku lub wolnostojących, przy czym jeżeli na działce sąsiedniej jest już zlokalizowany budynek w granicy działki, ustala się obowiązek zlokalizowania nowego budynku garażowego lub gospodarczego przy granicy, w której znajduje się już budynek na sąsiedniej działce;
  - e) pomieszczenia usługowe należy lokalizować jako wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego;
  - f) w przypadku realizacji dobudowy pomieszczeń usługowych, gospodarczych, garażu do budynku mieszkalnego ustala się obowiązek wykonania dachu budynków dobudowywanych z tego samego materiału i wykończenia elewacji budynków takimi samymi materiałami i w takiej samej kolorystyce, jak istniejący budynek mieszkalny;
  - g) dachy budynków należy projektować jako dwuspadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 30°- 45° lub wielospadowe; dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych;

- h) wysokość zabudowy mieszkaniowej:
- na terenach oznaczonych symbolami od 1MN do 10MN – maksimum trzy kondygnacje naziemne, trzecią kondygnację stanowić powinno poddasze użytkowe; w przypadku stosowania dachów płaskich trzecia kondygnacja powinna być wycofana, całkowita wysokość budynku maksimum 12,0m;
  - na pozostałych terenach - maksimum dwie kondygnacje naziemne; drugą kondygnację stanowić powinno poddasze użytkowe; w przypadku stosowania dachów płaskich druga kondygnacja powinna być wycofana, całkowita wysokość budynku maksimum 10,0m;
- i) wysokość wolnostojących garaży, budynków gospodarczych – 1 kondygnacja użytkowa, nie wyżej jednak niż 7,0m (z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 2MN);
- j) na terenie oznaczonym symbolem 2MN dopuszcza się wysokość wolnostojących budynków gospodarczych – 2 kondygnacje użytkowe, nie wyżej jednak niż 8,0m;
- k) budynki mieszkalne należy sytuować z kalenicą równoległą do pasa drogowego, z którego obsługiwana jest działka, przy czym dopuszcza się szczytowe sytuowanie budynków mieszkalnych na działkach o szerokości mniejszej niż 16m oraz w przypadku, gdy na działkach sąsiednich budynki ustawione są szczytowo;
- l) zaleca się projektowanie facjat, ryzalitów lub lukarn krytych dachami dwuspadowymi;
- m) wszystkie budynki zlokalizowane na działce powinny tworzyć jednorodną całość architektoniczną pod względem formy, detalu architektonicznego i użytych materiałów;
- n) ustala się obowiązek wykonania ścian i dachów wszystkich budynków zlokalizowanych na jednej działce z tego samego materiału i wykończenia elewacji budynków takimi samymi materiałami i w takiej samej kolorystyce;
- o) dopuszczalna kolorystyka pokrycia dachowego to kolor naturalnej cegły i dachówki ceramicznej, brąz, nieagresywna czerwień oraz grafit (zakazuje się używania koloru niebieskiego, fioletowego i jaskrawoczerwonego);
- p) preferowana kolorystyka elewacji budynku to biały, beżowy, jasny żółty, jasny pomarańczowo-żółty (zaleca się wykończenie z użyciem materiałów takich jak kamień, cegła, drewno);
- q) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynku oraz gontów papowych i papy jako pokrycia dachowego (nie dotyczy dachów płaskich);
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki;
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50% powierzchni działki;
- 8) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,7;
- 9) zasady i warunki kształtowania ogrodzeń:
- a) ustala się obowiązek stawiania podmurowanych ogrodzeń z ażurowym wypełnieniem, lokalizowanych w granicy działki z przestrzenią publiczną;
  - b) zakazuje się stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach;
  - c) ogrodzenie działek w przestrzeniach nie sąsiadujących bezpośrednio z przestrzenią publiczną musi umożliwiać migrację drobnych przedstawicieli fauny, w szczególności płazów, gadów i drobnych ssaków;
  - d) maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,6m.
2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN do 24MN ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN do 6MN ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej 600m<sup>2</sup>, z wyjątkiem sytuacji określonych w § 16;
  - 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 7MN do 10MN ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej 650m<sup>2</sup>, z wyjątkiem sytuacji określonych w § 16;
  - 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 11MN do 24MN ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej 1000m<sup>2</sup>, z wyjątkiem sytuacji określonych w § 16.

3. Dla działek zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, położonych w strefie ograniczonej dostępności budowlanej wzdłuż wałów przeciwpowodziowych rzeki Jeziorki obowiązują ustalenia § 15. ust 6.

4. W zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

5. Dla działki o nr ewidencyjnym 26, położonej w terenie oznaczonych symbolem 2MN dopuszcza się obsługę komunikacyjną z ciągu pieszego oznaczonego symbolem 2KP.

§ 20.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MWm do 3MWm ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - 2) dopuszcza się zachowanie istniejących na terenach budynków mieszkalnych jednorodzinnych z możliwością ich przebudowy i rozbudowy na zasadach i warunkach kształtowania zabudowy oraz wskaźnikach zabudowy określonych w § 19 dla terenów oznaczonych symbolami od 7MN do 10MN, lub zagospodarowanie tych działek zabudową wielorodzinną na zasadach określonych w niniejszym paragrafie;
  - 3) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:
    - a) ciągi piesze, ciągi pieszo-jezdne, stacje transformatorowe, sieci, urządzenia i objekty infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych;
    - b) w terenie oznaczonym symbolem 1MWm - pomieszczenia o funkcji usługowej zlokalizowane w parterze budynków mieszkalnych sytuowanych wzdłuż ulicy oznaczonej symbolem 1KDZ;
  - 4) warunki i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie linii zabudowy określonych na rysunku planu;
    - b) budynki mieszkalne należy lokalizować jako wolnostojące lub przy granicy działki, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
    - c) ustala się realizację pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego;
    - d) wszystkie budynki zlokalizowane na danym terenie muszą tworzyć jednorodną całość architektoniczną pod względem formy, detalu architektonicznego i użytych materiałów;
  - e) wysokość zabudowy mieszkaniowej – maksimum pięć kondygnacji naziemnych, w tym pięta w bryle dachu albo, w przypadku stosowania dachów płaskich, wycofana, całkowita wysokość budynku maksimum 20,0m;
  - f) budynki mieszkalne należy sytuować z kalenicą równoległą do pasa drogowego obsługującego działkę, przy czym wszystkie budynki mieszkalne na działce budowlanej należy sytuować w ten sam sposób, tzn. kalenicowo lub szczytowo;
  - g) zaleca się projektowanie facjat, ryzalitów lub lukarn krytych dachami dwuspadowymi;
  - h) ustala się obowiązek wykonania ścian i dachów wszystkich budynków zlokalizowanych na jednym terenie z tego samego materiału oraz wykończenia elewacji budynków takimi samymi materiałami i w takiej samej kolorystyce;
  - i) dachy budynków należy projektować jako dwuspadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 20°-40° lub jako wielospadowe, z uwzględnieniem ppkt k;
  - j) dopuszcza się możliwość stosowania dachów płaskich;
  - k) dopuszczalna kolorystyka pokrycia dachowego to kolor naturalnej cegły i dachówki ceramicznej, grafit, nieagresywna czerwień (zakazuje się używania koloru zielonego, niebieskiego, fioletowego);
  - l) kolorystyka elewacji budynku: biały, beżowy, jasny żółty, jasny pomarańczowo-żółty (zakazuje się używania koloru zielonego, niebieskiego, fioletowego, czerwonego);
  - m) zaleca się wykończenie z użyciem materiałów takich jak kamień, cegła, drewno;
  - n) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynku oraz gontów papowych i papy jako pokrycia dachowego (nie dotyczy dachów płaskich);
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 45% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej;

7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,8;

8) zasady i warunki kształtowania ogrodzeń:

- a) ustala się obowiązek stawiania podmurówanych ogrodzeń z ażurowym wypełnieniem, lokalizowanych w granicy działki z przestrzenią publiczną;
- b) zakazuje się stosowania betonowych prefabrykatów jako wypełnienie przęseł ogrodzenia;
- c) maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,6m.

2. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1100m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 2200m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
- 2) minimalna szerokość krótszego boku działki – 30,0m;
- 3) podział powinien być prostopadły i/lub równoległy do linii rozgraniczającej ulicy przy której położona jest działka dzielona.

3. W zagospodarowaniu działki należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny przy uwzględnieniu minimalnych wskaźników parkingowych dla:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - min. 2 miejsca postojowe.;
- 2) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – min. 2 miejsca postojowe./1 mieszkanie.
- 3) dla zabudowy usługowej minimalne wskaźniki miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami określonymi w § 39 ust. 2,
- 4) miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z ww. funkcji.

§ 21.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MW do 9MW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:
  - a) ciągi piesze, ciągi pieszo-jezdne, dojazdy, place zabaw dla dzieci, tereny zielone, miejsca parkingowe, stacje transformatorowe, sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,
  - b) lokale usługowe lokalizowane w parterze budynków mieszkalnych oraz, na innych kondygnacjach, usługi o charakterze

świadczeń osób fizycznych i prawnych na rzecz innych osób;

- 3) możliwość lokalizacji nieuciążliwej zabudowy usługowej wolnostojącej nie zakłócającej funkcji mieszkaniowej obszaru na terenach oznaczonych symbolami 2MW, 5MW;
- 4) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, gospodarczej, garażowej z możliwością rozbudowy i odbudowy, z uwzględnieniem zasad i warunków kształtowania zabudowy określonych odpowiednio w pkt 5-12, przy czym dla zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków remontowanych lub rozbudowywanych dopuszcza się stosowanie: innego kąta spadku połaci dachowych, w tym stosowanie dachów płaskich, jeżeli takie występują w rozbudowywanym budynku, stosowanie dachów wielospadowych, itp.;
- 5) warunki i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami 1MW, 3MW i 4MW:
  - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie linii zabudowy;
  - b) wysokość zabudowy – maksymalnie pięć kondygnacji naziemnych, maksymalna wysokość zabudowy 18,0m;
  - c) dachy budynków należy projektować jako dwuspadowe lub czterospadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 20°-35°;
  - d) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych na danym terenie (zalecana kolorystyka pokrycia dachowego to nieagresywna czerwień, kolor naturalnej dachówki ceramicznej, brąz);
  - e) kolorystyka elewacji budynków: biały, beżowy, jasny żółty; nieagresywny jasny pomarańczowy;
  - f) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynków oraz gontów papowych i papy jako pokrycia dachowego (nie dotyczy dachów płaskich);
- 6) warunki i zasady kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem 2MW:
  - a) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie linii zabudowy;
  - b) wysokość zabudowy mieszkaniowej – maksymalnie cztery kondygnacje naziemne, maksymalna wysokość 16,0m;



- c) wysokość zabudowy usługowej – maksymalnie dwie kondygnacje, maksymalna wysokość 10 m;
  - d) dachy budynków mieszkalnych należy projektować jako wielospadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 20°-35° lub płaskie;
  - e) dachy budynków usługowych należy projektować o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°;
  - f) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych na danym terenie;
  - g) zalecana kolorystyka pokrycia dachowego to nieagresywna czerwień, kolor naturalnej dachówki ceramicznej, brąz;
  - h) kolorystyka elewacji budynków: biały, beżowy, jasny żółty; nieagresywny jasny pomarańczowy;
  - i) zaleca się wykończenie elewacji z użyciem materiałów takich jak cegła, drewno;
  - j) wszystkie budynki zlokalizowane na danym terenie powinny tworzyć jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego oraz użytych materiałów wykończeniowych;
  - k) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynków oraz gontów papowych i papy jako pokrycia dachowego (nie dotyczy dachów płaskich).
- 7) warunki i zasady kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem 5MW:
- a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy;
  - b) wysokość zabudowy – cztery kondygnacje naziemne, w tym poddasze, które może być poddaszem użytkowym; maksymalna wysokość zabudowy 16,0;
  - c) wysokość zabudowy usługowej – maksymalnie 2 kondygnacje naziemne; maksymalna wysokość - 10m;
  - d) dachy budynków należy projektować jako dwu lub czterospadowe o równym kącie nachylenia symetrycznych połaci w zakresie 20°-35°;
  - e) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych na danym terenie;
  - f) zalecana kolorystyka pokrycia dachowego to nieagresywna czerwień, kolor naturalnej dachówki ceramicznej;
  - g) kolorystyka elewacji budynków: biały; beżowy, jasny żółty;
  - h) zaleca się wykończenie elewacji z użyciem materiałów takich jak cegła, elewacyjne płytki ceramiczne w kolorze cegły, nieagresywnym czerwonym i żółtym;
  - i) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynków oraz gontów papowych i papy jako pokrycia dachowego.
- 8) warunki i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami 6MW, 8MW i 9MW:
- a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie linii zabudowy;
  - b) wysokość zabudowy mieszkaniowej – trzy kondygnacje naziemne, w tym poddasze nieużytkowe, maksymalna wysokość zabudowy 13,0m;
  - c) wysokość wolnostojących garaży i budynków gospodarczych – 1 kondygnacja użytkowa nie wyżej jednak niż 7,0m;
  - d) dachy budynków mieszkalnych należy projektować jako dwuspadowe lub czterospadowe o równym kącie nachylenia symetrycznych połaci w zakresie 20°-35°;
  - e) dachy budynków gospodarczych i garażowych należy projektować jako dwuspadowe, jednospadowe lub płaskie o spadku połaci do 35°;
  - f) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych na danym terenie;
  - g) zalecana kolorystyka pokrycia dachowego to nieagresywna czerwień, kolor naturalnej dachówki ceramicznej;
  - h) kolorystyka elewacji budynków: biały; beżowy, jasny żółty;
  - i) zaleca się wykończenie elewacji z użyciem materiałów takich jak cegła, elewacyjne płytki ceramiczne w kolorze cegły, nieagresywnym czerwonym i żółtym;
  - j) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynków oraz gontów papowych i papy jako pokrycia dachowego.

- 9) warunki i zasady kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem 7MW:
- a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie linii zabudowy;
  - b) wysokość zabudowy – dla zabudowy istniejącej – pięć kondygnacji naziemnych w tym poddasze, które może być poddaszem użytkowym; maksymalna wysokość zabudowy to 18m;
  - c) dachy budynków należy projektować jako dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 20°-45°;
  - d) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z dachówki ceramicznej lub blachodachówki;
  - e) zalecana kolorystyka pokrycia dachowego to nieagresywne odcienie czerwieni, kolor naturalnej dachówki ceramicznej i brąz;
  - f) zalecana kolorystyka elewacji budynków to nieagresywny jasny żółty, nieagresywny jasny pomarańczowy, żółtopomarańczowy;
  - g) na elewacji budynku dopuszcza się zastosowanie maksymalnie 3 rodzajów materiałów wykończeniowych i użycie 3 kolorów, przy czym ograniczenie to nie dotyczy drobnych detali architektonicznych;
  - h) zabrania się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych i blach oraz gontów papowych i papy jako pokrycia dachowego;
  - i) zakazuje się stosowania ostrych barw chemicznych zarówno w przypadku pokryć dachowych jak i materiałów elewacyjnych;
  - j) wszystkie budynki zlokalizowane na danym terenie powinny tworzyć jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego, użytych materiałów wykończeniowych i kolorystyki elewacji;
- 10) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną:
- a) dla terenów oznaczonych symbolami 2MW, 5MW, 6MW, 9MW - 25% powierzchni działki budowlanej;
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami 1MW, 3MW, 4MW, 7MW - 40% powierzchni działki budowlanej;
  - c) dla terenu oznaczonego symbolem 8MW - 50% powierzchni działki budowlanej;
- 11) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy:
- a) dla terenów oznaczonych symbolami 2MW, 5MW, 6MW, 9MW - 50% powierzchni działki budowlanej;
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami 1MW, 3MW, 4MW, 7MW - 35% powierzchni działki budowlanej;
  - c) dla terenu oznaczonego symbolem 8MW - 25% powierzchni działki budowlanej.
- 12) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
- a) dla terenów oznaczonych symbolami 2MW, 5MW, 6MW, 9MW – 2,0;
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami 1MW, 3MW, 4MW, 7MW - 1,8;
  - c) dla terenu oznaczonego symbolem 8MW – 0,8.
- 13) w zagospodarowaniu działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, przy uwzględnieniu minimalnych wskaźników parkingowych:
- a) min. 2 miejsca postojowe/1 mieszkanie i dodatkowo dla gości należy dodać 10% z liczby miejsc wyliczonych na podstawie wskaźnika;
  - b) dla zabudowy usługowej minimalne wskaźniki miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami określonymi w § 39 ust. 2;
  - c) miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z ww. funkcji;
- 14) warunki i zasady kształtowania ogrodzeń:
- a) ustala się obowiązek stawiania podmurowanych ogrodzeń z ażurowym wypełnieniem metalowym bądź drewnianym lokalizowanych w granicy działki z przestrzenią publiczną;
  - b) zakazuje się stosowania betonowych prefabrykatów jako wypełnienie przęseł ogrodzenia;
  - c) maksymalna wysokość ogrodzenia - 1,6m.
2. Dla działek na terenie oznaczonym symbolem 7MW położonych w strefie ograniczonej dostępności budowlanej wzdłuż wałów przeciwpowodziowych rzeki Jeziorki obowiązują ustalenia § 15 ust. 6.

3. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami od 1MW do 9MW:

- 1) minimalną wielkość działki budowlanej – 2000m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu nowej działki – 24m;

4. Wewnątrz terenów przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się możliwość stworzenia wewnętrznego układu komunikacyjnego obsługującego zespół zabudowy.

§ 22.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MWu do 3MWu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z lokalami usługowymi zlokalizowanymi w parterze;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – ciągi piesze, zieleń i obiekty małej architektury; (zaleca się stworzenie zielonych wnętrz), miejsca parkingowe, stacje transformatorowe, sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych;
- 3) obowiązek sytuowania lokali usługowych:
  - a) na terenie oznaczonym symbolem 1MWu od strony ul. Ogrodowej oznaczonej symbolem 3KDP;
  - b) na terenie oznaczonym symbolem 2MWu od strony ul. Ogrodowej oznaczonej symbolem 3KDP i ul. Bielawskiej oznaczonej symbolem 1KDZ;
  - c) na terenie oznaczonym symbolem 3MWu wzdłuż ul. Piłsudskiego oznaczonej symbolem 2KDZ;
- 4) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie:
    - nieprzekraczalnych linii zabudowy dla wszystkich obiektów kubaturowych,
    - obowiązujących linii zabudowy (na terenie oznaczonym symbolem 2MWu), przy czym tam gdzie jest wyznaczona obowiązująca linia zabudowy w pierwszej kolejności należy lokalizować budynki przy tej linii a następnie w głębi terenu, z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy;
  - b) realizacja pomieszczeń usługowych w parterze budynków mieszkalnych wzdłuż wyznaczonych ulic publicznych w zakresie minimum 60% powierzchni kondygnacji;

- c) dopuszcza się stosowanie przejść bramowych od strony dróg publicznych;
  - d) zakazuje się lokalizowania powierzchni mieszkalnych w parterze budynku;
  - e) dopuszcza się możliwość realizacji garaży i pomieszczeń z infrastrukturą techniczną w parterze budynku;
  - f) wysokość zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 2MWu trzy kondygnacje naziemne w tym trzecia w bryle dachu, całkowita wysokość budynków nie wyżej niż 12,0m;
  - g) wysokość zabudowy na terenach oznaczonych symbolami 1MWu, 3MWu – cztery kondygnacje naziemne w tym czwarta w bryle dachu, (w przypadku stosowania dachów płaskich czwarta kondygnacja wycofana), całkowita wysokość zabudowy do 16,0m;
  - h) dachy budynków należy projektować jako dwu lub czterospadowe o równym kącie nachylenia symetrycznych połaci w zakresie 20°-40°, przy czym dopuszcza się możliwość stosowania dachów płaskich;
  - i) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych na danym terenie;
  - j) zalecana kolorystyka pokrycia dachowego to nieagresywna czerwień, kolor naturalnej dachówki ceramicznej, brąz;
  - k) kolorystyka elewacji budynku: biały, jasny żółty, jasny pomarańczowy;
  - l) zaleca się wykończenie elewacji z użyciem materiałów takich jak cegła, drewno;
  - m) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynków oraz gontów papowych i papy jako pokrycia dachowego (nie dotyczy dachów płaskich);
  - n) wszystkie budynki zlokalizowane na danym terenie powinny tworzyć jednorodną całość architektoniczną pod względem formy, detalu architektonicznego i użytych materiałów wykończeniowych.
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działek budowlanych;
  - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 25% powierzchni działek budowlanych;
  - 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 2,0.

8) warunki i zasady kształtowania ogrodzeń:

- a) ustala się obowiązek stawiania podmurówanych ogrodzeń z ażurowym wypełnieniem metalowym bądź drewnianym lokalizowanych w granicy działki z przestrzenią publiczną,
- b) zakazuje się stosowania betonowych prefabrykatów jako wypełnienie przęsła ogrodzenia,
- c) maksymalna wysokość ogrodzenia -1,6m.

2. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MWu do 3MWu:

- a) minimalna wielkość działki budowlanej – 2500m<sup>2</sup>;

3. W zagospodarowaniu działki należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, przy uwzględnieniu minimalnych wskaźników parkingowych dla:

- 1) zabudowy mieszkaniowej - minimum 2 miejsca postojowe/1 mieszkanie i dodatkowo dla gości należy dodać 10% z liczby miejsc wyliczonych na podstawie wskaźnika;
- 2) usług – 3 miejsca postojowe./ każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, dla obiektów o powierzchni mniejszej ilość miejsc parkingowych należy zapewnić odpowiednio (procentowo), jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
- 3) miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z ww. funkcji;
- 4) w przypadku gdy na działce inwestora brak jest miejsca, dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych dla samochodów wyznaczonych w przestrzeni placów i dróg publicznych, ale tylko dla funkcji usługowej i za zgodą zarządcy drogi;
- 5) na terenie oznaczonym symbolem 3MWu miejsca postojowe można bilansować z miejscami na terenie parkingu oznaczonego symbolem 3KS.

§ 23.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1U/MN do 6U/MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa i/lub mieszkaniowa jednorodzinna (preferowana zabudowa usługowa);
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – ciągi piesze, ciągi pieszo-jezdne, stacje transformatorowe, sieci, urządzenia i obiekty in-

frastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych, miejsca parkingowe przy zabudowie usługowej; zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna towarzysząca zabudowie usługowej;

- 3) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gospodarczej i usługowej z możliwością przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy, z uwzględnieniem zasad i warunków kształtowania zabudowy określonych w ust. 1 pkt 5;

- 4) dla zachowania jednorodnej architektonicznej całości bryły istniejących przebudowywanych lub rozbudowywanych budynków, dopuszcza się odstępstwo od ustaleń dotyczących zasad i warunków kształtowania zabudowy określonych w pkt 5 polegające na:

- a) dostosowaniu wymaganej maksymalnej wysokości budynku do wysokości budynku istniejącego;
- b) zastosowaniu innego kąta spadku połaci dachowych, w tym stosowaniu dachów płaskich, wielospadowych i innych, jeżeli takie występują na budynku rozbudowywanym;

- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

- a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie:
  - nieprzekraczalnych linii zabudowy dla wszystkich obiektów kubaturowych,
  - obowiązujących linii zabudowy (na terenie oznaczonym symbolem 1U/MN), przy czym tam gdzie jest wyznaczona obowiązująca linia zabudowy w pierwszej kolejności należy lokalizować budynki przy tej linii a następnie w głębi terenu, z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- b) nowe budynki mieszkalne lub usługowe należy lokalizować na działce budowlanej jako wolnostojące lub przy granicy działki, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- c) ustala się realizację pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego (usługowego), dobudowanych do tego budynku lub wolnostojących; przy czym jeśli na działce sąsiedniej jest już zlokalizowany budynek w granicy działki, ustala się obowiązek zlokalizowania nowego budynku garażowego lub gospodarczego przy granicy, w której znajduje się już budynek na sąsiedniej działce;

- d) pomieszczenia usługowe należy lokalizować jako wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego;
  - e) w przypadku realizacji dobudowy pomieszczeń usługowych, gospodarczych, garażu do budynku mieszkalnego ustala się obowiązek wykonania dachu budynków dobudowywanych z tego samego materiału i wykończenia elewacji budynków takimi samymi materiałami w takiej samej kolorystyce, jak istniejący budynek mieszkalny lub usługowy;
  - f) na terenach oznaczonych symbolami 1U/MN, 2U/MN, 3U/MN, 4U/MN, 5U/MN dachy budynków mieszkalnych i usługowych należy projektować jako dwuspadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 30°-45° lub wielospadowe, przy czym dopuszcza się stosowanie dachów płaskich w budynkach usługowych;
  - g) na terenie oznaczonym symbolem 6U/MN dachy budynków należy projektować jako dwuspadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 20°-40° lub jako płaskie, przy czym dopuszcza się również stosowanie dachów mansardowych;
  - h) wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej na terenach oznaczonych symbolami 1U/MN, 2U/MN, 4U/MN, 5U/MN – maksimum dwie kondygnacje naziemne, (drugą kondygnację stanowić powinno poddasze użytkowe, natomiast w przypadku stosowania dachów płaskich druga kondygnacja powinna być wycofana), całkowita wysokość budynku maksimum 10,0 m;
  - i) wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej na terenie oznaczonym symbolem 3U/MN – maksimum trzy kondygnacje naziemne, (trzecią kondygnację stanowić powinno poddasze użytkowe, natomiast w przypadku stosowania dachów płaskich trzecia kondygnacja powinna być wycofana), całkowita wysokość budynku maksimum 12,0m;
  - j) wysokość zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 6U/MN – maksimum trzy kondygnacje naziemne, (trzecią kondygnację stanowić może poddasze użytkowe, natomiast w przypadku stosowania dachów płaskich druga kondygnacja powinna być wycofana), całkowita wysokość budynku maksimum 14,0m;
  - k) wysokość wolnostojących garaży, budynków gospodarczych – 1 kondygnacja naziemna, nie wyżej jednak niż 7,0m;
  - l) wszystkie budynki zlokalizowane na działce powinny tworzyć jednorodną całość architektoniczną pod względem formy, detalu architektonicznego i użytych materiałów;
  - m) ustala się obowiązek wykonania ścian i dachów wszystkich budynków zlokalizowanych na jednej działce z tego samego materiału i wykończenia elewacji budynków takimi samymi materiałami i w takiej samej kolorystyce;
  - n) dopuszczalna kolorystyka pokrycia dachowego to kolor naturalnej cegły i dachówki ceramicznej, brąz, nieagresywna czerwień oraz grafit (zakazuje się używania koloru zielonego, niebieskiego, jaskrawoczerwonego);
  - o) preferowana kolorystyka elewacji budynku to biały, beżowy, jasny żółty, jasny pomarańczowo-żółty;
  - p) zaleca się wykończenie elewacji z użyciem materiałów takich jak kamień, cegła, drewno;
  - q) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynku oraz gontów papowych i papy jako pokrycia dachowego (nie dotyczy dachów płaskich);
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki;
  - 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40% powierzchni działki;
  - 8) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,8, z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 6U/MN, dla którego maksymalny wskaźnik intensywności – 1,0;
  - 9) zasady i warunki kształtowania ogrodzeń:
    - a) ustala się obowiązek stawiania podmurówanych ogrodzeń z ażurowym wypełnieniem metalowym bądź drewnianym w granicy działki z przestrzenią publiczną;
    - b) zakazuje się stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach;
    - c) ogrodzenie działek w przestrzeniach nie sąsiadujących bezpośrednio z przestrzenią publiczną musi umożliwiać migrację drobnych przedstawicieli fauny, w szczególności płazów, gadów i drobnych ssaków;
    - d) wysokość ogrodzenia maksimum 1,6 m.

2. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 2U/MN do 6U/MN ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej 600m<sup>2</sup>, z wyjątkiem sytuacji określonych w § 16;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1U/MN ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej 1000m<sup>2</sup>, z wyjątkiem sytuacji określonych w § 16.

3. W zagospodarowaniu działki należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny przy uwzględnieniu minimalnych wskaźników parkingowych dla:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - min. 2 miejsca postojowe/1 lokal mieszkalny;
- 2) usług - minimum 3 miejsca postojowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przy czym dla obiektów o powierzchni mniejszej ilość miejsc parkingowych należy zapewnić odpowiednio (procentowo), jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
- 3) miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z ww. funkcji;
- 4) w przypadku gdy na działce inwestora brak jest miejsca, dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych dla samochodów przeznaczonych w przestrzeni placów i dróg publicznych, ale tylko dla funkcji usługowej i za zgodą zarządcy drogi.

§ 24.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1Up do 4Up ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) tereny zabudowy usługowej - usług publicznych na terenach oznaczonych symbolami 1Up, 2Up, 3Up i 4Up;
  - b) tereny zabudowy usługowej komercyjnej na terenie oznaczonym symbolem 3Up;
  - c) tereny zieleni urządzonej parkowej na terenie oznaczonym symbolem 4Up;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - zieleń towarzysząca urządzonej, sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy na terenach oznaczonych symbolami 1Up i 2Up z możliwością remontu, rozbudowy i przebudowy istniejących budynków oraz budowy nowych obiektów na zasadach określonych w niniejszym paragrafie;

4) dla zachowania jednorodnej architektonicznej całości bryły istniejących przebudowywanych lub rozbudowywanych budynków, dopuszcza się odstępstwo od ustaleń dotyczących zasad i warunków kształtowania zabudowy określonych w pkt 5 polegające na:

- a) dostosowaniu wymaganej maksymalnej wysokości budynku do wysokości budynku istniejącego;
- b) zastosowaniu innego kąta spadku połaci dachowych, ilości połaci dachowych, itp.;

5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy;

b) maksymalna wysokość zabudowy:

- na terenie oznaczonym symbolem 1Up dwie kondygnacje naziemne w tym poddasze, które może być poddaszem użytkowym, całkowita wysokość budynku maksimum 8,0m;
- na terenie oznaczonym symbolem 2Up trzy kondygnacje naziemne, w tym poddasze, które może być poddaszem użytkowym, całkowita wysokość budynku maksimum 11,0m;
- na terenach oznaczonych symbolami 3Up i 4Up cztery kondygnacje naziemne, całkowita wysokość budynku maksimum 18,0m, przy czym ustalenie to nie dotyczy elementów wieżowych budynków, dla których maksymalna całkowita wysokość nie może przekraczać 30,0m;

c) dachy budynków należy projektować jako dwuspadowe lub czterospadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 30° - 40° lub jako płaskie;

d) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z dachówki ceramicznej lub blacho dachówki;

e) kolorystyka pokrycia dachowego to nieagresywne odcienie czerwieni i kolor naturalnej dachówki ceramicznej (nie dotyczy terenu oznaczonego symbolem 3Up i 4Up);

f) zalecana kolorystyka elewacji budynków to biały, beżowy, nieagresywny jasny żółty, nieagresywny jasny pomarańczowy, żółtopomarańczowy; zaleca się wykończenie elewacji z użyciem 2-3 różnych materiałów elewacyjnych i użycie 2-3 kolorów;

- g) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych i blach jako materiałów wykończeniowych elewacji budynków oraz gontów papowych i papy jako pokrycia dachowego (nie dotyczy dachów płaskich);
  - h) zakaz stosowania jaskrawych kolorów zarówno w przypadku pokryć dachowych jak i materiałów elewacyjnych i wykończeniowych;
  - i) wszystkie budynki zlokalizowane na danym terenie muszą tworzyć jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego z budynkiem istniejącym (dotyczy wyłącznie terenów oznaczonych symbolami 1Up i 2Up);
  - j) na terenach oznaczonych symbolami 3Up i 4Up wszystkie budynki muszą tworzyć jednorodną całość architektoniczną pod względem formy, detalu architektonicznego i użytych materiałów wykończeniowych;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
- a) dla terenów oznaczonych symbolami 1Up, 2Up – 30% powierzchni terenu;
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami 3Up – 40% powierzchni terenu;
  - c) dla terenów oznaczonych symbolami 4Up – 20% powierzchni terenu;
- 7) powierzchnia zabudowy:
- a) dla terenu oznaczonego symbolem 1Up – maksymalnie 30% powierzchni terenu;
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami 2Up, 3Up, 4Up - maksymalnie 40% powierzchni terenu;
- 8) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
- a) dla terenu oznaczonego symbolem 1Up - 0,6;
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem 2Up - 0,9;
  - c) dla terenów oznaczonych symbolami 3Up i 4Up - 1,6.
2. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej - 1000 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem sytuacji określonych w § 16;

3. W zagospodarowaniu działki należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny przy uwzględnieniu minimalnych wskaźników parkingowych określonych w § 39 ust. 2. W przypadku, gdy na działce inwestora brak miejsca, dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych dla samochodów wyznaczonych w przestrzeni dróg i placów publicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 25.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1Ub ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej - usługi publiczne przeznaczone na cele obronności i bezpieczeństwa państwa (komisariat policji);
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury dla potrzeb lokalnych, miejsca parkingowe;
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejących budynków oraz budowy nowych obiektów na zasadach określonych w niniejszym paragrafie;
- 4) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – cztery kondygnacje naziemne w tym poddasze, które może być poddaszem użytkowym; maksymalna wysokość zabudowy liczona od średniego poziomu istniejącego terenu do kalenicy dachu – 16m;
  - c) maksymalna wysokość elewacji budynku – 12m licząc od istniejącej rodzimej powierzchni terenu do linii styku z połacią dachową lub płaszczyzną podbicia okapów;
  - d) dachy budynków należy projektować jako dwu lub czterospadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 30° - 40°;
  - e) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z dachówki ceramicznej lub blachodachówki; kolorystyka pokrycia dachowego to nieagresywne odcienie czerwieni, brązu, kolor naturalnej dachówki ceramicznej;
  - f) zakazuje się stosowanie jaskrawych kolorów pokryć dachowych, w szczególności niebieskiego, zielonego, fioletu, pomarańczowego, różowego;

- g) zalecana kolorystyka elewacji budynków to biały, rozbielone odcienie beżowego, jasnego żółtego, jasnego pomarańczowego, żółtopomarańczowego;
  - h) zaleca się wykończenie elewacji z użyciem 2-3 różnych materiałów elewacyjnych i użycie 2-3 kolorów;
  - i) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów na elewacji, w szczególności stosowania intensywnych odcieni koloru niebieskiego, zielonego, fioletu, pomarańczowego, różowego;
  - j) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych i blach jako materiałów wykończeniowych elewacji budynków oraz gontów papowych i papy jako pokrycia dachowego;
  - k) garaże należy realizować jako dobudowane lub wbudowane w bryłę budynku o funkcji podstawowej;
  - l) dopuszcza się realizację garażu podziemnego;
  - m) bryła budynku powinna być zharmonizowana z krajobrazem form architektonicznych uwarunkowanych historycznie i kulturowo.
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30 % powierzchni działki;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki;
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,2.
2. W zagospodarowaniu działki należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny przy uwzględnieniu minimalnych wskaźników parkingowych określonych w § 39 ust. 2. W przypadku, gdy na działce inwestora brak miejsca, dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych dla samochodów wyznaczonych w przestrzeni dróg i placów publicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej - 2000m<sup>2</sup>, z wyjątkiem sytuacji określonych w § 16.
- § 26.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1Upo ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usług publicznych nauki i oświaty z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
  - 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych, usługi związane z edukacją, urządzenia rekreacyjne (np. boiska sportowe), miejsca parkingowe, zieleń;
  - 3) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością remontu, rozbudowy i przebudowy istniejących budynków oraz budowy nowych obiektów na zasadach określonych w niniejszym paragrafie;
  - 4) warunki i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
    - b) maksymalna wysokość zabudowy – nie wyżej niż trzy kondygnacje naziemne, w tym poddasze, które może być poddaszem użytkowym, maksymalna wysokość zabudowy 14m;
    - c) dachy budynków należy projektować jako dwuspadowe lub czterospadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 25° - 40° lub jako płaskie;
    - d) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z dachówki ceramicznej lub blachodachówki, dla rozbudowy istniejącej szkoły dopuszcza się zastosowanie blachy płaskiej;
    - e) kolorystyka pokrycia dachowego to brąz, nieagresywne odcienie czerwieni i kolor naturalnej dachówki ceramicznej;
    - f) zalecana kolorystyka elewacji budynków to biały, rozbielone odcienie beżowego, jasnego żółtego, jasnego pomarańczowego, żółtopomarańczowego;
    - g) zaleca się wykończenie elewacji z użyciem maksymalnie 2-3 różnych materiałów elewacyjnych i użyciem 2-3 kolorów;
    - h) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów zarówno w przypadku pokryć dachowych jak i materiałów elewacyjnych i wykończeniowych;
    - i) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych i blach jako materiałów wykończeniowych elewacji budynków oraz gontów papowych i papy jako pokrycia dachowego (nie dotyczy dachów płaskich);
    - j) wszystkie budynki zlokalizowane na jednym terenie powinny tworzyć jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego;



- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 25%;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni terenu;
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,2.

2. W zagospodarowaniu działki należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny przy uwzględnieniu minimalnych wskaźników parkingowych określonych w § 39 ust. 2. W przypadku, gdy na działce inwestora brak miejsca, dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych dla samochodów wyznaczonych w przestrzeni dróg i placów publicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej - 3000m<sup>2</sup> za wyjątkiem sytuacji określonych w § 16;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu nowej działki - 30m;
- 3) podział powinien być prostopadły i/lub równoległy do linii rozgraniczającej ulicy przy której położona jest działka dzielona.

§ 27.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1U do 11U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej i usługowo-handlowej komercyjnej;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:
  - a) dla wszystkich terenów - ciągi piesze, ciągi pieszo-jezdne, miejsca parkingowe, nasadzenia zieleni, obiekty małej architektury, stacje transformatorowe, sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych;
  - b) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami od 7U do 11U plan dopuszcza funkcję mieszkaniową na kondygnacjach wyższych niż parter;
  - c) na terenie oznaczonym symbolem 1U możliwość lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 400m<sup>2</sup>;
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy, w tym budynków gospodarczych i garaży z możliwością remontu, rozbudowy i przebudowy istniejących budynków, budowa nowych obiektów na zasadach określonych w niniejszym paragrafie;

- 4) dla zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków remontowanych lub rozbudowywanych dopuszcza się stosowanie: innego kąta spadku połaci dachowych, stosowanie dachów płaski, stosowanie dachów wielospadowych i inne, jeżeli takie występują w rozbudowywanym budynku;
- 5) w nowych budynkach pomieszczenia gospodarcze należy lokalizować w bryle budynku o funkcji podstawowej;
- 6) budynki można lokalizować na działce jako wolnostojące lub przy granicy działki;
- 7) warunki i zasady kształtowania zabudowy dla poszczególnych terenów:
  - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie: obowiązujących linii zabudowy, obowiązujących linii zabudowy pierzejowej oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy, oznaczonych na rysunku planu;
  - b) na terenie oznaczonym symbolem 1U:
    - maksymalna wysokość zabudowy - 2 kondygnacje naziemne, maksymalna wysokość zabudowy - 12,0m;
    - dachy budynków należy projektować o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci dachowych do 35°;
    - pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z dachówki ceramicznej lub blachodachówki;
    - kolorystyka pokrycia dachowego to stonowane odcienie brązu, czerwieni i kolor naturalnej dachówki ceramicznej; ustalenie nie dotyczy dachów płaskich;
    - zalecana kolorystyka elewacji budynków to biały, rozbielone odcienie beżowego, jasnego żółtego, jasnego pomarańczowego, żółtopomarańczowego;
    - zaleca się wykończenie elewacji z użyciem 2-3 różnych materiałów elewacyjnych i użycie 2-3 kolorów (np. cegły ceramicznej, drewna itp.);
    - zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów zarówno w przypadku pokryć dachowych jak i materiałów elewacyjnych i wykończeniowych;
    - zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych i blach jako materiałów wykończeniowych elewacji budynków oraz gontów papowych i papy jako pokrycia dachowego (nie dotyczy dachów płaskich);

- wszystkie budynki zlokalizowane na jednej działce powinny tworzyć jednorodną całość architektoniczną pod względem formy, detalu architektonicznego i użytych materiałów wykończeniowych.
- c) na terenie oznaczonym symbolem 2U:
- maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje naziemne w tym poddasze, które może być poddaszem użytkowym, maksymalna wysokość zabudowy - 9,0m;
  - dachy budynków należy projektować jako dwuspadowe lub czterospadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci dachowych w zakresie 30° - 40° lub jako płaskie;
  - pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z dachówki ceramicznej lub blachodachówki;
  - kolorystyka pokrycia dachowego to stonowane odcienie brązu, czerwieni i kolor naturalnej dachówki ceramicznej;
  - zalecana kolorystyka elewacji budynków to biały, rozbielone odcienie beżowego, jasnego żółtego, jasnego pomarańczowego, żółtopomarańczowego;
  - zaleca się wykończenie elewacji z użyciem 2-3 różnych materiałów elewacyjnych i użycie 2-3 kolorów;
  - zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych i blach jako materiałów wykończeniowych elewacji budynków oraz gontów papowych i papy jako pokrycia dachowego (nie dotyczy dachów płaskich);
  - zakazuje się stosowania ostrych barw chemicznych zarówno w przypadku pokryć dachowych jak i materiałów elewacyjnych i wykończeniowych;
- d) na terenie oznaczonym symbolem 3U:
- maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje naziemne, maksymalna wysokość zabudowy - 9m;
  - dachy budynków należy projektować o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci dachowych do 35°;
  - zalecana kolorystyka elewacji budynków to biały, beżowy, nieagresywny jasny żółty, żółtopomarańczowy, czerwony;
- zaleca się wykończenie elewacji z użyciem 2-3 różnych materiałów elewacyjnych i użycie 2-3 kolorów (np. cegły ceramicznej, drewna itp.);
  - zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w przypadku materiałów elewacyjnych i wykończeniowych;
  - zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych i blach jako materiałów wykończeniowych elewacji budynków;
  - wszystkie budynki zlokalizowane na danym terenie powinny tworzyć jednorodną całość architektoniczną pod względem formy, zastosowanych rozwiązań architektonicznych i wysokości a także użytych, materiałów wykończeniowych;
- e) na terenach oznaczonych symbolami 4U i 5U:
- minimalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje naziemne,
  - maksymalna wysokość zabudowy – 4 kondygnacje w tym poddasze, które może być poddaszem użytkowym, maksymalna wysokość zabudowy 16m;
  - dachy budynków należy projektować jako dwuspadowe lub czterospadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 30°-40°;
  - pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z dachówki ceramicznej lub blachodachówki;
  - kolorystyka pokrycia dachowego to nieagresywne odcienie brązu, czerwieni i kolor naturalnej dachówki ceramicznej;
  - zalecana kolorystyka elewacji budynków to biały, rozbielone odcienie beżowego, jasnego żółtego, jasnego pomarańczowego, żółtopomarańczowego;
  - zaleca się wykończenie elewacji z użyciem 2-3 różnych materiałów elewacyjnych i użycie 2-3 kolorów (np. cegły ceramicznej, drewna itp.);
  - zakazuje się stosowania ostrych jaskrawych kolorów zarówno w przypadku pokryć dachowych jak i materiałów elewacyjnych i wykończeniowych;
  - zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych i blach jako materiałów wykończeniowych elewacji budynków

- ków oraz gontów papowych i papy jako pokrycia dachowego (nie dotyczy dachów płaskich);
- zaleca się kształtowanie zabudowy w nawiązaniu do rozwiązań architektonicznych zastosowanych w budynkach istniejących - wszystkie budynki zlokalizowane na danym terenie powinny tworzyć jednorodną całość architektoniczną pod względem formy, zastosowanych rozwiązań architektonicznych, detalu architektonicznego a także użytych materiałów wykończeniowych;
- f) na terenie oznaczonym symbolem 6U:
- maksymalna wysokość zabudowy - 2 kondygnacje naziemne lub jedna kondygnacja naziemna plus poddasze, które może być poddaszem użytkowym, maksymalna wysokość zabudowy 8 m;
  - dachy budynków należy projektować jako dwuspadowe, czterospadałe lub wielospadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 30°-40° lub jako płaskie;
  - pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z dachówki ceramicznej lub blachodachówki;
  - kolorystyka pokrycia dachowego to nieagresywne odcienie brązu, czerwieni i kolor naturalnej dachówki ceramicznej, przy czym ustalenie to nie dotyczy dachów płaskich;
  - zalecana kolorystyka elewacji budynków to rozbielone odcienie jasnego żółtego, żółtopomarańczowego, pomarańczowego;
  - zaleca się wykończenie elewacji z użyciem 2-3 różnych materiałów elewacyjnych i użycie 2-3 kolorów (np. cegły ceramicznej, drewna itp.);
  - zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów zarówno w przypadku pokryć dachowych jak i materiałów elewacyjnych i wykończeniowych;
  - zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynków a także gontów papowych i papy jako pokrycia dachowego (nie dotyczy dachów płaskich);
  - wszystkie budynki zlokalizowane na danym terenie powinny tworzyć jednorodną całość architektoniczną pod względem formy, zastosowanych roz-
- wiązań architektonicznych, wysokości i detalu architektonicznego a także użytych materiałów wykończeniowych;
- g) na terenach oznaczonych symbolami od 7U do 11U:
- wysokość zabudowy - trzy kondygnacje naziemne w tym poddasze, które może być poddaszem użytkowym (w przypadku stosowania dachów płaskich, trzecia kondygnacja wycofana), maksymalna wysokość zabudowy to 14m;
  - maksymalna wysokość elewacji budynku to 9m licząc od średniego poziomu terenu otaczającego w linii obrysu rzutu budynku do górnej krawędzi gzymsu lub dolnej krawędzi połaci dachowej; w wysokość elewacji nie wlicza się zwieńczeń ścian szczytowych dla budynków o dachach dwuspadowych, ścianek frontowych lukarn i facjatek, portali, ganków i temu podobnych elementów architektonicznych pod warunkiem, że od głównej części elewacji są oddzielone przestrzennie lub innym elementem architektonicznym (balkonem, balustradą, szczytkową połacią dachową) lub szerokość tego elementu nie jest mniejsza niż 1/3 szerokości elewacji jaką stanowi;
  - dachy budynków należy projektować jako dwuspadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci dachowych w zakresie 20° - 40° lub jako płaskie;
  - pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z dachówki ceramicznej lub blachodachówki;
  - kolorystyka pokrycia dachowego to nieagresywne odcienie brązu, czerwieni i kolor naturalnej dachówki ceramicznej; ustalenie to nie dotyczy dachów płaskich;
  - front budynku należy sytuować z kalenicą wzdłuż pasa drogowego; zaleca się projektowanie facjat lub ryzalitów krytych dachami dwuspadowymi;
  - zalecana kolorystyka elewacji budynków to biały, jasne odcienie beżowego, jasnego żółtego, jasnego pomarańczowego, żółtopomarańczowego;
  - na elewacji budynku dopuszcza się zastosowanie maksymalnie 3 rodzajów materiałów wykończeniowych i użycie 3 kolorów, przy czym ograniczenie to nie dotyczy drobnych detali architektonicznych;

- zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych i blach jako materiałów wykończeniowych elewacji budynków oraz gontów papowych i papy jako pokrycia dachowego (nie dotyczy dachów płaskich);
- zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów zarówno w przypadku pokryć dachowych jak i materiałów elewacyjnych;
- dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garażowych w głębi działki;
- wszystkie budynki zlokalizowane na jednej działce powinny tworzyć jednolitą całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego z budynkiem o funkcji podstawowej;

8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:

- a) dla terenów oznaczonych symbolami 1U, 3U - 20% powierzchni terenu;
- b) dla terenu oznaczonego symbolem 2U - 10% powierzchni terenu;
- c) dla terenów oznaczonych symbolami od 4U do 11U - 15% powierzchni terenu;

9) maksymalna powierzchnia zabudowy:

- a) dla terenów oznaczonych symbolami 1U, 3U - 40% powierzchni terenu;
- b) dla terenów oznaczonych symbolami 2U, 4U - 60% powierzchni terenu;
- c) dla terenów oznaczonych symbolami od 5U do 11U - 50% powierzchni terenu;

10) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) dla terenów oznaczonych symbolami 1U, 3U - 0,8;
- b) dla terenów oznaczonych symbolami 2U, 4U - 1,2;
- c) dla terenów oznaczonych symbolami 5U, 6U - 1,0;
- d) dla terenów oznaczonych symbolami od 7U do 11U - 1,5.

2. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem 1U ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej 1500 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem sytuacji określonych w § 16;

- 2) na terenach oznaczonych symbolami od 2U do 11U ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej 800m<sup>2</sup>, z wyjątkiem sytuacji określonych w § 16.

3. W zagospodarowaniu działki należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny przy uwzględnieniu minimalnych wskaźników parkingowych określonych w § 39 ust. 2. W przypadku, gdy na działce inwestora brak miejsca, dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych dla samochodów wyznaczonych w przestrzeni dróg i placów publicznych, za zgodą zarządcy drogi.

§ 28.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 12U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej - usługi komercyjne z dopuszczeniem lokalizacji miejsc parkingowych;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – miejsca parkingowe, ciągi piesze, ciągi pieszo-jezdne, nasadzenia zieleni, elementy małej architektury, stacje transformatorowe, sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych;
- 3) warunki i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy, oznaczonych na rysunku planu;
  - b) pomieszczenia gospodarcze należy lokalizować w bryle budynku o funkcji podstawowej,
  - c) budynki można lokalizować na działce jako wolnostojące lub przy granicy działki;
  - d) wysokość zabudowy – maksimum trzy kondygnacje naziemne w tym poddasze, które może być poddaszem użytkowym; w przypadku stosowania dachów płaskich, trzecia kondygnacja wycofana, maksymalna wysokość zabudowy - 14m;
  - e) maksymalna wysokość elewacji budynku to 12m licząc od średniego poziomu terenu otaczającego w linii obrysu rzutu budynku do górnej krawędzi gzymsu lub dolnej krawędzi połaci dachowej; w wysokości elewacji nie wlicza się zwieńczeń ścian szczytowych dla budynków o dachach dwuspadowych, ścianek frontowych lukarn i facjatek, portali, ganków i temu podobnych elementów architektonicznych pod warunkiem, że od głównej części elewacji są oddzielone przestrzenie lub innym elementem architektonicz-

nym (balkonem, balustradą, szczytkową połącią dachową) lub szerokość tego elementu nie jest mniejsza niż 1/3 szerokości elewacji jaką stanowi;

- f) dachy budynków należy projektować jako dwuspadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połąci w zakresie 20° - 40° lub jako płaskie;
  - g) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z dachówki ceramicznej lub blachodachówki; kolorystyka pokrycia dachowego to nieagresywne odcienie brązu, czerwieni i kolor naturalnej dachówki ceramicznej; ustalenie to nie dotyczy dachów płaskich;
  - h) front budynku należy sytuować z kalenicą wzdłuż pasa drogowego; zaleca się projektowanie facjat lub ryzalitów krytych dachami dwuspadowymi;
  - i) zalecana kolorystyka elewacji budynków to biały, rozbielone odcienie beżowego, jasnego żółtego, jasnego pomarańczowego, żółtopomarańczowego;
  - j) na elewacji budynku dopuszcza się zastosowanie maksymalnie 3 rodzajów materiałów wykończeniowych i użycie 3 kolorów; ograniczenie to nie dotyczy drobnych detali architektonicznych; zabrania się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych i blach jako materiałów wykończeniowych elewacji budynków oraz gontów papowych i papy jako pokrycia dachowego (nie dotyczy dachów płaskich);
  - k) zakaz stosowania jaskrawych kolorów zarówno w przypadku pokryć dachowych jak i materiałów elewacyjnych;
  - l) wszystkie budynki zlokalizowane na jednej działce powinny tworzyć jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego z budynkiem o funkcji podstawowej;
- 4) minimalna powierzchnia biologiczna czynna - 25% powierzchni terenu;
  - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60% powierzchni terenu;
  - 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,6.

2. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej 1200m<sup>2</sup> za wyjątkiem sytuacji określonych w § 16;

3. W zagospodarowaniu działki należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny przy uwzględnieniu minimalnych wskaźników parkingowych określonych w § 39 ust. 2.

§ 29.1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1Uz ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa związana z obsługą uzdrowiska, tj. zakłady i urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego, a także inne obiekty służące lecznictwu uzdrowiskowemu i opiece zdrowotnej lub obsłudze pacjenta lub turysty, w szczególności: hotele, pensjonaty, restauracje lub kawiarnie;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zieleni urządzona – park;
  - b) urządzeń komunikacji pieszej, w tym promenady nad brzegiem zbiornika wodnego oraz komunikacji pieszo-jezdnej;
  - c) obiekty małej architektury, ławki, oświetlenie, itp.;
  - d) elementów tymczasowych bądź trwałych o funkcji rekreacyjnej, np. tarasów pomostów, kładek nad zbiornikiem lub ciekami wodnymi;
  - e) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,
  - f) urządzenia sportowo-rekreacyjne.
- 3) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) zakazuje się lokalizacji pomieszczeń gospodarczych jako wolnostojących obiektów kubaturowych, dopuszcza się pomieszczenia gospodarcze wbudowane w budynek lub budynki o przeznaczeniu podstawowym;
  - c) dopuszcza się dachy budynku płaskie lub dwuspadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połąci dachowych w zakresie 20° - 40°;
  - d) obowiązuje kolorystyka pokrycia dachowego zharmonizowana z krajobrazem;
  - e) dopuszczalna kolorystyka pokrycia dachowego to grafit, szary, kolor naturalnej cegły, biel, srebrnoszary; zakaz stosowania jaskrawych odcieni żółci, zieleni, czerwieni, koloru niebieskiego i koloru różowego;

- f) obowiązuje zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych i powlekanych paneli metalowych jako materiału wykończenia wszelkich obiektów mających kubaturę, w tym ogrodzeń;
  - g) preferowana kolorystyka elewacji budynku: jasnoszary, biały, beżowy, jasny żółty lub wykończenie z materiałów naturalnych takich jak kamień, cegła, drewno, metal, zakaz stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji;
  - h) dopuszcza się stosowanie maksymalnie trzech różnych rodzajów materiałów wykończeniowych ścian zewnętrznych budynków, ogrodzeń i obiektów budowlanych, zakaz ten nie dotyczy drobnych detali architektonicznych;
  - i) obowiązuje zakaz stosowania w pokryciu dachowym papy czarnej jako warstwy zewnętrznej, wykończeniowej (zakaz nie dotyczy dachów płaskich);
  - j) wysokość zabudowy – maksimum trzy kondygnacje naziemne w tym poddasze, które może być poddaszem użytkowym; w przypadku stosowania dachów płaskich, trzecia kondygnacja wycofana, maksymalna wysokość całkowita zabudowy - 14m;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 55% powierzchni terenu;
  - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy - 35% powierzchni terenu;
  - 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2.

2. W zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny przy uwzględnieniu minimalnych wskaźników parkingowych określonych w § 39 ust. 2.

3. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 2000m<sup>2</sup>,
- 2) minimalna szerokość frontu działki - 30,0m,
- 3) nowe granice podziału na działki muszą być prostopadłe lub równoległe do przynajmniej do jednej granicy działki dzielonej, dopuszcza się podział działek również wzdłuż ewentualnej planowanej linii brzegowej zbiornika rekreacyjnego.

§ 30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZPu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni miejskiej z urządzonymi placami do gier i zabaw dla dzieci, z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) dopuszczalne zagospodarowanie uzupełniające:
  - a) urządzenia komunikacji pieszej i kołowej,
  - b) oświetlenie uliczne oraz niezbędne inne sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
  - c) obiekty małej architektury, ławki, tablice informacyjne, altanki, osiedlowe boiska, itp.;
- 3) dopuszcza się lokalizację przedszkola i żłobka;
- 4) zakaz lokalizacji wolnostojących reklam wieloprzestrzennych;
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
  - b) wysokość zabudowy – maksimum dwie kondygnacje naziemne, w tym poddasze, które może być poddaszem użytkowym, maksymalna wysokość zabudowy 9,0m;
  - c) wszystkie budynki zlokalizowane na działce muszą tworzyć jednorodną całość architektoniczną pod względem formy, detalu architektonicznego i użytych materiałów wykończeniowych;
  - d) dachy budynków należy projektować jako dwuspadowe lub wielospadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 30°-40°;
  - e) kolorystyka pokrycia dachowego to kolor naturalnej cegły i dachówki ceramicznej, nieagresywna czerwień, zakazuje się używania koloru zielonego i niebieskiego;
  - f) dopuszczalna kolorystyka elewacji budynku to jasny żółty lub jasny żółto - pomarańczowy - zaleca się wykończenie z użyciem materiałów takich jak kamień, cegła, drewno;
  - g) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynku oraz gontów papowych i papy jako pokrycia dachowego;

- h) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni terenu;
  - i) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6;
  - j) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni terenu.
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) ustala się następujące parametry nowych działek budowlanych:
    - minimalna powierzchnia działki – 2000m<sup>2</sup>;
    - minimalna szerokość frontu działki – 30,0m;
    - nowe granice podziału na działki muszą być prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 3KDD;
  - b) obsługa komunikacyjna nowowydzielonej działki jest możliwa tylko bezpośrednio z wyznaczonych w planie dróg publicznych.
- § 31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni miejskiej o charakterze parkowym z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, możliwość lokalizacji parkingu;
  - 2) dopuszczalne zagospodarowanie uzupełniające:
    - a) urządzenia komunikacji pieszej i rowerowej;
    - b) miejsca parkingowe;
    - c) oświetlenie uliczne oraz niezbędne inne sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
    - d) obiekty małej architektury, ławki, tablice informacyjne, altanki, itp;
  - 3) ustala się obowiązek jednorodnego urządzenia przestrzeni parku pod względem użytego materiału i kolorystyki oraz stosowanie jednorodnych obiektów małej architektury, lamp, latarni, ławek, słupów i słupków, stolików, itp.;
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 55% powierzchni terenu;
  - 5) maksymalną powierzchnię utwardzoną przeznaczoną pod place, ciągi piesze, ścieżki rowerowe ustala się na 15% powierzchni parku;

- 6) zakazuje się lokalizacji nowych budynków, przy czym dopuszcza się do czasu realizacji drogi oznaczonej symbolem 1KDGP, utrzymanie istniejącej zabudowy magazynowo – usługowej z możliwością realizacji wiat i placów składowych o charakterze tymczasowym;
- 7) zakazuje się lokalizacji wolnostojących reklam wieloprzestrzennych.

§ 32. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1Zu, 2Zu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej, prywatne, w formie zieleńców, skwerów i osiedlowych placów zabaw lub ogrodów z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:
  - a) urządzenia komunikacji pieszej i rowerowej;
  - b) oświetlenie uliczne oraz niezbędne inne sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
  - c) obiekty małej architektury, ławki, tablice informacyjne, altanki, itp;
- 3) zakaz wznoszenia budynków;
- 4) maksymalną powierzchnię utwardzoną ustala się na 10% powierzchni terenu (place, ciągi piesze, ścieżki rowerowe);
- 5) dla działek, położonych w strefie ograniczonej dostępności budowlanej wzdłuż wałów przeciwpowodziowych rzeki Jeziorki obowiązują ustalenia § 15. ust. 6.

§ 33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1Zn, 2Zn ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni nieurządzonej;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie terenu oznaczonego symbolem 2Zn analogicznie jak terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolami 1Zu i 2Zu;
- 3) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – niezbędna sieć infrastruktury technicznej;
- 4) zakaz wznoszenia budynków;
- 5) zakaz utwardzania nawierzchni i zmiany ukształtowania terenu dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1Zn.

§ 34. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KSs ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny urządzeń komunikacji - stacja paliw płynnych z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;

- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - usługi handlu związane z obsługą komunikacyjną;
- 3) ustala się zachowanie istniejącej stacji paliw polegające na możliwości przebudowy na zasadach określonych w przepisach odrębnych, bez możliwości rozbudowy obiektu kubaturowego, z możliwością rozbudowy zadaszeń;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30% powierzchni terenu;
- 5) dla części działki położonej w strefie ograniczonej dostępności budowlanej wzdłuż wałów przeciwpowodziowych rzeki Jeziorki obowiązują ustalenia § 15. ust. 6.

§ 35. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KS do 3KS ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – parkingi z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;
- 2) dopuszczalna ilość miejsc parkingowych to 50 miejsc dla każdego terenu (ustalenie to nie dotyczy parkingów wielopoziomowych);
- 3) obowiązek nasadzeń na terenie parkingów drzew w ilości przynajmniej 1 drzewo na każde 5 miejsc parkingowych (ustalenie to nie dotyczy parkingów wielopoziomowych);
- 4) możliwość lokalizacji obiektów małej architektury oraz niezbędnych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 5) na terenie 2KS dopuszcza się lokalizację dojazdu do sąsiadujących działek;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10% powierzchni terenu;
- 7) w przypadku realizacji parkingu wielopoziomowego na terenie 3KS ustala się następujące zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
  - b) wysokość zabudowy – maksimum dwie kondygnacje naziemne, maksymalna wysokość zabudowy 9,0m;
  - c) dachy budynków należy projektować jako płaskie;
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 70% powierzchni terenu;
  - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,4.

§ 36. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1E do 5E ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające (wyłącznie na terenie 5E) – zabudowa usługowa (budynki biurowe), magazynowo-składowa, garaże, ciągi pieszo-jezdne, zieleń, parking;
- 3) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością remontu, rozbudowy i przebudowy istniejących budynków oraz budowy nowych obiektów na zasadach określonych w niniejszym paragrafie;
- 4) zasady i warunki zagospodarowania terenu na terenach od 1E do 4E na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy na terenie 5E:
  - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
  - b) wysokość zabudowy – maksimum 3 kondygnacje naziemne, maksymalna wysokość zabudowy 12m;
  - c) nowe budynki muszą nawiązywać swoją formą, wysokością, detalem architektonicznym i użytymi materiałami wykończeniowymi do zabudowy istniejącej;
  - d) wszystkie budynki zlokalizowane na terenie 5E powinny tworzyć jednorodną całość architektoniczną - nakazuje się kształtowanie zabudowy w nawiązaniu do rozwiązań architektonicznych zastosowanych w budynku biurowym;
  - e) zalecana pastelowa kolorystyka elewacji – w szczególności biały, rozbielone odcienie beżowego, jasnego żółtego, jasnego pomarańczowego, żółtopomarańczowego;
  - f) zaleca się wykończenie elewacji z użyciem 2-3 różnych materiałów elewacyjnych i użyciem 2-3 kolorów;
  - g) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów zarówno w przypadku pokryć dachowych jak i wykończenia elewacji;
  - h) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynków oraz gontów papowych i papy jako pokrycia dachowego (nie dotyczy dachów płaskich);



- i) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 10% powierzchni terenu;
  - j) powierzchnia zabudowy - maksimum 35% powierzchni terenu.
- 6) W terenie 5E, w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć miejsca postojowe dla samochodów w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny zgodnie z ustaleniami § 39 ust. 2.

§ 37. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1WS do 5WS ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:
  - a) nasadzenia zieleni;
  - b) ciągi piesze;
  - c) drogi rowerowe z urządzeniami towarzyszącymi (na terenach oznaczonych symbolami 1WS i 2WS), z uwzględnieniem przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących prawa wodnego;
  - d) mosty;
  - e) obiekty małej architektury, ławki, nie związane trwale z podłożem w zakresie, na jaki pozwalają przepisy odrębne, w szczególności dotyczące prawa wodnego;
- 3) urządzenie terenów powinno nawiązywać do sposobu urządzenia Parku Zdrojowego w zakresie użytych materiałów i charakteru obiektów małej architektury;
- 4) zakazuje się wznoszenia budynków;
- 5) na terenie 5WS zachowuje się istniejące mosty, umożliwiające obsługę komunikacyjną terenów przyległych z możliwością ich przebudowy i odbudowy.

§ 38. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1ZPw do 4ZPw ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zieleni urządzonej - park z możliwością realizacji zbiornika przeciwpowodziowego (retencyjnego) na rzece Jeziorce;
- 2) możliwość lokalizacji na terenie (poza ewentualnym zbiornikiem wodnym):
  - a) urządzeń komunikacji pieszej i pieszorowerowej w uzasadnionych przypadkach;
  - b) obiektów małej architektury, ławek, oświetlenia;
  - c) obiektów tymczasowych bądź trwałych o funkcji rekreacyjnej, w szczególności: pływających pomostów, przystani, pływających ogródków;

- 3) obiekty wymienione w pkt 2 mogą być realizowane jako inwestycje celu publicznego, tylko na zasadach określonych w przepisach odrębnych w szczególności z zakresu ochrony środowiska, przyrody i prawa wodne, z uwzględnieniem ustaleń pkt 4;
- 4) zakaz wznoszenia budynków;
- 5) obowiązek zachowania istniejących walorów środowiska przyrodniczego w szczególności: rzeźby terenu i zadrzewień łęgowych;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną - min. 95% powierzchni terenu.

### Rozdział 3

#### Przepisy szczegółowe w zakresie komunikacji

§ 39.1. Ustala się następujące zasady i warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych:

- 1) Ustala się obsługę komunikacyjną terenów przeznaczonych pod zabudowę z przyległych dróg publicznych określonych planem, dla których ustalenia szczegółowe określono w § 40 ust. 1.
- 2) Ustala się klasyfikację funkcjonalno-techniczną dróg publicznych wyznaczonych w planie i oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi:
  - a) „KDGP” – droga główna ruchu przyspieszonego,
  - b) „KDG/Z” – droga główna, docelowo obniżenie klasy drogi do zbiorczej,
  - c) „KDZ” – droga zbiorcza,
  - d) „KDL” – droga lokalna,
  - e) „KDD” – droga dojazdowa.
- 3) Dla obsługi komunikacyjnej terenu wyznacza się również ciągi pieszo-jezdne oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDP do 12KDP, z podstawowym przeznaczeniem pod drogi dojazdowe do zabudowy w formie ciągów pieszo-jezdnych oraz urządzenia związane z ich obsługą, dla których ustalenia szczegółowe określono w § 40 ust. 2.
- 4) Dla obsługi w zakresie ruchu pieszego wyznacza się tereny ciągów pieszych oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KP do 3KP, z podstawowym przeznaczeniem pod ciągi piesze, dla których ustalenia szczegółowe określono w § 40 ust. 3.
- 5) Dopuszcza się możliwość pozostawienia w pasie drogowym istniejących obiektów małej architektury i urządzeń nie związanych z drogami i ich obsługą pod warunkiem, że:

- a) nie powodują zagrożenia dla ruchu drogowego i pieszego oraz nie zakłócają wykonywania zadań zarządcy drogi;
- b) nie kolidują z projektowaną siecią infrastruktury technicznej;

2. Ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych o funkcji usługowej w miejsca postojowe dla samochodów:

- 1) minimum trzy miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wykorzystywanej pod funkcję handlową lub usługową o charakterze komercyjnym,
- 2) minimum jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wykorzystywanej pod funkcje usługowe o charakterze usług publicznych (usługi oświaty i kultury, urzędy administracji samorządowej itp.) oraz pod usługi na terenie 1Uz;
- 3) dla obiektów o funkcji gastronomicznej – minimum jedno miejsce postojowe na każde 4 miejsca konsumenckie;
- 4) dla obiektów o funkcji hotelowej/ pensjonatowej/pokoje gościnne – minimum jedno miejsce postojowe na pokój oraz 1 miejsce postojowe na 4 osoby zatrudnionego personelu;
- 5) minimum jedno miejsce postojowe na 3 pracowników w budynkach o funkcji magazynowej i biurowej;
- 6) dla wszystkich innych funkcji usługowych nie wymienionych powyżej – minimum jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wykorzystywanej pod funkcje usługowe.

§ 40.1. Dla terenów dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDGP, KDG, KDG/Z, KDZ, KDL i KDD ustala się:

- 1) dla projektowanego odcinka drogi wojewódzkiej nr 721, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDGP:
  - a) klasa drogi - główna ruchu przyspieszonego „GP”;
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających 40,0 m, zgodnie z ustalonymi liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;
  - c) przekrój poprzeczny 1/2 – jednojezdniowy, dwupasowy lub 2/2 – dwujezdniowy, dwupasowy;
  - d) lokalizacja skrzyżowania z drogą oznaczoną symbolem 3KDZ zgodnie z rysunku planu;

- e) zakaz włączania innych dróg publicznych (nie wymienionych w ppkt d) oraz dróg wewnętrznych, a także urządzania zjazdów / wjazdów z tej drogi;

- 2) dla istniejącego odcinka drogi wojewódzkiej nr 724 w ciągu ulic Warszawskiej i Wilanowskiej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDG/Z:

- a) klasa drogi - główna „G” do czasu wybudowania obwodnicy Konstancina – Jeziorny w ciągu drogi wojewódzkiej nr 724, docelowo obniżenie klasy drogi do zbiorczej „Z”;
- b) linie rozgraniczające drogi pokrywają się z granicami geodezyjnymi działek przeznaczonych pod tę drogę;
- c) przekrój poprzeczny 1/2 – jednojezdniowy, dwupasowy;

- 3) dla istniejących ul. Piaseczyńskiej i Nowopiaszczyńskiej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 2KDG/Z:

- a) klasa drogi - główna „G” do czasu wybudowania drogi 1KDGP, docelowo obniżenie klasy drogi do zbiorczej „Z”;
- b) ustala się tylko południowo-wschodnią linię rozgraniczającą drogi;
- c) podstawowa szerokość w liniach rozgraniczających 25,0m, miejscowo zawężona lub poszerzona, zgodnie z ustalonymi liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;
- d) przekrój poprzeczny 1/2 – jednojezdniowy, dwupasowy;

- 4) dla istniejącej ul. Wojska Polskiego, odcinka drogi wojewódzkiej nr 721, oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KDG/Z:

- a) klasa drogi - główna „G” do czasu wybudowania drogi 1KDGP, docelowo obniżenie klasy drogi do zbiorczej „Z”;
- b) linie rozgraniczające drogi pokrywają się z granicami geodezyjnymi działek przeznaczonych pod tę drogę;
- c) przekrój poprzeczny 1/2 – jednojezdniowy, dwupasowy;

- 5) dla istniejącej ul. Bielawskiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ:

- a) klasa drogi - zbiorcza „Z”;
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z ustalonymi liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;

- c) przekrój poprzeczny 1/2 – jednojezdniowy, dwupasowy;
  - d) dopuszcza się wykonanie miejsc parkingowych dla samochodów w liniach rozgraniczających drogi;
- 6) dla istniejącej ul. J. Piłsudskiego, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDZ:
- a) klasa drogi - zbiorcza „Z”;
  - b) w planie wyznacza się dwa fragmenty tej drogi oraz ustala się tylko jej wschodnią linię rozgraniczającą, pokrywającą się z granicami geodezyjnymi działek przeznaczonych pod tę drogę;
- 7) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDZ:
- a) klasa drogi - zbiorcza „Z”;
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających od 15,0m do 25,0m, zgodnie z ustalonymi liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;
  - c) przekrój poprzeczny 1/2 – jednojezdniowy, dwupasowy;
  - d) droga będzie stanowić włączenie ul. Warszawskiej w drogę 1KDGP;
- 8) dla istniejącej ul. Skolimowskiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL:
- a) klasa drogi – lokalna „L”;
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających od 11,5m do 12,0m, zgodnie z ustalonymi liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;
  - c) przekrój poprzeczny 1/2 – jednojezdniowy, dwupasowy;
- 9) dla istniejącej ul. Świetlicowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD:
- a) klasa drogi - dojazdowa „D”;
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających od 15,0m do 15,8m, zgodnie z ustalonymi liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;
  - c) przekrój poprzeczny 1/2 – jednojezdniowy, dwupasowy;
- 10) dla istniejącej ul. Świetlicowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD:
- a) klasa drogi - dojazdowa „D”;
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających od 11,0m do 14,8m, zgodnie z ustalonymi liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;
  - c) przekrój poprzeczny 1/2 – jednojezdniowy, dwupasowy;
- 11) dla istniejącej ul. Południowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD:
- a) klasa drogi - dojazdowa „D”;
  - b) linie rozgraniczające drogi pokrywają się z granicami geodezyjnymi działek przeznaczonych pod tę drogę;
  - c) przekrój poprzeczny 1/2 – jednojezdniowy, dwupasowy;
- 12) dla istniejącej ul. Polnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD:
- a) klasa drogi - dojazdowa „D”;
  - b) linie rozgraniczające drogi pokrywają się z granicami geodezyjnymi działek przeznaczonych pod tę drogę;
  - c) przekrój poprzeczny 1/2 – jednojezdniowy, dwupasowy;
- 13) dla istniejącej ul. Narożnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDD:
- a) klasa drogi - dojazdowa „D”;
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie od 11,0m do 16,3m, zgodnie z ustalonymi liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;
  - c) przekrój poprzeczny 1/2 – jednojezdniowy, dwupasowy;
- 14) dla istniejącej ul. Fabrycznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDD:
- a) klasa drogi - dojazdowa „D”;
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających 12m z miejscowym zawężeniem przy skrzyżowaniu z ul. Krzywą, zgodnie z ustalonymi liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;
  - c) przekrój poprzeczny 1/2 – jednojezdniowy, dwupasowy;
- 15) dla istniejącej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KDD:
- a) klasa drogi - dojazdowa „D”;
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających od 16,5m do 17,0m, zgodnie z ustalonymi liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;
  - c) przekrój poprzeczny 1/2 – jednojezdniowy, dwupasowy;
- 16) dla istniejącej ul. Szkolnej i ul. Elektrycznej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 8KDD:
- a) klasa drogi - dojazdowa „D”;
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających od 8,0m do 10,0m, zgodnie z ustalonymi liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;

- c) przekrój poprzeczny 1/2 - jednojezdniowy, dwupasowy;
- 17) dla istniejących ul. Koziej i dla fragmentu ul. Zaulek, oznaczonych na rysunku planu symbolem 9KDD:
- a) klasa drogi „D” – dojazdowa;
- b) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0m, zgodnie z ustalonymi liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;
- c) przekrój poprzeczny 1/2 - jednojezdniowy, dwupasowy;
- 18) dla istniejącej ul. Stawowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 10KDD:
- a) klasa drogi - dojazdowa „D”;
- b) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0m, zgodnie z ustalonymi liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;
- c) przekrój poprzeczny 1/2 - jednojezdniowy, dwupasowy;
- d) droga zakończona jest placem do zawracania;
- 19) dla istniejącej ul. Świeżej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 11KDD:
- a) klasa drogi - dojazdowa „D”;
- b) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0m;
- c) przekrój poprzeczny 1/2 - jednojezdniowy, dwupasowy;
- 20) dla istniejącej ul. Zielonej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 12KDD:
- a) klasa drogi - dojazdowa „D”;
- b) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0m;
- c) przekrój poprzeczny 1/2 - jednojezdniowy, dwupasowy;
- 21) dla istniejących ul. Szkolnej i ul. Przeskok, oznaczonych na rysunku planu symbolem 13KDD:
- a) klasa drogi - dojazdowa „D”;
- b) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0m;
- c) przekrój poprzeczny 1/2 - jednojezdniowy, dwupasowy.
2. Dla terenów ciągów pieszo-jezdných oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDP do 12KDP ustala się:
- 1) dla istniejącej ul. Ogrodowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDP – szerokość w liniach rozgraniczających 8,0m;
- 2) dla istniejących ul. Małej i ul. Polnej oznaczonych na rysunku planu symbolem 2KDP – szerokość w liniach rozgraniczających od 7,6m do 8,4m, zgodnie z ustalonymi liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;
- 3) dla istniejącej ul. Garbarskiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDP – szerokość w liniach rozgraniczających od 7,6m do 8,4m, zgodnie z ustalonymi liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;
- 4) dla istniejącej ul. Zgoda oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDP – szerokość w liniach rozgraniczających 6,4m;
- 5) dla istniejącej ul. Nadbrzeżnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDP – szerokość w liniach rozgraniczających od 6,4m do 7,4m miejscowo do 19,5m zgodnie z ustalonymi liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;
- 6) dla istniejącej ul. Krzywej oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDP – szerokość w liniach rozgraniczających 8,0m z miejscowym zawężeniem do 4,0m, plac do zawracania na zakończeniu ciągu;
- 7) dla istniejącego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 7KDP – szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m;
- 8) dla istniejącej ul. Wierzbowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 8KDP – szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z ustalonymi liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;
- 9) dla istniejącej ul. Nadwodnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 9KDP – linie rozgraniczające drogi pokrywają się z granicami geodezyjnymi działek przeznaczonych pod tę drogę;
- 10) dla istniejącej ul. Zaulek oznaczonej na rysunku planu symbolem 10KDP – szerokość w liniach rozgraniczających 6,0m, plac do zawracania na zakończeniu ciągu;
- 11) dla istniejącej ul. Niskiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 11KDP – szerokość w liniach rozgraniczających 6,0m, plac do zawracania na zakończeniu ciągu;
- 12) dla istniejącej ul. Górnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 12KDP – szerokość w liniach rozgraniczających 6,0m, plac do zawracania na zakończeniu ciągu;

3. Dla terenów ciągów pieszych oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KP do 3KP ustala się:

- 1) dla istniejącej ul. Miłej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KP – linie rozgraniczające ciągu pieszego pokrywają się z granicami geodezyjnymi działek przeznaczonych pod ten ciąg;
- 2) dla istniejącej ul. Cichej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KP – linie rozgraniczające ciągu pieszego pokrywają się z granicami geodezyjnymi działek przeznaczonych pod ten ciąg, dopuszcza się możliwość realizacji dojazdu do działki o nr ewidencyjnym 26 obręb ewidencyjny 01-16;
- 3) dla istniejącej drogi bez nazwy oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KP – linie rozgraniczające ciągu pieszego pokrywają się z granicami geodezyjnymi działek przeznaczonych pod ten ciąg.

§ 41. Na terenach dróg publicznych, ciągów pieszo - jezdnych i ciągów pieszych, o których mowa w § 40 ust. 1, 2 i 3:

- 1) ustala się realizację ścieżek rowerowych zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, przy czym nie określa się sposobu usytuowania ścieżki rowerowej względem jezdni oraz jej szerokości;
- 2) ustala się realizację nasadzeń zieleni (szpalery drzew, inne formy zieleni wysokiej i niskiej) w granicach terenów przeznaczonych pod drogi publiczne (orientacyjną lokalizację szpalerów oznaczono na rysunku planu);
- 3) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej i miejsc postojowych na terenach przeznaczonych pod drogi publiczne;
- 4) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, miejsc postojowych oraz nasadzeń zieleni na terenach przeznaczonych pod ciągi pieszo - jezdne;
- 5) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod ciągi piesze;
- 6) ustala się zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób dostosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 7) zakazuje się lokalizacji nowych budynków i urządzeń nie związanych z funkcją drogową lub potrzebami ruchu drogowego poza obiektami wymienionymi w pkt 8;
- 8) możliwość lokalizacji (poza jezdnią) obiektów małej architektury, ławek, słupów ogłoszeniowych, pomników, reklam o powierzchni nie większej niż 1,2x1,0 oraz zie-

leni urządzonej (szpalery drzew, kwietniki, nasadzenia zieleni niskiej), przystanków komunikacji zbiorowej, pasów postojowych, miejsc parkingowych ogólnodostępnych, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych;

- 9) zakazuje się lokalizacji wolnostojących reklam wielkoprzestrzennych;
- 10) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych - kiosków handlowo-usługowych.

#### Rozdział 4

#### **Przepisy szczegółowe w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną**

§ 42.1. Ustala się zaopatrzenie terenów w media techniczne poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Zachowuje się w liniach rozgraniczających ulic, istniejące urządzenia nadziemne i podziemne uzbrojenia terenu, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy.

3. Ustala się lokalizację projektowanych urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów, z wyjątkiem przyłączy dla budynków i posesji, w liniach rozgraniczających dróg, bądź na innych terenach, z zachowaniem przepisów odrębnych w zakresie ich lokalizacji i wzajemnych odległości.

§ 43. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) Ustala się zaopatrzenie z istniejącej i rozbudowywanej miejskiej sieci wodociągowej.
- 2) Na terenach przeznaczonych pod zabudowę a niezabudowanych, w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego, ustala się obowiązek uzbrojenia terenu w sieć wodociągową przed przystąpieniem do budowy.
- 3) Na działkach zabudowanych, na dzień wejścia w życie planu miejscowego, do czasu realizacji sieci wodociągowej, dopuszcza się czasowo budowę ujęć indywidualnych (ujęcia indywidualne powinny być zlikwidowane po rozbudowie sieci wodociągowej umożliwiającej zaopatrzenie terenów w wodę z tej sieci).
- 4) Przy rozbudowie sieci wodociągowej należy uwzględnić wymogi dotyczące przepisów przeciwpożarowych w odniesieniu do zaopatrzenia w wodę, lokalizacji naziemnych hydrantów oraz przygotowania awaryjnych ujęć wody do wykorzystania w sytuacjach szczególnych.

- 5) Ustala się budowę przewodów wodociągowych w liniach rozgraniczających dróg, przy czym dopuszcza się przebieg sieci przez inne tereny na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
- 6) Dopuszcza się przebudowę istniejącej sieci wodociągowej kolidującej z istniejącym lub projektowanym zagospodarowaniem terenu oraz ze względu na zły stan techniczny.
- 7) Dopuszcza się budowę i utrzymanie indywidualnych i lokalnych ujęć wody przeznaczonych do celów awaryjnych i specjalnych (w tym przeciwpożarowych) na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 44. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:

- 1) Ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych w systemie kanalizacji zbiorczej poprzez rozbudowę miejskiej sieci kanalizacji.
- 2) Ustala się obowiązek podłączenia wszystkich budynków do kanalizacji sanitarnej po jej zrealizowaniu.
- 3) Na terenach przeznaczonych pod zabudowę, niezabudowanych w dniu wejścia w życie planu miejscowego, ustala się obowiązek uzbrojenia terenu w sieć kanalizacji sanitarnej przed przystąpieniem do budowy.
- 4) Dopuszcza się możliwość przebudowy istniejącej sieci kanalizacyjnej kolidującej z istniejącym lub projektowanym zagospodarowaniem oraz ze względu na zły stan techniczny.
- 5) Ustala się budowę kanałów sanitarnych w liniach rozgraniczających ulic, z uwzględnieniem ustaleń pkt 6.
- 6) Dopuszcza się przebieg kanałów sanitarnych przez inne tereny na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
- 7) Dopuszcza się kanalizację indywidualną i gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych tylko w przypadku rozbudowy zabudowy istniejącej na działce budowlanej w dniu wejścia w życie planu.

§ 45.1. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się, że odbiornikiem wód opadowych i roztopowych z terenów objętych planem jest rzeka Jeziorka oraz rzeka Mała.

2. Dla odprowadzenia wód opadowych i roztopowych dopuszcza się system mieszany, tj.:

- 1) budowę kanalizacji deszczowej dla odwodnienia podstawowego układu komunikacyjnego i terenów indywidualnej zabudowy

mieszaniowej / pensjonatowej i zabudowy usługowej;

- 2) w terenach zabudowy mieszkaniowej odwodnienie powierzchniowe i odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na terenie własnej działki.

3. Ustala się odprowadzanie do odbiornika wód opadowych i roztopowych pochodzących z utwardzonych powierzchni komunikacyjnych i parkingów (o ilości więcej niż 5 stanowisk) pod warunkiem ich podczyszczenia celem usunięcia związków zawiesiny ogólnej i substancji ekstrahujących się eterem naftowym.

4. Wody opadowe i roztopowe pochodzące z dachów oraz innych powierzchni niż powierzchnie, o których mowa w ust. 3 mogą być wprowadzane do wody i ziemi bez oczyszczenia.

§ 46.1. W zakresie zasilania w energię elektryczną:

- 1) zasilanie z istniejącej sieci średniego napięcia (15kV) i niskiego napięcia(0,4/023kV);
- 2) bezpośredni dosył energii elektrycznej do odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia;
- 3) budowę, przebudowę i remonty sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych prowadzone na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) budowę liniowych odcinków sieci średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających ulic po oddzielnych trasach, dopuszcza się przebieg sieci napowietrznej poza liniami rozgraniczającymi ulic (ze względu na zawężenie parametrów ulic);
- 5) lokalizowanie nowych stacji transformatorowych wewnętrznych poza liniami rozgraniczającymi ulic, na wydzielonych działkach, z bezpośrednim dojazdem od drogi publicznej;
- 6) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych słupowych 15/0,4kV w liniach rozgraniczających ulic;
- 7) przebudowa sieci elektroenergetycznej kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem przestrzennym i układem komunikacyjnym może być zrealizowana w uzgodnieniu i na warunkach określonych według przepisów odrębnych;
- 8) na terenach objętych strefą ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego, obowiązek uzgodnienia, przed wydaniem pozwolenia na budowę, projektu sieci napowietrznej z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 47. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w gaz przewodowy z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej średniego ciśnienia.
- 2) Ustala się rozbudowę i przebudowę sieci gazowych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 48. Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła z obowiązkiem stosowania technologii i paliw ekologicznych (w szczególności takich jak: gaz, olej niskosiarkowy, energia elektryczna, pompy ciepłone lub odnawialne źródła energii – wiatrowe, wodne lub słoneczne) o zminimalizowanym poziomie emisji zanieczyszczeń.

§ 49. W zakresie telekomunikacji:

- 1) Ustala się realizację przyłączenia do sieci telekomunikacyjnej z istniejącej i projektowanej sieci zlokalizowanej w liniach rozgraniczających dróg.
- 2) Dopuszcza się realizację sieci telekomunikacyjnych na innych terenach, z zachowaniem przepisów odrębnych.

- 3) Na terenach objętych strefą ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego realizacja obiektów i sieci napowietrznej wymaga uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 50. W zakresie usuwania nieczystości stałych ustala się zbiórkę selektywną z czasowym gromadzeniem odpadów i nieczystości stałych w wyznaczonych na działkach lub zespołach działek urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym przez gminę.

## Rozdział 5 Ustalenia końcowe

§ 51. Ustala się wartość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu miejscowego, w wysokości 20%.

§ 52. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Konstancin-Jeziorna.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej:  
*Andrzej Cieślowski*