

**UCHWAŁA NR 212/XLIII/09  
RADY MIEJSKIEJ W SZYDŁOWCU  
z dnia 23.IX.2009 roku**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
obszaru – Strefa historycznego centrum S1 w mieście Szydłowcu.**

Na podstawie art. 7 ust.1 pkt 1, art.15 ust.1, 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2001r., Nr 142, poz. 1591, ze zm.) oraz na podstawie art. 14 ust. 8, art. 15, art.20 ust.1i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.), w wykonaniu uchwały Nr 226/XXXIV/05 Rady Miejskiej w Szydłowcu z dnia 26 października 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru – Strefa historycznego centrum S1 w mieście Szydłowcu”, Rada Miejska w Szydłowcu uchwala, co następuje:

**§1.**

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru – Strefa historycznego centrum S1 w mieście Szydłowcu po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Szydłowiec zatwierdzonego uchwałą nr 169/XXVIII/2000 Rady Miejskiej w Szydłowcu z dnia 14 listopada 2000 roku, składający się z:

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

**§2.**

Granice planu określa załącznik , do Nr 226/XXXIV/05 Rady Miejskiej w Szydłowcu z dnia 26 października 2005 roku w sprawie przystąpienia sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru – Strefa historycznego centrum S1 w mieście Szydłowcu. Granice planu oznaczone są na rysunku planu.

**Rozdział 1 PRZEPISY OGÓLNE**

**§3.**

Celem planu jest uporządkowanie zabytkowego centrum miasta, ustalenie warunków dla zrównoważonego rozwoju, polegającego na ochronie historycznych elementów układu urbanistycznego i obiektów architektury oraz stworzeniu możliwości dalszego rozwoju.

**§4.**

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały,
2. **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
3. **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały,
4. **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami, zawarte w prawomocnych decyzjach administracyjnych,

5. **obszarze obowiązywania planu** – należy przez to rozumieć obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu,
6. **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
7. **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu (lub zespół działek), której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego,
8. **dostęp do drogi publicznej** – należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi, dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej,
9. **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które przeważa na danym terenie,
10. **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe,
11. **zasadach obsługi terenów** – należy przez to rozumieć drogi publiczne, ciągi pieszo-jezdne oraz urządzenia infrastruktury niezbędne dla zapewnienia funkcjonowania wyznaczonych w planie terenów,
12. **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć zabudowaną obiektami kubaturowymi powierzchnię działki,
13. **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni, liczonej po zewnętrznym obrysie murów, wszystkich kondygnacji nadziemnych (bez piwnic) wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, do powierzchni działki,
14. **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50 % sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup> urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację,
15. **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość obiektu mierzoną od poziomu terenu rodzimego przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu przekrycia dachu,
16. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej drogi publicznej, ciągu pieszo-jezdnego, granicy działki lub innego obiektu zgodnie z rysunkiem planu, bez wysuniętych poza ten obrys schodów, okapów, otwartych tarasów oraz balkonów,
17. **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której obowiązuje nakaz lokalizowania obiektów. Ustalenie to uznaje się za spełnione, jeżeli co najmniej 50% powierzchni frontowej ściany budynku pokrywa się z wyznaczoną na rysunku planu obowiązującą linią zabudowy. W przypadku kolizji projektowanego zainwestowania z wartościowym drzewostanem ustalenie obowiązującej linii zabudowy uznaje się za spełnione, jeżeli co najmniej 30% powierzchni frontowej ściany budynku pokrywa się z wyznaczoną na rysunku planu obowiązującą linią zabudowy
18. **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub wydzielone pomieszczenia w budynkach o innej funkcji niż usługowa, służące działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, nie wytwarzanej bezpośrednio, metodami przemysłowymi. Za pojęciem usług rozumie się każdego rodzaju działalność gospodarczą, chyba że ustalenia szczegółowe planu zawężają typ możliwej działalności usługowej
19. **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność usługową o uciążliwości mieszczącej się w granicach działki inwestora, nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko, zgodnie z

- obowiązującymi przepisami odrębnymi,
20. **zabudowie mieszkaniowej śródmiejskiej**- należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną najczęściej zwartą, znajdującą się w centralnej części miasta,
  21. **zabudowie zwartej** – należy przez to rozumieć zabudowę stykającą się ze sobą ścianami bocznymi. Fasady budynków frontowych powinny być sytuowane w jednej płaszczyźnie zgodnie wytycznymi linii zabudowy.
  22. **osi widokowej**- należy przez to rozumieć prostą kierującą wzrok na charakterystyczne elementy zagospodarowania terenu,
  23. **reklamie** – należy przez to rozumieć grafikę umieszczoną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą przekaz informacyjno-reklamowy,
  24. **wielkopowierzchniowych obiektach handlowych** – należy przez to rozumieć obiekty handlowe bez ograniczeń powierzchni sprzedaży,
  25. definicje pozostałych pojęć niewymienionych powyżej a użytych w niniejszej uchwale znajdują się w przepisach odrębnych.

#### §5.

1. Dla obszaru objętego granicami określonymi w §2 niniejszej uchwały ustala się:
  - 1) podstawowe i dopuszczalne przeznaczenie terenu,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
  - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
  - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
  - 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
  - 7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
  - 8) szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości,
  - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
  - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
  - 11) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
  - 12) stawkę procentową, na podstawie której określa się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.
2. Niniejszy plan nie zawiera ustaleń - z racji braku ich występowania na terenie objętym granicami planu dotyczących:
  - 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemi.

#### §6.

1. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami:
  - 1) granice obszaru objętego planem,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - 3) obowiązująca linia zabudowy,
  - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - 5) obiekty wpisane do wojewódzkiego rejestru zabytków,
  - 6) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków,
  - 7) granice strefa „A” - ścisłej ochrony konserwatorskiej,
  - 8) granice strefa „B” - ochrony konserwatorskiej,

- 9) granice strefa „E”- ekspozycji miasta i obiektów,
  - 10) osie widokowe,
  - 11) przeznaczenie terenów,
  - 12) napowietrzne linie energetyczne napięcia 15kV wraz ze strefami bezpieczeństwa,
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust.1 mają charakter informacyjny.

## Rozdział 2 ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU

### §7.

1. Na obszarze objętym granicami planu wydziela się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowo-literowymi, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:
  - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN** ,
  - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej śródmiejskiej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem **Ms,U**,
  - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW,U**,
  - 4) tereny wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **Uc**
  - 5) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U** ,
  - 6) tereny zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową jednorodziną , oznaczone na rysunku planu symbolem **U,MN** ,,
  - 7) tereny zabudowy usługowej, zieleni urządzonej i wód śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **U,ZP,WS** ,
  - 8) tereny zabudowy usługowej i obsługi komunikacji samochodowej oznaczone na rysunku planu symbolem **U,KS**
  - 9) tereny zabudowy usługowej, produkcyjnej, magazynowej i składowej oznaczone na rysunku planu symbolem **U,P** ,
  - 10) tereny obsługi komunikacji samochodowej i zabudowy usługowej na rysunku planu symbolem **KS,U**
  - 11) tereny obsługi komunikacji samochodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KS**
  - 12) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**,
  - 13) tereny zieleni urządzonej i obsługi komunikacji samochodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP,KS** ,
  - 14) tereny zieleni urządzonej, usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP,US** ,
  - 15) tereny zieleni urządzonej i usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP,U** ,
  - 16) tereny zieleni urządzonej i wód śródlądowych oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP,WS**
  - 17) tereny wód śródlądowych oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**
  - 18) tereny ogródków działkowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZD** ,
  - 19) tereny infrastruktury elektroenergetycznej, oznaczone na rysunku planu symbolem **E** ,
  - 20) tereny infrastruktury ciepłowniczej z usługami , oznaczone na rysunku planu symbolem **C,U**,
  - 21) tereny infrastruktury kanalizacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **K**,
  - 22) tereny infrastruktury wodociągowej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem **W,U** ,
  - 23) tereny placów publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami **KPX**
  - 24) tereny dróg oznaczone na rysunku planu symbolami **KDL(KDL)**, **KDL**, **KDD**,

- 25) tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KPJ**,  
26) tereny ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KP** .
2. Ze względu na dużą liczbę opisywanych terenów obszar objęty planem podzielono na cztery strefy: **A, B, C, D**. Oznaczenie to umieszczono przed symbolami cyfrowo-literowymi na rysunku planu i w tekście niniejszej uchwały.

#### **§8.**

Plan ustala zasady **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** polegające na:

1. porządkowaniu układu przestrzennego i zabudowy w strefie A i B ochrony konserwatorskiej poprzez:
  - 1) utrzymanie zwanego charakteru zabudowy śródmiejskiej, kształtującej pierzeje ulic i placów,
  - 2) dopełnienie ubytków w pierzejach nową zabudową, nawiązującą do zabudowy istniejącej,
  - 3) rewitalizację zabytkowych budowli monumentalnych, z przystosowaniem ich do współczesnych potrzeb użytkowania,
2. obowiązku lokalizowania zabudowy na działce lub zespołach działek zgodnie z ustaleniami rysunku planu dotyczącymi obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy,
3. stosowaniu, w ciągach i zespołach zabudowy, budynków o podobnym wyrazie architektonicznym : wielkości, kształcie dachu, elewacji, kolorystyce, detalu architektonicznym,
4. zakazie stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki elewacji i dachów budynków,
5. zakazie lokalizowania tymczasowych obiektów usługowych i gospodarczych na całym obszarze planu,
6. zakazie lokalizowania wieżowych obiektów i urządzeń telefonii komórkowej na terenie całego planu. Plan adaptuje istniejące maszty komunikacyjne z możliwością ich remonty, przebudowy i wymiany,
7. objęciu ochroną obiektów zabytkowych i szczególnie ciekawych ujętych w wojewódzkim rejestrze zabytków i wpisanych do gminnej ewidencji zabytków z zapewnieniem im odpowiedniej ekspozycji i sąsiedztwa,
8. wyznaczeniu stref ekspozycji miasta i zamku, oraz osi widokowych z ograniczeniami lokalizacji zabudowy jej gabarytów i kolorystyki oraz zasadami kształtowania zieleni,
9. zakazie rozmieszczania reklam w liniach rozgraniczających dróg i placów, na całym obszarze planu. W pasach drogowych dopuszcza się jedynie znaki drogowe i tablice informacyjne związane z ruchem drogowym oraz tablice i banery gminnego systemu informacyjnego
10. dopuszczeniu tablic informacyjnych i reklamowych w terenach innych niż dróg i placów , dotyczących prowadzonej działalności. W strefie ochrony konserwatorskiej A i B ustala się obowiązek uzgadniania formy szyldów z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Ograniczenia nie dotyczą tablic i banerów gminnego systemu informacyjnego

#### **§9.**

Zasady **zagospodarowania przestrzeni publicznych** :

1. Plan nie wyznacza przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów odrębnych.
2. Plan wyznacza przestrzenie ogólnodostępne znajdujące się na obszarze planu, do których należą :
  - 1) place miejskie oznaczone w planie symbolami KPX,
  - 2) drogi publiczne oraz ciągi pieszo-jezdne i ciągi piesze oznaczone w planie symbolami : KDL(KDZ),KDL, KDD, KPJ, KP,

- 3) parki miejskie i przestrzenie zielone z obiektami zabytkowymi oznaczone na rysunku planu symbolami: ZP; U,ZP,WS; ZP,US; ZP,U.
3. Plan ustala odpowiednie zagospodarowanie przestrzeni ogólnodostępnych polegające na:
  - 1) kształtowaniu ich kompozycji w taki sposób by łączyły się w jeden czytelny układ przyjazny dla widza i użytkownika
  - 2) kształtowaniu nawierzchni ulic, placów, ścieżek i chodników w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym,
  - 3) ujednoliceniu kolorystyki i rodzajów materiałów( z zaleceniem stosowania materiałów szlachetnych )użytych do:
    - a) budowy nawierzchni, w szczególności chodników, placów, miejsc postojowych
    - b) urządzeń wyposażenia (latarnie, kosze, ławki itp.)
    - c) budowli i urządzeń technicznych (szafki energetyczne i telekomunikacyjne, stacje transformatorowe itp.),
  - 4) możliwości lokalizacji w liniach rozgraniczających dróg, placów, parków :
    - a) obiektów małej architektury,
    - b) zieleni urządzonej,
    - c) ciągów komunikacji pieszej i rowerowej,
    - d) miejsc parkingowych ogólnodostępnych,
    - e) przystanków komunikacji zbiorowej, kiosków
    - f) urządzeń związanych z eksploatacją dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej, jeżeli zezwalają na to przepisy szczególne,

#### §10.

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

1. Ogrodzenia działek budowlanych muszą być lokalizowane w wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających dróg:
  - 1) w miejscach gdzie zgodnie z rysunkiem planu wyznaczono obowiązującą linię zabudowy pokrywającą się z linią rozgraniczającą od strony dróg i placów - pełne o wysokości 1,8m -2,5m tynkowane w gamie kolorów pastelowych lub białym z możliwością detalu z kamienia, cegły, drewna, metalu, - w barwach i charakterze korelującym z zabudową i ogrodzeniami sąsiednimi. Zakaz stosowania ogrodzeń o ażurze powyżej 30%;
  - 2) w miejscach gdzie zgodnie z rysunkiem planu wyznaczono linię zabudowy (nieprzekraczalną bądź obowiązującą) oddaloną od linii rozgraniczającej lub wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy pokrywającą się z linią rozgraniczającą - ażurowe o maksymalnej wysokości 1,8 m, z dopuszczeniem ogrodzeń na podmurówce o maksymalnej wysokości 0,6 m – części nieażurowe wykonane z tynkowanego muru w gamie kolorów pastelowych lub białym, z kamienia, cegły, drewna, metalu - w barwach i charakterze korelującym z zabudową i ogrodzeniami sąsiednimi. Plan dopuszcza ogrodzenia z żywopłotu lub brak ogrodzeń;
  - 3) w miejscach gdzie zgodnie z rysunkiem planu nie wyznaczono linii zabudowy (np. tereny zielone, parkingi itp.) - brak ogrodzeń, ogrodzenia z żywopłotu. Plan dopuszcza ogrodzenia ażurowe o maksymalnej wysokości 1,8 m, z dopuszczeniem ogrodzeń na podmurówce o maksymalnej wysokości 0,6 m – części nieażurowe wykonane z tynkowanego muru w gamie kolorów pastelowych lub białym, z kamienia, cegły, drewna, metalu - w barwach i charakterze korelującym z zabudową i ogrodzeniami sąsiednimi.
2. Zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

#### §11.

Plan ustala zasady **tymczasowego zagospodarowania terenów**:

1. Do czasu realizacji inwestycji zapisanych w planie na wszystkich terenach dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania tych terenów.

## §12.

Plan ustala zasady **ochrony środowiska , przyrody i krajobrazu kulturowego** :

1. Na całym obszarze plan zakazuje:
  - 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.
  - 2) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu,
  - 3) emisję zanieczyszczeń o charakterze odorowym,
  - 4) prowadzenia działalności usługowej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub działek do których inwestor posiada tytuł prawny,
  - 5) wycinania drzew, oprócz przypadków stwarzających bezpośrednie zagrożenie dla życia ludzi oraz utraty mienia lub stanowiących przeszkodę dla lokalizacji obiektów kubaturowych oraz urządzeń infrastruktury technicznej. Plan dopuszcza wycinanie drzew i krzewów w liniach osi widokowych oraz w terenach przestrzeni ogólnodostępnych (jeśli tak będzie wynikało z projektu ich zagospodarowania) jak również w innych uzasadnionych przypadkach z założeniem, że będą one rekompensowane nowymi nasadzeniami.
2. Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Plan ustala, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony środowiska, następujące rodzaje terenów podlegających ochronie akustycznej, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - 1) tereny **MN**, - przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową,
  - 2) terenu **Ms,U; MW,U; U,MN**; - przeznaczonego na cele mieszkaniowo-usługowe,
  - 3) terenu **U** (szkoły, przedszkola, żłobki, ośrodki zdrowia) – przeznaczone pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci bądź młodzieży,
  - 4) tereny **ZD; ZP,US; ZP,U; U,ZP; ZP; U, ZP,WS** przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.
4. Plan ustala obowiązki:
  - 1) ochrony powietrza atmosferycznego poprzez zastosowanie w obiektach o charakterze usługowym instalacji, których eksploatacja nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzą instalacje posiada tytuł prawny,
  - 2) ochrony istniejącego układu hydrograficznego (rzeka, kanały, stawy itp.) na podstawie przepisów odrębnych,
  - 3) maksymalnego zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym pojedynczych drzew i krzewów oraz ich skupisk,
  - 4) przeprowadzenia badań geologiczno – inżynierskich na terenach niekorzystnych dla budownictwa, występujących w sąsiedztwie rzeki Korzeniówki,
  - 5) dostępu do wód powierzchniowych rzeki Korzeniówki poprzez:
    - a) zakaz wykonywania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu
    - b) zakaz obsadzania gęstą zielenią pasa wzdłuż rzeki w odległości mniejszej niż 5 m od linii brzegu
  - 6) zagospodarowania obszaru nadbrzeżnego w sposób umożliwiający administratorowi rzeki Korzeniówki wykonywania robót wynikających z obowiązku utrzymania publicznych powierzchniowych wód płynących
5. Plan ustala ochronę wód podziemnych na obszarze znajdującym się w granicach terenu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) objętego najwyższą ochroną poprzez:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w których prowadzona działalność może spowodować zanieczyszczenie gruntów lub wód bez zaprojektowania i wykonania odpowiednich zabezpieczeń;
- 2) obowiązek stosowania wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska, szczególnie wód podziemnych i powierzchniowych przy realizacji nowych inwestycji.

### §13.

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

1. Plan obejmuje ochroną konserwatorską następujące **obiekty architektoniczne** wpisane do wojewódzkiego rejestru zabytków (oznaczone na rysunku planu kolorem i cyframi rzymskimi) i gminnej ewidencji zabytków (oznaczone na rysunku planu kolorem i cyframi arabskimi):

LP	ADRES	OBIEKT, CZAS POWSTANIA
<u>OBIEKTY WPISANE DO WOJEWÓDZKIEGO REJESTRU ZABYTKÓW</u>		
I.	ul. Zamkowa	ZAMEK- budynek murowany, XVIIw., ZESPOL ZAMKU WRAZ Z OGRODEM I FOSA-XVI-XIXw. (nr rej. 19/A/47 i 161/A/82)
II.	ul. Rynek Wielki 1	RATUSZ- budynek murowany, XVIIw. (nr rej. 273/A/56 i 55/A/80)
III.	ul. Rynek Wielki 1	PREGIERZ- obiekt murowany, I połowa XVIIw. (nr rej. 171/B/98)
IV.	ul. Rynek Wielki	POMNIK TADEUSZA KOSCIUSZKI- obiekt murowany, 1920r. (nr rej. 108 B/95)
V.	ul. Rynek Wielki	KOSCIOL PARAFIALNY P.W. SW. ZYGMUNTA- budynek murowany, XVIw. (nr rej. 272/A/56, 393/67 i 160/A/82)
VI.	ul. Rynek Wielki	DZWONNICA PRZY KOSCIELE SW. ZYGMUNTA- budynek murowany, XVIw. (nr rej. 272/A/56, 393/67 i 160/A/82)
VII.	ul. Rynek Wielki	FRAGMENTY MURU PRZY KOSCIELE SW. ZYGMUNTA- obiekt murowany, XVIIw. (nr rej. 272/A/56, 393/67 i 160/A/82)
VIII.	ul. Rynek Wielki	BRAMA WEJSCIOWA NA CMENTARZ KOSCIOLA PW. SW. ZYGMUNTA- budynek murowany, XVIIw. (nr rej. 272/A/56, 393/67 i 160/A/82)
IX.	ul. Radomska 60	DOM MUROWANY, IV cw. XIXw. (nr rej. 840/A/75)
X.	ul. Radomska 60	STAJNIA MUROWANA, IV cw. XIXw. (nr rej. 840/A/75)
XI.	ul. Rynek Wielki 5	BUDYNEK DAWNEJ SZKOLY (nr rej. 452/A/72)
<u>OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW</u>		
1.	ul. Garbarska 3	DAWNA SYNAGOGA-bud murowany, I cw. XXw. (nr ew. 95)
2.	ul. Garbarska 10	DOM MUROWANY, 1931 r. (nr ew. 98)



LP	ADRES	OBIEKT, CZAS POWSTANIA
3.	ul. Garbarska 16	DOM MUROWANY, I cw. XX w. (nr ew. 99)
4.	ul. Górna 5	DOM DREWNIANY
5.	ul. Kamienna 2	DOM MUROWANY, IV cw. XIXw. (nr ew. 104)
6.	ul. Kamienna 4	DOM MUROWANY, IV cw. XIXw. (nr ew. 105)
7.	ul. Kamienna 14	DOM MUROWANY, IV cw. XIXw. (nr ew. 107)
8.	ul. Kamienna 18	DOM MUROWANY, IV cw. XIXw. (nr ew. 109)
9.	ul. Kamienna 30	DOM MUROWANY, IV cw. XIXw. (nr ew. 111)
10.	ul. Kamienna 32	DOM MUROWANY, 1918r. (nr ew. 112)
11.	ul. Kamienna 34	DOM MUROWANY/DREWNIANY, IV cw. XIXw. (nr ew. 113)
12.	ul. Kąpielowa 1	DOM MUROWANY, IV cw. XIXw. (nr ew. 114)
13.	ul. Kąpielowa 6	DOM MUROWANY, 1936r. (nr ew. 116)
14.	ul. Kielecka 2	DOM MUROWANY, IV cw. XIXw. (nr ew. 119)
15.	ul. Kielecka 3	DOM MUROWANY, IV cw. XIXw. (nr ew. 120)
16.	ul. Kielecka 4	DOM MUROWANY, IV cw. XIXw. (nr ew. 121)
17.	ul. Kielecka 5	DOM MUROWANY, IV cw. XIXw. (nr ew. 122)
18.	ul. Kielecka 12	DOM MUROWANY, IV cw. XIXw. (nr ew. 124)
19.	ul. Kilińskiego 12	DOM MUROWANY,
20.	pl. M.Konopnickiej 5	DOM MUROWANY, IV cw. XIXw. (nr ew. 126)
21.	pl. M.Konopnickiej 9	DOM DREWNIANY, I cw. XXw. (nr ew. 127)
22.	pl. M.Konopnickiej 12	DOM MUROWANY, IV cw. XIXw. (nr ew. 128)
23.	ul. Kościuszki 134	DOM MUROWANY, 1927r. (nr ew. 134)
24.	ul. Kościuszki 139	DOM MUROWANY, IV cw. XIXw. (nr ew. 135)
25.	ul. Kościuszki 146	DOM MUROWANY, 1930r. (nr ew. 137)
26.	ul. Kościuszki 150	DOM MUROWANY, II połowa XIXw. (nr ew. 139)
27.	ul. Kościuszki 152	DOM MUROWANY, IV cw. XIXw. (nr ew. 140)
28.	ul. Kościuszki 156	DOM MUROWANY, 1900r. (nr ew. 143)
29.	ul. Kościuszki 158	DOM MUROWANY, IV cw. XIXw. (nr ew. 144)
30.	ul. Kościuszki 160	DOM MUROWANY, IV cw. XIXw. (nr ew. 145)
31.	ul. Kościuszki 163	DOM MUROWANY/DREWNIANY, III cw. XIXw. (nr ew. 146)

LP	ADRES	OBIEKT, CZAS POWSTANIA
32.	ul. Kościuszki 164	DOM MUROWANY, pocz. XXw. (nr ew. 147)
33.	ul. Kościuszki 166	DOM MUROWANY, IV cw. XIXw. (nr ew. 148)
34.	ul. Kościuszki 174	DOM MUROWANY, pocz. XXw. (nr ew. 149)
35.	ul. Kościuszki 176	DOM MUROWANY, II cw. XXw. (nr ew. 150)
36.	ul. Kościuszki 195	DOM MUROWANY, lata 20-te XXw. (nr ew. 155)
37.	ul. Kościuszki 217	DOM DREWNIANY, IV cw. XIX w. (nr ew. 156)
38.	ul. 1-go Maja 2	DOM MUROWANY, IV cw. XIXw. (nr ew. 158)
39.	ul. 1-go Maja 22	DOM MUROWANY, II cw. XIXw. (nr ew. 162)
40.	ul. 1-go Maja 23	DOM MUROWANY, III cw. XIXw. (nr ew. 163)
41.	ul. 1-go Maja 25	DOM MUROWANY, IV cw. XIXw. (nr ew. 164)
42.	ul. 1-go Maja 26	DOM MUROWANY, III cw. XIXw. (nr ew. 165)
43.	ul. 1-go Maja 27	DOM MUROWANY, II cw. XIXw. (nr ew. 166)
44.	ul. 1-go Maja 29/31	DOM MUROWANY, II cw. XIXw. (nr ew. 167)
45.	ul. 1-go Maja 35	DOM MUROWANY, III cw. XIXw. (nr ew. 169)
46.	ul. Narutowicza 2	DOM DREWNIANY, 1924r. (nr ew. 170)
47.	ul. Narutowicza 3	DOM DREWNIANY, 1935r. (nr ew. 171)
48.	ul. Narutowicza 13	DOM DREWNIANY, 1938r. (nr ew. 173)
49.	ul. Narutowicza 25	DOM DREWNIANY, 1938r. (nr ew. 179)
50.	ul. Narutowicza 34	DOM DREWNIANY,
51.	ul. Narutowicza 36	DOM DREWNIANY, 1938r. (nr ew. 182)
52.	ul. Narutowicza 38	DOM DREWNIANY,
53.	ul. Narutowicza 44	DOM DREWNIANY, 1934r. (nr ew. 183)
54.	ul. Poprzeczna 1	DOM MUROWANY, I cw. XXw. (nr ew. 187)
55.	ul. Północna 8	DOM MUROWANY, 1912r. (nr ew. 192)
56.	ul. Radomska-róg Kilińskiego	DOM MUROWANY, IV cw. XIXw. (nr ew. 196)
57.	ul. Radomska 1	DOM MUROWANY, IV cw. XIXw. (nr ew. 197)
58.	ul. Radomska 3	DOM MUROWANY, IV cw. XIXw. (nr ew. 198)

LP	ADRES	OBIEKT, CZAS POWSTANIA
59.	ul. Radomska 4	DOM MUROWANY, IV cw. XIXw. (nr ew. 199)
60.	ul. Radomska 5	DOM MUROWANY, IV cw. XIXw. (nr ew. 200)
61.	ul. Radomska 6	DOM MUROWANY, IV cw. XIXw. (nr ew. 201)
62.	ul. Radomska 14	DOM MUROWANY, pocz. XXw. (nr ew. 206)
63.	ul. Radomska 16	DOM MUROWANY, IV cw. XIXw. (nr ew. 207)
64.	ul. Radomska 17	DOM MUROWANY, IV cw. XIXw. (nr ew. 208)
65.	ul. Radomska 18	DOM MUROWANY, IV cw. XIXw. (nr ew. 209)
66.	ul. Radomska 19	DOM MUROWANY, IV cw. XIXw. (nr ew. 210)
67.	ul. Radomska 20	DOM MUROWANY, IV cw. XIXw. (nr ew. 211)
68.	ul. Radomska 21	DOM MUROWANY, IV cw. XIXw. (nr ew. 212)
69.	ul. Radomska 24	DOM MUROWANY, IV cw. XIXw. (nr ew. 215)
70.	ul. Radomska 27	DOM MUROWANY, I cw. XXw. (nr ew. 216)
71.	ul. Radomska 36	DOM MUROWANY, pocz. XXw. (nr ew. 220)
72.	ul. Radomska 37	DOM DREWNIANY, pocz. XXw. (nr ew. 221)
73.	ul. Radomska 40	DOM DREWNIANY, I cw. XXw. (nr ew. 223)
74.	ul. Radomska 42	DOM DREWNIANY, I cw. XXw. (nr ew. 223)
75.	ul. Radomska 44	DOM DREWNIANY, I cw. XXw. (nr ew. 224)
76.	ul. Radomska 49	DOM MUROWANY, I cw. XX w. (nr ew. 227)
77.	ul. Radomska 53	DOM MUROWANY, I cw. XX w. (nr ew. 228)
78.	ul. Radomska 55	DOM MUROWANY, IV cw. XIX w. (nr ew.229 )
79.	ul. Radomska 57	DOM MUROWANY, IV cw. XIX w. (nr ew. 230)
80.	ul. Radomska 59	DOM MUROWANY, IV cw. XIX w. (nr ew. 232)
81.	ul. Radomska 61	DOM MUROWANY, IV cw. XIX w. (nr ew. 235)
82.	ul. Radomska 71	DOM MUROWANY, IV cw. XIX w. (nr ew. 237)
83.	ul. Radomska 75	DOM MUROWANY, ok. 1920r. (nr ew. 238)
84.	ul. Słomiana 1	DOM DREWNIANY, I cw. XX w. (nr ew. 239)
85.	ul. Słomiana 5	DOM DREWNIANY, IV cw. XIX w. (nr ew. 242)
86.	ul. Słomiana 6	DOM DREWNIANY, IV cw. XIX w. (nr ew. 243)
87.	ul. Słomiana 7	DOM DREWNIANY, 1920r. (nr ew. 244)

LP	ADRES	OBIEKT, CZAS POWSTANIA
88.	ul. Gen. Sowińskiego 1	DOM-KUZNIA MUROWANY/DREWNIANY, IV cw.XIX w. (nr ew.246)
89.	ul. Gen. Sowińskiego 15	DOM MUROWANY/DREWNIANY, I cw. XX w. (nr ew. 247)
90.	ul. Gen. Sowińskiego 17	DOM DREWNIANY, 1936r. (nr ew. 248)
91.	ul. Gen. Sowińskiego 21	DOM DREWNIANY, 1915r. (nr ew. 249)
92.	ul. Zakościelna 5	DOM MUROWANY, 1920r. (nr ew. 274)
93.	ul. Zamkowa 18	DOM MUROWANY, IV cw. XIX w. (nr ew. 277)

2. Dla obiektów wpisanych do wojewódzkiego rejestru zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków (wymienionych powyżej) plan ustala :
  - 1) obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, wszelkich działań inwestycyjnych związanych z budową, przebudową, nadbudową, rozbudową, oraz zmianą wyglądu.
  - 2) obowiązek przedstawiania w projekcie budowlanym, elewacji frontowej budynku wraz z istniejącą zabudową sąsiednią, w celu skoordynowania charakteru zamierzonych zmian (w przypadku zmian wyglądu zewnętrznego)
  - 3) nakaz stosowania drewnianej stolarki okiennej i drzwiowej; inny rodzaj stolarki oraz sposób podziałów okiennych (inny niż tradycyjny) dopuszcza się jedynie w lokalach usługowych w parterze budynku,
  - 4) sposób odnowienia elewacji wyłącznie jako zabieg dotyczący całego obiektu, na podstawie zatwierdzonej przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków kolorystyki. Zabronione jest malowanie części obiektu,
  - 5) możliwość umieszczania reklam wyłącznie na budynku, w którym firma ma swoją siedzibę; o maksymalnej powierzchni 3m<sup>2</sup> oraz bez ograniczeń gabarytowych i ilościowych w oknach wystawowych sklepów zlokalizowanych w parterach budynków frontowych
3. Plan ustala granice **strefy A**, ścisłej ochrony konserwatorskiej- zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązuje:
  - 1) ochrona historycznego układu przestrzennego ulic i placów,
  - 2) adaptacja i ochrona zachowanych, historycznych, podziałów własnościowych,
  - 3) ochrona zwartego, pierzejowego charakteru zabudowy, skali i architektury istniejących obiektów
  - 4) obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, wszelkich

- działań inwestycyjnych związanych z budową, przebudową, nadbudową, rozbudową obiektów, zmianą wyglądu elewacji, ogrodzeń, urządzeniem przestrzeni ogólnodostępnych, zieleni itp.(z wyłączeniem zabudowy gospodarczej i garaży - zlokalizowanych wewnątrz kwartałów zabudowy) oraz obowiązek uzyskiwania od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwoleń na prowadzenie prac budowlanych, prac badawczych: konserwatorskich i archeologicznych,
- 5) obowiązek uzyskania przez inwestora, od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, uzgodnienia robót budowlanych wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych, ze względu na możliwość występowania obiektów archeologicznych. (przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi),
  - 6) obowiązek przeprowadzenia badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji. Przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na ich prowadzenie,
  - 7) obowiązek przedstawiania w projekcie budowlanym, elewacji frontowej budynku wraz z istniejącą zabudową sąsiednią, w celu dostosowania form architektonicznych i gabarytów budynków nowych i przebudowywanych w pierzejach ulic i placów do gabarytów otaczającej zabudowy (w przypadku zmian wyglądu zewnętrznego) .
  - 8) obowiązek uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków budowy urządzeń wodnych i regulacji wód,
  - 9) obowiązek uzgadnianie form oświetlenia ulicznego i małej architektury oraz projektów reklam i znaków informacyjnych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
  - 10) nakaz stosowania drewnianej stolarki okiennej i drzwiowej; inny rodzaj stolarki oraz sposób podziałów okiennych (inny niż tradycyjny) dopuszcza się jedynie w lokalach usługowych w parterze budynku,
  - 11) sposób odnowienia elewacji wyłącznie jako zabieg dotyczący całego obiektu, na podstawie zatwierdzonej przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków kolorystyki. Zabronione jest malowanie części obiektu,
  - 12) zakaz realizacji liniowych, napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, masztów przesyłowych telekomunikacyjnych, wolno stojących reklam wielkoformatowych o powierzchni powyżej 3m<sup>2</sup> nie związanych z prowadzoną na działce działalnością (z wyjątkiem znaków drogowych oraz gminnego systemu informacji),
4. Plan ustala granice **strefy B**, ochrony konserwatorskiej- zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązuje:
- 1) ochrona historycznego układu przestrzennego ulic,
  - 2) ochrona charakteru, skali i architektury istniejącej zabudowy, dostosowanie form architektonicznych i gabarytów budynków nowych i przebudowywanych

w pierzejach ulic, do gabarytów istniejącej zabudowy.

- 3) obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, wszelkich działań inwestycyjnych związanych z budową, przebudową, nadbudową, rozbudową obiektów, zmianą wyglądu elewacji, ogrodzeń, urządzeniem przestrzeni ogólnodostępnych, zieleni itp.(z wyłączeniem zabudowy gospodarczej i garaży zlokalizowanych wewnątrz kwartałów zabudowy) oraz obowiązek uzyskiwania od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwoleń na prowadzenie prac budowlanych, prac badawczych: konserwatorskich i archeologicznych,
  - 4) obowiązek uzyskania przez inwestora, od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, uzgodnienia robót budowlanych wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych, ze względu na możliwość występowania obiektów archeologicznych. (przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi),
  - 5) obowiązek przeprowadzenia badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji. Przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na ich prowadzenie,
  - 6) obowiązek uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków budowy urządzeń wodnych i regulacji wód,
  - 7) obowiązek przedstawiania w projekcie budowlanym, elewacji frontowej budynku wraz z istniejącą zabudową sąsiednią, w celu skoordynowania charakteru zamierzonych zmian (w przypadku zmian wyglądu zewnętrznego)
  - 8) obowiązek uzgadniania form oświetlenia ulicznego i małej architektury oraz projektów reklam i znaków informacyjnych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
  - 9) zakaz realizacji liniowych, napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, masztów przesyłowych telekomunikacyjnych, wolno stojących reklam wielkoformatowych o powierzchni powyżej 3m<sup>2</sup> nie związanych z prowadzoną na działce działalnością (z wyjątkiem znaków drogowych oraz gminnego systemu informacji),
5. W **strefie ochrony konserwatorskiej A i B** w stosunku do istniejącej i projektowanej zabudowy plan ustala:
- 1) akcentowanie w elewacji cech osiowości i symetrii,
  - 2) akcentowanie w elewacji podziałów przy pomocy gzymsów głównych, międzypiętrowych i podokiennych, możliwość zastosowania obramień wokół okien.
  - 3) zakaz stosowania plastikowych okładzin ( typu „siding”), dopuszcza się stosowanie trwałych okładzin kamiennych lub ceramicznych jako detalu,
  - 4) kolorystykę ścian budynków utrzymaną z przewagą barw jasnych i pastelowych zharmonizowanych z kolorystyką budynków sąsiednich,

- 5) konieczność zastosowania oświetlenia i elementów architektonicznych małej architektury w nawiązaniu do charakteru historycznej zabudowy.
6. Plan ustala granice **strefy E1** -ekspozycji panoramy miasta od strony południowo-wschodniej i rzeki Korzeniówki- zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązuje:
  - 1) zakaz lokalizacji budynków i obiektów wyższych niż 11 m. Plan dopuszcza wyższe urządzenia sportowe – jeśli wysokość ich wynika z technologii ich budowy
  - 2) zakaz realizacji liniowych, napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, masztów przesyłowych telekomunikacyjnych, wolnostojących reklam wielkoformatowych o powierzchni powyżej 3m<sup>2</sup> (z wyjątkiem znaków drogowych oraz gminnego systemu informacji), przegród wysokościowych (ogrodzeń, murów) powyżej 2,2 m.
  - 3) obowiązek obsadzenia brzegów rzeki Korzeniówki gęstą zielenią o wysokości 5-9 m w celu ukrycia bałaganiarskiej tylnej zabudowy kwartałów przyrynkowych zgodnie z rysunkiem planu
  - 4) ograniczenie wysokości nowych nasadzeń do 10 m, zorganizowanie zieleni parterowej o dużej różnorodności gatunkowej oraz drzew i krzewów średniej wysokości.
  - 5) obowiązek ochrony wód rzeki Korzeniówki przed zanieczyszczeniami
7. Plan ustala granice **strefy E2** -ekspozycji panoramy miasta od strony zamku i zamku od strony miasta - zgodnie z rysunkiem planu, w której:
  - 1) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków i obiektów wyższych niż 11m w terenach zabudowy przyległych do parku znajdujących się granicach strefy E2
  - 2) obowiązuje zakaz realizacji liniowych, napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, masztów przesyłowych telekomunikacyjnych, wolnostojących reklam wielkoformatowych o powierzchni powyżej 3m<sup>2</sup> (z wyjątkiem znaków drogowych oraz gminnego systemu informacji), przegród wysokościowych (ogrodzeń, murów) powyżej 2,2 m.
  - 3) w celu rewaloryzacji przestrzeni parku pałacowego, plan nakazuje :
    - a) wprowadzenie czytelnego układu alejek powiązanego z układem komunikacyjnym miasta,
    - b) nawiązanie historyczne poprzez elementy stylistyczne i kompozycyjne do dawnych form tego miejsca z możliwością odtworzenia elementów parku romantyczno-krajobrazowego z początków XIX w
    - c) ukształtowanie zieleni na głównych osiach widokowych. W tym celu dopuszcza się wycięcie zieleni wysokiej zasłaniającej bryłę zamku oraz przesłaniających widok na miasto.
    - d) wzbogacenie układu elementami małej architektury: rzeźby, altany, mostki, ławki, oświetlenie, kosze itp.
    - e) w otoczeniu zamku stosowanie jedynie zieleni niskiej i średniowysokiej w celu eksponowania jego bryły i gabarytów
    - f) po wschodniej stronie jeziora zorganizowanie licznych parterów kwiatowych a na styku z miastem gęstej zieleni średniowysokiej w celu

zasłonięcia tyłów zabudowy kwartałowej.

- g) urozmaicenie gatunkowe zieleni obszary całego parku
- h) ograniczenie stref wejścia poprzez niskie ażurowe ogrodzenia lub niski żywopłot.
- i) ochronę wód rzeki Korzeniówki i stawu otaczającego zamek przed zanieczyszczeniami

8. Plan ustala główne **osie widokowe** zgodnie z rysunkiem planu, w linii których:

- 1) obowiązuje zakaz realizacji liniowych, napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, masztów przesyłowych telekomunikacyjnych, reklam wielkoformatowych o powierzchni powyżej 3m<sup>2</sup> (z wyjątkiem znaków drogowych oraz gminnego systemu informacji), przegród wysokościowych (ogrodzeń, murów) powyżej 2,2 m.
- 2) dopuszcza się wycinanie zieleni wysokiej z założeniem, że będą one rekompensowane nowymi nasadzeniami w obrębie jednostek planistycznych bądź terenach przyległych.

#### §14.

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

- 1. Plan nie ustala granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
- 2. Plan ustala **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**:
  - 1) obowiązek zastosowania dla nieruchomości powstałych w wyniku scalania i podziału parametrów zgodnych z ustaleniami zapisanymi w „ustaleniach szczegółowych dla danych terenów”,
  - 2) obowiązek zapewnienia dla nieruchomości powstałych w wyniku scalania i podziału dostępu do drogi publicznej, zgodnie z ustaleniami planu oraz zgodnie z przepisami zawartymi w ustawach dotyczących gospodarki nieruchomościami przy spełnieniu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- 3. Plan adaptuje i chroni zachowane, historyczne, podziały własnościowe znajdujące się w strefie A -ściślej ochrony konserwatorskiej. W przypadku dokonywania zmiany historycznych granic działek (połączenia, podział) należy pokazać pierwotny podział wykorzystując detale architektoniczny, małą architekturę, zieleni bądź rysunek posadzki.

#### §15.

Plan ustala **zasady modernizacji, rozbudowy, i budowy infrastruktury technicznej**:

- 1. Plan ustala, że podstawowe urządzenia liniowe, podziemne i nadziemne uzbrojenia niezbędne dla obsługi terenów należy lokalizować:
  - 1) w terenach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dróg, placów, ciągów pieszo-jezdnym, pieszych.
  - 2) w pasach terenów przyległych do terenów ulic, ciągów pieszych i dojazdów o granicach określonych linią zabudowy i linią rozgraniczającą terenów komunikacji pod warunkiem uzyskania zgody właściciela i służebności gruntowej dla sieci,
  - 3) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się prowadzenie sieci w terenach o innym przeznaczeniu podstawowym niż dróg, placów, ciągów pieszo-jezdnym, pieszych, pod warunkiem uzyskania zgody właściciela oraz ewentualnego ustanowienia służebności gruntowej dla sieci,
- 2. Na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury



- technicznej takich jak : stacje transformatorowe, stacje telekomunikacyjne, podziemne przepompownie ścieków i inne urządzenia techniczne nie oznaczone na rysunku planu na podstawie opracowań technicznych, bez konieczności zmiany planu,
3. Istniejące w obszarze planu sieci podziemne i nadziemne uzbrojenia terenów , ustala się do zachowania i rozbudowy. Dopuszcza się przebudowę sieci kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem przestrzennym na koszt podmiotu, który tę zmianę w planie powoduje w uzgodnieniu z właścicielem sieci
  4. Dla wszystkich urządzeń przebiegających w terenach niepublicznych ustala się konieczność zapewnienia dostępu (służebności) w celu wykonywania bieżących konserwacji, napraw i remontów.

#### §16.

Plan ustala obsługę obszaru w zakresie infrastruktury technicznej z istniejących i projektowanych systemów uzbrojenia:

1. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** na cele bytowo-gospodarcze, produkcyjne i p.pożarowe plan ustala :
  - 1) rozbudowę miejskiej sieci wodociągowej w oparciu o komunalne ujęcie wody i magistralę wodociągową, w oparciu o warunki i dane techniczne uzyskane od zarządzającego siecią;
  - 2) zachowanie istniejącej w obszarze planu sieci wodociągowej i przyłączy do sieci z dopuszczeniem rozbudowy i przebudowy, w przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenów lub z innych względów technicznych,
  - 3) obowiązek podłączenia do sieci wodociągowej wszystkich istniejących i projektowanych obiektów;
2. W zakresie **odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych** plan ustala:
  - 1) rozdzielczy system kanalizacji i odprowadzanie ścieków sanitarnych ze wszystkich terenów zabudowanych i przeznaczonych do zabudowy do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej w oparciu o zbiorczy kolektor sanitarny do oczyszczalni ścieków, zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem.,
  - 2) zachowanie istniejącej w obszarze planu sieci kanalizacyjnej i przyłączy do sieci z dopuszczeniem rozbudowy i przebudowy, w przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenów lub z innych względów technicznych,
  - 3) obowiązek podłączenia do kanalizacji sanitarnej wszystkich istniejących i projektowanych obiektów,
  - 4) rozbudowę sieci w oparciu o warunki i dane techniczne uzyskane od zarządzającego siecią;
  - 5) lokalizowanie przepompowni ścieków w terenach położonych poza możliwością skanalizowania grawitacyjnego,
  - 6) obowiązek podczyszczania ścieków w miejscu ich wytwarzania, jeśli ich wskaźniki zanieczyszczeń przekraczać będą wielkości dopuszczalne określone przez odbiorcę ścieków lub nie będą spełniały wymogów określonych w przepisach odrębnych ;
  - 7) w terenach zabudowy jednorodzinnej kanalizację indywidualną i gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych na terenie nieruchomości, pod warunkiem zapewnienia okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do stacji zlewnej ścieków do czasu zapewnienia podłączenia do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej. Każdorazowo, po wybudowaniu w ulicy kanału sanitarnego obowiązuje nakaz podłączenia wszystkich działek zabudowanych do sieci i likwidacja zbiorników bezodpływowych.

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

- 8) odprowadzanie wód opadowych powierzchniowo oraz za pośrednictwem kanałów deszczowych do rzeki Korzeniówki jako głównego odbiornika wód,
- 9) wyposażenie w kanały deszczowe nowych i istniejących ulic w przypadkach uzasadnionych potrzebą zorganizowanego, sieciowego odprowadzania wód opadowych,
- 10) konieczność zabezpieczenia czystości wód opadowych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi:
- 11) konieczność oczyszczania wód opadowych z piasku, błota i substancji ropopochodnych w odpowiednich urządzeniach oczyszczających z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów i innych nawierzchni potencjalnie zanieczyszczonych przed wprowadzeniem do odbiornika.

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

- 1) zasilanie z istniejącej sieci elektroenergetycznej napowietrzno-kablowej średniego (15 kV) i niskiego napięcia, po jej rozbudowie; bezpośredni dosył energii elektrycznej do odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia (0,4, 0,23kV).
- 2) budowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych prowadzoną w oparciu o warunki przyłączeniowe i umowy przyłączeniowe zawierane przez właściwy zakład energetyczny z podmiotami ubiegającymi się o przyłączenie do sieci. Ilość i lokalizacja stacji transformatorowych Sn/nn wynikać będzie ze zgłoszenia zapotrzebowania na moc przez powstające obiekty.
- 3) szerokość stref bezpieczeństwa dla napowietrznych linii elektroenergetycznych LN15 kV – 12m (po 6 m od osi linii na stronę), oraz kabla elektroenergetycznego 15kV – 1m
- 4) zakaz lokalizacji budynków na stały pobyt ludzi w strefach bezpieczeństwa, natomiast lokalizację innych obiektów dopuszcza się po uzyskaniu opinii właściwego zakładu energetycznego.

4. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** plan ustala możliwość:

- 1) ogrzewania budynków z systemu miejskiej sieci ciepłowniczej,
- 2) ogrzewania budynków nie podłączonych do miejskiej sieci ciepłowniczej ze źródeł lokalnych z zaleceniem stosowania technologii i paliw ekologicznych zapewniających wysoki stopień czystości emisji.
- 3) stosowania do ogrzewania budynków alternatywnych nośników energetycznych.

5. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** do celów gospodarczych i grzewczych plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia, po jej rozbudowie o ile zawarte będą porozumienia pomiędzy dostawcą gazu i odbiorcami po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostaw.
- 2) rozbudowę, przebudowę istniejącej sieci na warunkach określonych przez właściwy zakład gazowniczy.
- 3) lokalizację szafek gazowych w linii ogrodzeń od strony drogi, otwieranych na zewnątrz; w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci gazowej.
- 4) lokalizację ogrodzeń w odległości minimum 0,5 m od gazociągu.
- 5) warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określają obowiązujące przepisy odrębne

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

- 1) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z sieci dowolnego operatora telekomunikacyjnego.

- 2) budowę sieci telekomunikacyjnej w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci.
7. W zakresie **gospodarki odpadami** plan ustala:
  - 1) gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy,
  - 2) gromadzenie i selekcję odpadów w 4 typach oznaczonych pojemników ustawianych w miejscach ogólnodostępnych:
    - a) na odpady wymieszane przeznaczone na składowisko,
    - b) surowce wtórne,
    - c) odpady organiczne przeznaczone do kompostowania,
    - d) wydzielone odpady niebezpieczne,

### §17.

Plan ustala zasadę **modernizacji i rozbudowy dróg** istniejących oraz budowy nowych dróg na obszarze obowiązywania planu.

1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem stanowią:
  - 1) tereny dróg, obejmujący następujące klasy dróg:
    - a) KDL(KDZ), KDL – drogi lokalne
    - b) KDD – drogi dojazdowe
  - 2) tereny ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych w planie symbolem – KPJ
  - 3) ulice znajdujące się terenach placów oznaczonych na rysunku planu symbolem - KPX
  - 4) tereny ciągów pieszych oznaczonych w planie symbolem – KP
2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 pkt. 1,2,4 plan ustala następujące szerokości w liniach rozgraniczających:
  - 1) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDL(KDZ)** -rondo(wg linii na rysunku planu) i droga o szerokości zmiennej od 11 do 16,5 m,
  - 2) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDL** - wg linii na rysunku planu zmienna od 14 do 15m
  - 3) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KDL** -wg linii na rysunku planu zmienna od 11,5 do 23m
  - 4) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **4KDL**-wg linii na rysunku planu zmienna od 10 do 21,5 m
  - 5) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **5KDL** -wg linii na rysunku planu zmienna od 10 do 20,5 m
  - 6) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **6KDL** -wg linii na rysunku planu zmienna od 15 do 21 m
  - 7) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **7KDL** -zmienna od 12,5 do 22,5 m
  - 8) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **8KDL** -zmienna od 11 do 17 m
  - 9) dla dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami **9KDD, 13KDD, 23KDD** -10 m
  - 10) dla dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem **10KDD, 30KDD** -zmienna od 10,5 do 11,5 m
  - 11) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **11KDD** -zmienna od 15,5 do 16,5m,
  - 12) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **12KDD** -zmienna od 10,0 do 13,5 m,
  - 13) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **15KDD** -zmienna od 10 do 12,5 m,
  - 14) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **16KDD** - 16 m,
  - 15) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **17KDD** -zmienna od 10 do 23 m,

- 16) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **18KDD** -zmienna od 10 do 12,5 m
- 17) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **19KDD** -zmienna od 9 do 9,5 m
- 18) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **20KDD** -zmienna od 8 do 12 m,
- 19) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **21KDD** -zmienna od 13 do 21 m,
- 20) dla dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem **22KDD,28KDD** -zmienna od 7 do 10,5 m,
- 21) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **24KDD** -13 m,
- 22) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **25KDD** -zmienna od 6,5 do 14,5 m,
- 23) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **26KDD** -zmienna od 7,5 do 14,5 m,
- 24) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **27KDD** -zmienna od 10 do 17 m,
- 25) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **29KDD** -zmienna od 7 do 12 m,
- 26) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **31KDD** -zmienna od 8 do 11 m,
- 27) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **32KDD** -zmienna od 9,5 do 15 m,
- 28) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **33KDD** -zmienna od 11,5 do 13 m,
- 29) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **34KDD** -zmienna od 11 do 16 m,
- 30) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **35KDD** -zmienna od 12,5 do 19,5 m,
- 31) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **36KDD** -8 m,
- 32) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **37KDD** -zmienna od 5 do 6 m,
- 33) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **38KDD** -zmienna od 14,5 m do 15,5 m
- 34) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **39KDD** -zmienna od 13,5 do 15,5 m,
- 35) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **40KDD** -zmienna od 9,5 do 12,5 m,
- 36) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **41KPJ** -zmienna od 5 do 6 m,
- 37) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **42KPJ** - zmienna od 3 do 4 m,
- 38) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **43KPJ** -zmienna od 5 do 17 m,
- 39) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **44KPJ** -zmienna od 10,5 do 13,5 m,
- 40) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **45KPJ** -zmienna od 10,5 do 14,5 m,
- 41) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **46KPJ** -zmienna od 6,5 do 7,5 m,
- 42) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **47KPJ** -zmienna od 7,5 do 8,5 m,
- 43) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **48KPJ** -zmienna od 5,5 do 9 m,
- 44) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **49KPJ** -zmienna od 5 do

- 10,5 m,
- 45) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **50KPJ** -zmienna od 7 do 8 m,
  - 46) dla dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami **51KPJ, 52KPJ, 53KPJ, 55KPJ, 54KPJ** -8 m,
  - 47) dla dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami **56KP i 57KP**-zmienna od 3,5 m do 4m
  - 48) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **58KP**-3 m,
  - 49) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **59KP**-zmienna od 3 do 10 m,
  - 50) dla dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami **60KP i 61KP**-zmienna od 2,5 do 5m,
  - 51) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **62KP** -zmienna od 2,5 do 10 m,
  - 52) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **63KP** -zmienna od 5,5 do 8 m,
  - 53) dla dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami **64KP, 65KP, 66KP** -zmienna od 2 do 3 m,
  - 54) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **67KP** -zmienna od 1,5 do 3 m,
- 3. Maksymalne wymiary dróg nie dotyczą miejsc skrzyżowań gdzie poszerzenia powstają w wyniku wprowadzenia trójkątów widoczności . W miejscach tych podstawą wyznaczania linii rozgraniczających jest rysunek planu.
  - 4. Możliwości lokalizacji w liniach rozgraniczających dróg, :
    - 1) obiektów małej architektury,
    - 2) zieleni urządzonej,
    - 3) ciągów komunikacji pieszej i rowerowej,
    - 4) miejsc parkingowych ogólnodostępnych,
    - 5) przystanków komunikacji zbiorowej, kiosków
    - 6) urządzeń związanych z eksploatacją dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej, jeżeli zezwalają na to przepisy szczególne,
  - 5. Dla wszystkich terenów wymienionych w ust.1 plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych:
    - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8
    - b) zasad zagospodarowania przestrzeni publicznych - §9
    - c) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §12
    - d) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej - §13
    - e) zasady modernizacji, rozbudowy, i budowy infrastruktury technicznej - §15
  - 6. Plan dopuszcza obsługę działek budowlanych z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, przyjmując ich minimalną szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż:
    - 1) 7m – dla obsługi maksymalnie 4 działek,
    - 2) 8m - dla obsługi powyżej 4 działek.
    - 3) dla dróg nieprzelotowych, służących obsłudze powyżej dwóch działek plan nakłada obowiązek zakończenia takiej drogi placem do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5X12,5m.
  - 7. Plan ustala obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na terenach własnych działkach przy uwzględnieniu następujących wskaźników (proporcjonalnie,z zaokrągleniem w górę) :
    - 1) zabudowa mieszkaniowa -1mp/ mieszkanie
    - 2) usługi – 15 mp / 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
    - 3) wielkopowierzchniowe obiekty handlowe – 25 mp / 1000m<sup>2</sup> powierzchni

sprzedaży.

- 4) obiekty sportowe, turystyczne, rekreacyjne, hotelowe, gastronomiczne, techniczne sale widowiskowe, -10mp/100 użytkowników
- 5) produkcja, składy, magazyny – nie mniej niż 10mp/100 użytkowników/pracowników.
- 6) W uzasadnionych przypadkach gdy zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych na działce jest niemożliwe dopuszcza się parkowanie na innych działkach w danej jednostce planistycznej bądź w terenach sąsiednich (inne jednostki planistyczne, parkingi przyuliczne, strategiczne). Zasada ta nie dotyczy wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

### §18.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **B1KPX** do **B3KPX** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe – place miejskie z urządzeniami komunikacji pieszej, kołowej, obiektami małej architektury, zielenią urządzoną
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
  - 1) obiekty usługowe nieuciążliwe
  - 2) urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.)
3. Charakter działań:
  - 1) rewitalizacja przestrzeni publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami KPX ;
4. Warunki urbanistyczne:
  - 1) zakaz podziałów
  - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy działki : – 20%
  - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: – 0%
5. Architektura:
  - 1) wszystkie działania inwestycyjne i architektoniczne co do formy i materiałów wynikać powinny z całościowego projektu zagospodarowania danego placu
  - 2) zaleca się stosowanie materiałów szlachetnych
6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
  - 1) Zagospodarowanie placów musi umożliwiać obsługę komunikacyjną terenów przyległych do tych placów bezpośrednio z dróg publicznych dróg, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnym i pieszych
  - 2) Zakaz grodzenia terenów
  - 3) Plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
    - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8
    - b) zasad tymczasowego zagospodarowania - §11
    - c) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §12
    - d) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej - §13
    - e) zasady scalania i podziału istniejących działek - §14

## Rozdział 5 Ustalenia szczegółowe dla terenów objętych jednostką „A” .

### §19.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **A1MN** do **A18MN** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna: wolno

stojąca, bliźniacza

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) usługi związane z zaopatrzeniem mieszkańców (handel, rzemiosło, gastronomia), wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolno stojące ,
- 2) garaże i pomieszczenia gospodarcze, wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolno stojące nie więcej niż jeden garaż i jeden obiekt gospodarczy na działce.
- 3) urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) na wydzielonych pod te urządzenia działkach lub na działce podstawowej z zapewnionym dostępem do drogi publicznej lub wbudowane w bryłę budynku
- 4) parkingi i miejsca postojowe.

3. Charakter działań:

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością prowadzenia robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) realizacja nowej zabudowy.

4. Warunki urbanistyczne:

- 1) adaptacja działek budowlanych, zaistniałych przed uchwaleniem niniejszego planu,
- 2) podział na nowe działki budowlane według linii podziałowych wyznaczonych na rysunku planu lub z zachowaniem następujących zasad:
  - a) minimalna szerokość krótszego boku działki:
    - 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
    - 18 m dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej
    - 12 m dla zabudowy bliźniaczej – jeden segment
  - b) minimalna powierzchnia działki po podziale:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami - 1000 m<sup>2</sup>
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej - 800 m<sup>2</sup>
    - dla zabudowy bliźniaczej - 600 m<sup>2</sup> - jeden segment
- 3) nieprzekraczalna wysokość zabudowy:
  - a) mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej – 3 kondygnacje naziemne, z możliwością podpiwniczenia, w tym poddasze, które może być poddaszem użytkowym, razem o maksymalnej wysokości 11 m . Dla istniejącej zabudowy wyższej lub posiadającej większą liczbę kondygnacji naziemnych plan dopuszcza jej remont i rozbudowę z zakazem rozbudowy wwyż
  - b) usługowej, gospodarczej, garaży – 1 kondygnacja naziemna, o maksymalnej wysokości 7 m,
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki :
  - a) dla działek nowych i istniejących o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> – 50%
  - b) dla działek istniejących o powierzchni poniżej 600m<sup>2</sup> – 60%
- 5) maksymalna intensywność zabudowy :
  - a) dla działek nowych i istniejących o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> – 0,8
  - b) dla działek istniejących o powierzchni poniżej 600m<sup>2</sup> – 1
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
  - a) dla działek nowych i istniejących o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> – 30%
  - b) dla działek istniejących o powierzchni poniżej 600m<sup>2</sup> – 20%

5. Architektura:

- 1) dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych:
  - a) od 25° do 45 ° - dla budynków mieszkalnych i usługowych,
  - b) od 15° do 45 ° – dla wolno stojących garaży i budynków gospodarczych,
  - c) w obiektach o dachach płaskich plan dopuszcza ich remont i wymianę z możliwością pozostawienia dachów płaskich
- 2) kolorystyka, forma oraz materiał dachów i elewacji:
  - a) dachy – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka,

- blacha w arkuszach, pokrycia bitumiczne - w odcieniach brązu i czerwieni (najlepiej w kolorze naturalnej dachówki), o kolorystyce jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce,
- b) elewacje – tynki w gamie kolorów pastelowych lub białym oraz cegła, kamień, metal, szkło i drewno; zakaz stosowania okładzin typu „siding”,

6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:

- 1) Zakaz stosowania kolorów jaskrawych w odniesieniu do dachów, elewacji i ogrodzeń,
- 2) Plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
  - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8
  - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §10
  - c) zasad tymczasowego zagospodarowania - §11
  - d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §12
  - e) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej - §13
  - f) zasady scalania i podziału istniejących działek - §14
  - g) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej - §15
- 3) Plan ustala obowiązek sytuowania zabudowy wewnątrz terenów wyznaczonych na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.
- 4) Dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w całości między linią rozgraniczającą ulicy (drogi), a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, plan dopuszcza bieżącą konserwację oraz przebudowę tej zabudowy, ustalając jednocześnie możliwość jej odtworzenia jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy.
- 5) Dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w części między linią rozgraniczającą ulicy (drogi), a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, plan dopuszcza poza bieżącą konserwacją tej zabudowy także możliwość jej przebudowy i nadbudowy w istniejącym obrysie budynku, a rozbudowę i odtworzenie jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy.
- 6) Nakaz usytuowania zabudowy wzdłuż obowiązującej linii zabudowy nie dotyczy:
  - a) obiektów już istniejących poddanych, remontowi, przebudowie, rozbudowie lub nadbudowie oraz innym pracom budowlanym zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) obiektów uzupełniających funkcję podstawową (przeznaczenia dopuszczalnego) takich jak: samodzielne obiekty usługowe, garaże, zabudowania gospodarcze, obiekty infrastruktury technicznej itp.
  - c) nowych obiektów o funkcji podstawowej jeśli istniejące budynki (jedynie w dobrym stanie technicznym) wypełniają wyznaczone linie zabudowy lub uniemożliwiają sytuowanie nowej zabudowy
  - d) w przypadkach wymienionych w ppkt. a), b), c) obowiązującą linię zabudowy traktować należy jako nieprzekraczalną linię zabudowy.
- 7) Plan dopuszcza przekroczenie linii zabudowy niekubaturowymi częściami budynku takimi jak: schody, balkony, tarasy, gzymsy zgodnie z przepisami odrębnymi pod warunkiem, że w poziomie parteru nie wychodzą one poza linię rozgraniczającą terenu np.: na ulicę, drogę lub plac.
- 8) Uciążliwość prowadzonej działalności usługowej musi być ograniczona do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny.
- 9) Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami A14MN, A15MN, A16MN plan ustala konieczność przeprowadzenia badań geologiczno-



- inżynierskich przed posadowieniem budynków,
- 10) Obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17,
  - 11) Dla istniejących działek których szerokość krótszego boku jest pomiędzy 12m a 18m plan dopuszcza możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki oraz w układzie zwartym przy zachowaniu innych wymogów wynikających z ustaleń niniejszego planu oraz przepisów odrębnych.

## §20.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **A1U,MN** do **A2U,MN** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa dla właściciela usług
  - 2) garaże i pomieszczenia gospodarcze, wbudowane w bryłę budynku lub wolno stojące.
  - 3) urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) na wydzielonych pod te urządzenia działkach lub na działce podstawowej z zapewnionym dostępem do drogi publicznej lub wbudowane w bryłę budynku
  - 4) parkingi i miejsca postojowe.
3. Charakter działań:
  - 1) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością prowadzenia robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 2) realizacja nowej zabudowy.
4. Warunki urbanistyczne:
  - 1) adaptacja działek budowlanych, zaistniałych przed uchwaleniem niniejszego planu,
  - 2) podział na nowe działki budowlane z zachowaniem następujących zasad:
    - a) minimalna szerokość krótszego boku działki - 25 m
    - b) minimalna powierzchnia działki po podziale - 1500 m<sup>2</sup>
  - 3) nieprzekraczalna wysokość zabudowy:
    - a) usługowej i mieszkaniowej – 3 kondygnacje naziemne, w tym poddasze, które może być poddaszem użytkowym, z możliwością podpiwniczenia, razem o maksymalnej wysokości 11 m . Dla istniejącej zabudowy wyższej lub posiadającej większą liczbę kondygnacji naziemnych plan dopuszcza jej remont i rozbudowę z zakazem rozbudowy wzwyż. Plan dopuszcza budowę obiektów technicznych i technologicznych związanych z prowadzoną działalnością usługową wyższych niż 11 m
    - b) gospodarczej, garaży – 1 kondygnacja naziemna, o maksymalnej wysokości 6 m,
  - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki : – 50%
  - 5) maksymalna intensywność zabudowy :– 0,8
  - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: – 20%
5. Architektura:
  - 1) dla budynków usługowych, usługowo mieszkaniowych, wolno stojących garaży i budynków gospodarczych dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych: od 10° do 45 °, płaskie, oparte na łuku
  - 2) dla budynków mieszkalnych dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 45 °
  - 3) kolorystyka, forma oraz materiał dachów i elewacji:
    - a) dachy – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha w arkuszach, pokrycia bitumiczne - w odcieniach brązu i

- czerwieni (najlepiej w kolorze naturalnej dachówki), o kolorystyce jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce,
- b) elewacje – w gamie kolorów pastelowych lub białym – tynk, cegła, kamień, metal, drewno i szkło; zakaz stosowania okładzin typu „siding”,

6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:

- 1) Zakaz stosowania kolorów jaskrawych w odniesieniu do dachów, elewacji i ogrodzeń,
- 2) Plan dopuszcza sytuowanie obiektów w układzie zwartym z otaczającą zabudową
- 3) Plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
  - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8
  - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §10
  - c) zasad tymczasowego zagospodarowania - §11
  - d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §12
  - e) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej - §13 zgodnie z rysunkiem planu – dotyczących:
  - f) zasady scalania i podziału istniejących działek - §14
  - g) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej - §15
- 4) Plan ustala obowiązek sytuowania zabudowy wewnątrz terenów wyznaczonych na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.
- 5) Dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w całości między linią rozgraniczającą ulicy (drogi), a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, plan dopuszcza bieżącą konserwację oraz przebudowę tej zabudowy, ustalając jednocześnie możliwość jej odtworzenia jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy.
- 6) Dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w części między linią rozgraniczającą ulicy (drogi), a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, plan dopuszcza poza bieżącą konserwacją tej zabudowy także możliwość jej przebudowy i nadbudowy w istniejącym obrysie budynku, a rozbudowę i odtworzenie jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy.
- 7) Nakaz usytuowania zabudowy wzdłuż obowiązującej linii zabudowy nie dotyczy:
  - a) obiektów już istniejących poddanych, remontowi, przebudowie, rozbudowie lub nadbudowie oraz innym pracom budowlanym zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) obiektów uzupełniających funkcję podstawową (przeznaczenia dopuszczalnego) takich jak: samodzielne obiekty mieszkaniowe, garaże, zabudowania gospodarcze, obiekty infrastruktury technicznej itp.
  - c) nowych obiektów o funkcji podstawowej jeśli istniejące budynki (jedynie w dobrym stanie technicznym) wypełniają wyznaczone linie zabudowy lub uniemożliwiają sytuowanie nowej zabudowy
  - d) w przypadkach wymienionych w ppkt. a), b), c) obowiązującą linię zabudowy traktować należy jako nieprzekraczalną linię zabudowy.
- 8) Plan dopuszcza przekroczenie linii zabudowy niekubaturowymi częściami budynku takimi jak: schody, balkony, tarasy, gzymsy zgodnie z przepisami odrębnymi pod warunkiem, że w poziomie parteru nie wychodzą one poza linię rozgraniczającą terenu np.: na ulicę, drogę lub plac.
- 9) Uciążliwość prowadzonej działalności usługowej musi być ograniczona do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny.
- 10) Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem A1U,MN; A2U,MN plan

- ustala konieczność przeprowadzenia badań geologiczno-inżynierskich przed posadowieniem budynków,
- 11) Obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17,
  - 12) Dla istniejących działek których szerokość krótszego boku jest pomiędzy 14m a 20 m plan dopuszcza możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki oraz w układzie zwartym przy zachowaniu innych wymogów wynikających z ustaleń niniejszego planu oraz przepisów odrębnych.
  - 13) Obowiązek wprowadzenia zieleni zimozielonej o charakterze izolacyjnym niskiej zimozielonej do 3m i wysokiej min 5m o szerokości min 3m zgodnie z rysunkiem planu. W przypadku kolizji zieleni izolacyjnej z istniejącą bądź projektowaną infrastrukturą techniczną i istniejącym zagospodarowaniem można zmienić lokalizację pasów zieleni izolacyjnej lub zastąpić je innymi rozwiązaniami technicznymi o charakterze izolacyjnym.

## §21.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **A1U,P, A2U,P** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe :zabudowa usługowa, produkcyjna, magazynowa i składowa
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
  - 1) garaże, parkingi i miejsca postojowe
  - 2) urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) na wydzielonych pod te urządzenia działkach lub na działce podstawowej z zapewnionym dostępem do drogi publicznej lub wbudowane w bryłę budynku
  - 3) obiekty i instalacje prototypowe oraz doświadczalne
  - 4) zieleń izolacyjna
3. Charakter działań:
  - 1) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością prowadzenia robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 2) realizacja nowej zabudowy.
4. Warunki urbanistyczne:
  - 1) adaptacja działek budowlanych, zaistniałych przed uchwaleniem niniejszego planu,
  - 2) podział na nowe działki budowlane z zachowaniem następujących zasad:
    - a) minimalna szerokość krótszego boku działki - 50 m
    - b) minimalna powierzchnia działki po podziale -5000 m<sup>2</sup>
  - 3) nieprzekraczalna wysokość zabudowy:
    - a) usługowej, produkcyjnej, magazynowo-składowej – 3 kondygnacje naziemne, z możliwością podpiwniczenia o maksymalnej wysokości 12 m (ograniczenie wysokości i ilości kondygnacji nie dotyczy obiektów technicznych, takich jak: kominy, anteny, wysięgniki, itp. oraz części budynków, których wysokość wynika bezpośrednio z wymogów technicznych, konstrukcyjnych i technologii produkcji),. Dla istniejącej zabudowy wyższej lub posiadającej większą liczbę kondygnacji naziemnych plan dopuszcza jej remont i rozbudowę z zakazem rozbudowy wznwyż.
    - b) gospodarczej, garaży – 1 kondygnacja naziemna, o maksymalnej wysokości 6 m,
  - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki : – 50%
  - 5) maksymalna intensywność zabudowy :– 1
  - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: – 10%
5. Architektura:

- 1) dla budynków usługowych, produkcyjnych, magazynowych, składowych, wolno stojących garaży i budynków gospodarczych - dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych: od 10° do 45°, płaskie, oparte na łuku
- 2) kolorystyka, forma oraz materiał dachów i elewacji:
  - a) dachy – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha w arkuszach, pokrycia bitumiczne - w odcieniach brązu i czerwieni (najlepiej w kolorze naturalnej dachówki), o kolorystyce jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce,
  - b) elewacje – w gamie kolorów pastelowych lub białym – tynk, cegła, kamień, metal, szkło i drewno; zakaz stosowania okładzin typu „siding”,
6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
  - 1) Zakaz stosowania kolorów jaskrawych w odniesieniu do dachów, elewacji i ogrodzeń,
  - 2) Plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
    - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8
    - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §10
    - c) zasad tymczasowego zagospodarowania - §11
    - d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §12
    - e) zasady scalania i podziału istniejących działek - §14
    - f) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej - §15
  - 3) Plan dopuszcza przekroczenie linii zabudowy niekubaturowymi częściami budynku takimi jak: schody, balkony, tarasy, gzymsy zgodnie z przepisami odrębnymi pod warunkiem, że w poziomie parteru nie wychodzą one poza linię rozgraniczającą terenu np.: na ulicę, drogę lub plac.
  - 4) Dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w całości między linią rozgraniczającą ulicy (drogi), a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, plan dopuszcza bieżącą konserwację oraz przebudowę tej zabudowy, ustalając jednocześnie możliwość jej odtworzenia jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy.
  - 5) Dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w części między linią rozgraniczającą ulicy (drogi), a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, plan dopuszcza poza bieżącą konserwacją tej zabudowy także możliwość jej przebudowy i nadbudowy w istniejącym obrysie budynku, a rozbudowę i odtworzenie jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy.
  - 6) Uciążliwość prowadzonej działalności usługowej musi być ograniczona do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny.
  - 7) Obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17,
  - 8) Na terenach zabudowy produkcyjnej i usługowej o charakterze publicznym należy przewidzieć stosowne przedsięwzięcia z zakresu obrony cywilnej określone w przepisach szczególnych dotyczących obronności i bezpieczeństwa państwa.
  - 9) Obowiązek wprowadzenia zieleni zimozielonej o charakterze izolacyjnym niskiej zimozielonej do 3m i wysokiej min 5m o szerokości min 3m zgodnie z rysunkiem planu. W przypadku kolizji zieleni izolacyjnej z istniejącą bądź projektowaną infrastrukturą techniczną i istniejącym zagospodarowaniem można zmienić lokalizację pasów zieleni izolacyjnej lub zastąpić je innymi rozwiązaniami technicznymi o charakterze izolacyjnym.

## §22.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **A1U, A2U, A3U** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
  - 1) garaże i pomieszczenia gospodarcze, wbudowane w bryłę budynku lub wolno stojące.
  - 2) urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) na wydzielonych pod te urządzenia działkach lub na działce podstawowej z zapewnionym dostępem do drogi publicznej lub wbudowane w bryłę budynku
  - 3) parkingi i miejsca postojowe.
3. Charakter działań:
  - 1) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością prowadzenia robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 2) realizacja nowej zabudowy.
4. Warunki urbanistyczne:
  - 1) adaptacja działek budowlanych, zaistniałych przed uchwaleniem niniejszego planu,
  - 2) podział na nowe działki budowlane z zachowaniem następujących zasad:
    - a) minimalna szerokość krótszego boku działki - 25 m
    - b) minimalna powierzchnia działki po podziale - 1500 m<sup>2</sup>
  - 3) nieprzekraczalna wysokość zabudowy:
    - a) usługowej – 3 kondygnacje naziemne, z możliwością podpiwniczenia o maksymalnej wysokości 11 m . Dla istniejącej zabudowy wyższej lub posiadającej większą liczbę kondygnacji naziemnych plan dopuszcza jej remont i rozbudowę z zakazem rozbudowy wwyż.
    - b) gospodarczej, garaży – 1 kondygnacja naziemna, o maksymalnej wysokości 6 m,
  - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki : – 50%
  - 5) maksymalna intensywność zabudowy :– 1
  - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: – 30%
5. Architektura:
  - 1) dla budynków usługowych, wolno stojących garaży i budynków gospodarczych dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych: od 10° do 45 °, płaskie, oparte na łuku
  - 2) kolorystyka, forma oraz materiał dachów i elewacji:
    - a) dachy – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha w arkuszach, pokrycia bitumiczne - w odcieniach brązu i czerwieni (najlepiej w kolorze naturalnej dachówki), o kolorystyce jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce,
    - b) elewacje – w gamie kolorów pastelowych lub białym – tynk, cegła, kamień , metal, szkło i drewno; zakaz stosowania okładzin typu „siding”,
6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
  - 1) Zakaz stosowania kolorów jaskrawych w odniesieniu do dachów, elewacji i ogrodzeń,
  - 2) Plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
    - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8
    - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §10
    - c) zasad tymczasowego zagospodarowania - §11
    - d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §12
    - e) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej - §13
    - f) zasady scalania i podziału istniejących działek - §14

- g) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej - §15
- 3) Plan ustala obowiązek sytuowania zabudowy wewnątrz terenów wyznaczonych na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.
- 4) Dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w całości między linią rozgraniczającą ulicy (drogi), a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, plan dopuszcza bieżącą konserwację oraz przebudowę tej zabudowy, ustalając jednocześnie możliwość jej odtworzenia jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy.
- 5) Dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w części między linią rozgraniczającą ulicy (drogi), a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, plan dopuszcza poza bieżącą konserwacją tej zabudowy także możliwość jej przebudowy i nadbudowy w istniejącym obrysie budynku, a rozbudowę i odtworzenie jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy.
- 6) Nakaz usytuowania zabudowy wzdłuż obowiązującej linii zabudowy nie dotyczy:
  - a) obiektów już istniejących poddanych, remontowi, przebudowie, rozbudowie lub nadbudowie oraz innym pracom budowlanym zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) obiektów uzupełniających funkcję podstawową (przeznaczenia dopuszczalnego) takich jak: samodzielne obiekty usługowe, garaże, zabudowania gospodarcze, obiekty infrastruktury technicznej itp.
  - c) nowych obiektów o funkcji podstawowej jeśli istniejące budynki (jedynie w dobrym stanie technicznym) wypełniają wyznaczone linie zabudowy lub uniemożliwiają sytuowanie nowej zabudowy
  - d) w przypadkach wymienionych w ppkt. a), b), c) obowiązującą linię zabudowy traktować należy jako nieprzekraczalną linię zabudowy.
- 7) Plan dopuszcza przekroczenie linii zabudowy niekubaturowymi częściami budynku takimi jak: schody, balkony, tarasy, gzymsy zgodnie z przepisami odrębnymi pod warunkiem, że w poziomie parteru nie wychodzą one poza linię rozgraniczającą terenu np.: na ulicę, drogę lub plac.
- 8) Uciążliwość prowadzonej działalności usługowej musi być ograniczona do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny.
- 9) Obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17,
- 10) Plan dopuszcza dla zabudowy odtwarzanej lokalizację budynku w granicy działki

### §23.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **A1MW,U**, **A2MW,U** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
  - 1) usługi
  - 2) garaże i pomieszczenia gospodarcze, wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolno stojące.
  - 3) urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) na wydzielonych pod te urządzenia działkach lub na działce podstawowej z zapewnionym dostępem do drogi publicznej lub wbudowane w bryłę budynku
  - 4) drogi wewnętrzne, parkingi i miejsca postojowe
3. Charakter działań:
  - 1) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością prowadzenia robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,

- 2) realizacja nowej zabudowy.
4. Warunki urbanistyczne:
  - 1) adaptacja działek budowlanych, zaistniałych przed uchwaleniem niniejszego planu,
  - 2) podział na nowe działki budowlane z zachowaniem następujących zasad:
    - a) minimalna szerokość krótszego boku działki - 30 m
    - b) minimalna powierzchnia działki po podziale - 2000 m<sup>2</sup>
  - 3) nieprzekraczalna wysokość zabudowy:
    - a) mieszkaniowej i usługowej – 3 kondygnacje naziemne, w tym poddasze, które może być poddaszem użytkowym, z możliwością podpiwniczenia razem o maksymalnej wysokości 12 m. Dla istniejącej zabudowy wyższej lub posiadającej większą liczbę kondygnacji naziemnych plan dopuszcza jej remont i rozbudowę z zakazem rozbudowy wwyż
    - b) gospodarczej, garaży – 1 kondygnacja naziemna, o maksymalnej wysokości 6 m,
  - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki :- 40%
  - 5) maksymalna intensywność zabudowy :1
  - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:30%
5. Architektura:
  - 1) dla budynków mieszkaniowych, usługowych, wolno stojących garaży i budynków gospodarczych dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych: od 10° do 45 °, płaskie, oparte na łuku
  - 2) kolorystyka, forma oraz materiał dachów i elewacji:
    - a) dachy – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha w arkuszach, pokrycia bitumiczne - w odcieniach brązu i czerwieni (najlepiej w kolorze naturalnej dachówki), o kolorystyce jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce,
    - b) elewacje – w gamie kolorów pastelowych lub białym – tynk, cegła, kamień, metal, szkło i drewno; zakaz stosowania okładzin typu „siding”,
6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
  - 1) Zakaz stosowania kolorów jaskrawych w odniesieniu do dachów, elewacji i ogrodzeń,
  - 2) Plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
    - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8
    - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §10
    - c) zasad tymczasowego zagospodarowania - §11
    - d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §12
    - e) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej - §13
    - f) zasady scalania i podziału istniejących działek - §14
    - g) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej - §15
  - 3) Plan ustala obowiązek sytuowania zabudowy wewnątrz terenów wyznaczonych na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.
  - 4) Dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w całości między linią rozgraniczającą ulicy (drogi), a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, plan dopuszcza bieżącą konserwację oraz przebudowę tej zabudowy, ustalając jednocześnie możliwość jej odtworzenia jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy.
  - 5) Dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w części między linią rozgraniczającą ulicy (drogi), a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, plan dopuszcza poza bieżącą konserwacją tej zabudowy także możliwość jej przebudowy i nadbudowy w istniejącym obrysie budynku, a rozbudowę i

- odtworzenie jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy.
- 6) Nakaz usytuowania zabudowy wzdłuż obowiązującej linii zabudowy nie dotyczy:
    - a) obiektów już istniejących poddanych, remontowi, przebudowie, rozbudowie lub nadbudowie oraz innym pracom budowlanym zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) obiektów uzupełniających funkcję podstawową (przeznaczenia dopuszczalnego) takich jak: samodzielne obiekty usługowe, garaże, zabudowania gospodarcze, obiekty infrastruktury technicznej itp.
    - c) nowych obiektów o funkcji podstawowej jeśli istniejące budynki (jedynie w dobrym stanie technicznym) wypełniają wyznaczone linie zabudowy lub uniemożliwiają sytuowanie nowej zabudowy
    - d) w przypadkach wymienionych w ppkt. a), b), c) obowiązującą linię zabudowy traktować należy jako nieprzekraczalną linię zabudowy.
  - 7) Plan dopuszcza przekroczenie linii zabudowy niekubaturowymi częściami budynku takimi jak: schody, balkony, tarasy, gzymsy zgodnie z przepisami odrębnymi pod warunkiem, że w poziomie parteru nie wychodzą one poza linię rozgraniczającą terenu np.: na ulicę, drogę lub plac.
  - 8) Uciążliwość prowadzonej działalności usługowej musi być ograniczona do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny.
  - 9) Obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17,

#### §24.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A1ZP,US**, plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzone
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
  - 1) terenowe urządzenia sportu, rekreacji i turystyki
  - 2) obiekty usług sportu, rekreacji i turystyki.
  - 3) zabudowa mieszkaniowa dla właściciela usług
  - 4) garaże i pomieszczenia gospodarcze, wbudowane w bryłę budynku lub wolno stojące.
  - 5) urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) na wydzielonych pod te urządzenia działkach z zapewnionym dostępem do drogi publicznej.
  - 6) drogi dojazdowe, parkingi i miejsca postojowe
3. Charakter działań:
  - 1) realizacja nowych obiektów.
4. Warunki urbanistyczne:
  - 1) adaptacja działek budowlanych, zaistniałych przed uchwaleniem niniejszego planu,
  - 2) podział na nowe działki budowlane z zachowaniem następujących zasad:
    - a) minimalna szerokość krótszego boku działki - 50 m
    - b) minimalna powierzchnia działki po podziale -5000 m<sup>2</sup>
  - 3) nieprzekraczalna wysokość zabudowy:
    - a) usług sportu i zabudowy mieszkaniowej – 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze, które może być poddaszem użytkowym, z możliwością podpiwniczenia razem o maksymalnej wysokości 10 m . Plan dopuszcza wyższe obiekty i urządzenia sportowe – jeśli wysokość ta wynika z technologii ich budowy
    - b) gospodarczej, garaży – 1 kondygnacja naziemna, o maksymalnej wysokości 6 m,
  - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki :– 15%
  - 5) maksymalna intensywność zabudowy :0,3



- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60%
5. Architektura:
  - 1) dla budynków usługowych, mieszkaniowych wolno stojących garaży i budynków gospodarczych dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych: od 10° do 45°, płaskie, oparte na łuku
  - 2) kolorystyka, forma oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń:
    - a) dachy – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha w arkuszach, pokrycia bitumiczne - w odcieniach brązu i czerwieni (najlepiej w kolorze naturalnej dachówki), o kolorystyce jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce,
    - b) elewacje – w gamie kolorów pastelowych lub białym – tynk, cegła, kamień, metal, szkło i drewno; zakaz stosowania okładzin typu „siding”,
    - c) ogrodzenia frontowe – kamień, cegła, mur tynkowany, drewno, metal, w barwach dostosowanych do kolorystyki budynku.
6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
  - 1) Zakaz stosowania kolorów jaskrawych w odniesieniu do dachów, elewacji i ogrodzeń,
  - 2) Plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
    - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8
    - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §10
    - c) zasad tymczasowego zagospodarowania - §11
    - d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §12
    - e) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej - §13
    - f) zasady scalania i podziału działek - §14
    - g) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej - §15
  - 3) Plan dopuszcza przekroczenie linii zabudowy niekubaturowymi częściami budynku takimi jak: schody, balkony, tarasy, gzymsy zgodnie z przepisami odrębnymi pod warunkiem, że w poziomie parteru nie wychodzą one poza linię rozgraniczającą terenu np.: na ulicę, drogę lub plac.
  - 4) Uciążliwość prowadzonej działalności usługowej musi być ograniczona do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny.
  - 5) Plan ustala konieczność przeprowadzenia badań geologiczno-inżynierskich przed posadowieniem budynków,
  - 6) Obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17.
  - 7) Plan ustala obowiązek :
    - a) dostępu do wód powierzchniowych rzeki Korzeniówki poprzez:
      - zakaz wykonywania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu
      - zakaz obsadzania gęstą zielenią pasa wzdłuż rzeki w odległości mniejszej niż 5 m od linii brzegu
    - b) zagospodarowania obszary nadbrzeżnego w sposób umożliwiający administratorowi rzeki Korzeniówki wykonywania robót wynikających z obowiązku utrzymania publicznych powierzchniowych wód płynących.

## §25.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A1ZD** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe – ogródki działkowe w tym obiekty i zabudowania zgodnie z przepisami odrębnymi
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
  - 1) urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) na wydzielonych pod te urządzenia działkach z

- zapewnionym dostępem do drogi publicznej.
- 2) parkingi i miejsca postojowe
- 3. Charakter działań:
  - 1) adaptacja istniejącego zagospodarowania
  - 2) realizację nowego zagospodarowania zgodnie z przepisami o ogrodach działkowych.
- 4. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
  - 1) Plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
    - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8
    - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §10
    - c) zasad tymczasowego zagospodarowania - §11
    - d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §12
    - e) zasady scalania i podziału istniejących działek - §14
    - f) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej - §15
  - 2) Plan ustala ochronę istniejącej zieleni wysokiej

## §26.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A1ZP,KS** plan ustala:

- 1. Przeznaczenie podstawowe – zieleni urządzona,
- 2. Przeznaczenie dopuszczalne:
  - 1) urządzenia obsługi komunikacji samochodowej – parking
  - 2) urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) na wydzielonych pod te urządzenia działkach z zapewnionym dostępem do drogi publicznej.
- 3. Charakter działań:
  - 1) realizacja nowych elementów przestrzennych
  - 2) zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi
- 4. Warunki urbanistyczne:
  - 1) adaptacja działek, zaistniałych przed uchwaleniem niniejszego planu,
  - 2) podział na nowe działki z zachowaniem następujących zasad:
    - a) minimalna szerokość krótszego boku działki - 15 m
    - b) minimalna powierzchnia działki po podziale - 1000 m<sup>2</sup>
  - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30%
- 5. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
  - 1) Przy realizacji parkingu plan ustala obowiązek dokonania nowych nasadzeń zieleni izolacyjnej średniowysokiej i niskiej od strony zabudowanych działek w miejscach wkomponowanych w projektowane zagospodarowanie i nie będących w kolizji z istniejącym uzbrojeniem.
  - 2) Plan ustala obowiązek zagospodarowania terenu w sposób umożliwiających obsługę komunikacyjną terenów przyległych.
  - 3) Plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
    - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8
    - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §10
    - c) zasad tymczasowego zagospodarowania - §11
    - d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §12
    - e) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej - §13
    - f) zasady scalania i podziału istniejących działek - §14
    - g) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej - §15

## §27.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A1KS** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe – urządzenia obsługi komunikacji samochodowej – parking
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
  - 1) urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) na wydzielonych pod te urządzenia działkach z zapewnionym dostępem do drogi publicznej.
3. Charakter działań:
  - 1) realizacja nowych elementów przestrzennych
4. Warunki urbanistyczne:
  - 1) podział na nowe działki z zachowaniem następujących zasad:
    - a) minimalna szerokość krótszego boku działki - 15 m
    - b) minimalna powierzchnia działki po podziale - 1000 m<sup>2</sup>
  - 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20%
5. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
  - 1) Plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
    - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8
    - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §10
    - c) zasad tymczasowego zagospodarowania - §11
    - d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §12
    - e) zasady scalenia i podziału istniejących działek - §14

## §28.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **A1ZP** do **A4ZP** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe – zieleń nadrzeczna
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
  - 1) zieleń urządzona
  - 2) urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) na wydzielonych pod te urządzenia działkach z zapewnionym dostępem do drogi publicznej.
3. Charakter działań:
  - 1) zakaz zabudowy
  - 2) ochrona istniejącej zieleni
4. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
  - 1) Plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
    - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8
    - b) zasad tymczasowego zagospodarowania - §11
    - c) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §12
    - d) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej - §13
    - e) zasady scalenia i podziału istniejących działek - §14
  - 2) Plan ustala obowiązek :
    - a) dostępu do wód powierzchniowych rzeki Korzeniówki poprzez:
      - zakaz wykonywania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu
      - zakaz obsadzania gęstą zielenią pasa wzdłuż rzeki w odległości mniejszej niż 5 m od linii brzegu
    - b) zagospodarowania obszary nadbrzeżnego w sposób umożliwiający administratorowi rzeki Korzeniówki wykonywania robót wynikających z obowiązku utrzymania publicznych powierzchniowych wód płynących.

### §29.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A1WS** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe – wody śródlądowe – rzeka Korzeniówka
2. Charakter działań:
  - 1) ochrona wód przed zanieczyszczeniem,
  - 2) ochrona środowiska w celu zachowania w dobrym stanie siedlisk dziko żyjących zwierząt
3. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
  - 1) Plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności: zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §12
  - 2) Plan ustala obowiązek :
    - a) dostępu do wód powierzchniowych rzeki Korzeniówki poprzez:
      - zakaz wykonywania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu
      - zakaz obsadzania gęstą zielenią pasa wzdłuż rzeki w odległości mniejszej niż 5 m od linii brzegu
    - b) zagospodarowania obszary nadbrzeżnego w sposób umożliwiający administratorowi rzeki Korzeniówki wykonywania robót wynikających z obowiązku utrzymania publicznych powierzchniowych wód płynących.

### §30.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **A1E** do **A5E** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe – tereny urządzeń i obiektów infrastruktury elektroenergetycznej
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
  - 1) urządzenia infrastruktury technicznej ( przepompownie ścieków, itp.) dla potrzeb lokalnych.
  - 2) zieleń izolacyjna
3. Charakter działań:
  - 1) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością prowadzenia robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 2) realizacja nowych urządzeń i obiektów zgodnie z szczegółowymi projektami rozbudowy,
4. Warunki urbanistyczne:
  - 1) adaptacja działek , zaistniałych przed uchwaleniem niniejszego planu,
5. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
  - 1) Plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
    - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8
    - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §10
    - c) zasad tymczasowego zagospodarowania - §11
    - d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §12
    - e) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej - §13
    - f) zasady scalenia i podziału istniejących działek - §14
    - g) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej - §15

### §31.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A1K** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe – tereny urządzeń i obiektów infrastruktury kanalizacyjnej

2. Przeznaczenie dopuszczalne:
  - 1) urządzenia infrastruktury technicznej ( stacje transformatorowe, itp.) dla potrzeb lokalnych.
  - 2) zielen izolacyjna
3. Charakter działań:
  - 1) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością prowadzenia robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 2) realizacja nowych urządzeń i obiektów zgodnie z szczegółowymi projektami rozbudowy,
4. Warunki urbanistyczne:
  - 1) adaptacja działek , zaistniałych przed uchwaleniem niniejszego planu,
5. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
  - 1) Plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
    - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8
    - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §10
    - c) zasad tymczasowego zagospodarowania - §11
    - d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §12
    - e) zasady scalenia i podziału istniejących działek - §14
    - f) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej - §15

## Rozdział 6 Ustalenia szczegółowe dla terenów objętych jednostką „B” .

### §32.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od B1Ms,U do B23Ms,U** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa śródmiejska, usługi
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
  - 1) garaże i pomieszczenia gospodarcze, wbudowane w bryłę budynku lub wolno stojące.
  - 2) urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) na wydzielonych pod te urządzenia działkach lub na działce podstawowej z zapewnionym dostępem do drogi publicznej lub wbudowane w bryłę budynku
  - 3) parkingi i miejsca postojowe
3. Charakter działań:
  - 1) adaptacja istniejącej zabudowy i zagospodarowania z możliwością prowadzenia robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 2) realizacja nowej zabudowy i zagospodarowania.
4. Warunki urbanistyczne:
  - 1) adaptacja działek budowlanych, zaistniałych przed uchwaleniem niniejszego planu,
  - 2) lokalizowanie zabudowy w formie zwartej pierzei ciągłej bądź zabudowy wolno stojącej
  - 3) podział na nowe działki budowlane z zachowaniem następujących zasad:
    - a) minimalna szerokość krótszego boku działki – 9 m
    - b) minimalna powierzchnia działki po podziale - 300 m<sup>2</sup>
  - 4) w przypadku dokonywania zmiany historycznych granic działek (połączenia, podział) należy pokazać pierwotny podział wykorzystując detal architektoniczny, małą architekturę, zielen bądź rysunek posadzki.
  - 5) wysokość zabudowy:

- a) mieszkaniowej i usługowej :
    - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **B1Ms,U, B2Ms,U, B3Ms,U , B4Ms,U , B13Ms,U, B18Ms,U, B19Ms,U** zabudowa przy ulicy Kieleckiej oraz ulicy Kościuszki nr 163, **B20Ms,U , B21Ms,U , B22Ms,U** zabudowa przy ulicy Zakościelnej, **B23Ms,U** – 1,2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze, które może być poddaszem użytkowym, z możliwością podpiwniczenia razem o wysokości 7-8 m wysokością dostosowane do zabudowy sąsiadującej. Dla istniejącej zabudowy wyższej lub posiadającej większą liczbę kondygnacji naziemnych plan dopuszcza jej przebudowę, remont i rozbudowę z zakazem rozbudowy wzwyż
    - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **B5Ms,U, B9Ms,U, B10Ms,U, B11Ms,U, B12Ms,U, B14Ms,U, B15Ms,U, B16Ms,U, B17Ms,U, B19Ms,U** z wyjątkiem zabudowy przy ulicy Kieleckiej oraz ulicy Kościuszki nr 163, **B22Ms,U** z wyjątkiem zabudowy przy ulicy Zakościelnej – 2,3 kondygnacje naziemne, w tym poddasze, które może być poddaszem użytkowym, z możliwością podpiwniczenia razem o wysokości 9-11 m wysokością dostosowane do zabudowy sąsiadującej. Dla istniejącej zabudowy wyższej lub posiadającej większą liczbę kondygnacji naziemnych plan dopuszcza jej remont, przebudowę i rozbudowę z zakazem rozbudowy wzwyż
  - b) zabudowy mieszkaniowej, usługowej- tylko wewnątrz kwartału (bez zabudowy frontowej) gospodarczej, garaży – 1,2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze, które może być poddaszem użytkowym, z możliwością podpiwniczenia razem o maksymalnej wysokości 8 m
  - 6) maksymalna powierzchnia zabudowy działki :
    - a) 60%. Dla istniejących działek o powierzchni zabudowy przekraczającej 60% plan dopuszcza wymianę obiektów z możliwością utrzymania dotychczasowego parametrów.
    - b) Dla istniejących działek o powierzchni mniejszej niż 250m<sup>2</sup> - 100% przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych.
    - c) Dla działek (lub zespołu działek objętych jedną inwestycją) o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup> - 40%
  - 7) maksymalna intensywność zabudowy :1,8. Dla istniejących działek o intensywności zabudowy przekraczającej 1,8 plan dopuszcza wymianę obiektów z możliwością utrzymania dotychczasowego parametrów. Dla istniejących działek o powierzchni mniejszej niż 250m<sup>2</sup> plan ustala maksymalną intensywność zabudowy działki :3
  - 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
    - a) 15%. Dla istniejących działek o powierzchni zabudowy przekraczającej 60% plan dopuszcza realizację zieleni w formie nasadzeń w donicach bez wymogu uzyskania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.
    - b) Dla istniejących działek o powierzchni mniejszej niż 250m<sup>2</sup> plan nie ustala wymogu uzyskania powierzchni biologicznie czynnej.
5. Architektura:
- 1) dachy:
    - a) budynków mieszkalnych i usługowych:
      - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **B1Ms,U, B2Ms,U, B3Ms,U , B4Ms,U , B13Ms,U, B18Ms,U, B19Ms,U** zabudowa przy ulicy Kieleckiej oraz ulicy Kościuszki nr 163, **B20Ms,U , B21Ms,U , B22Ms,U** zabudowa przy ulicy Zakościelnej, **B23Ms,U** – dwuspadowe i wielospadowe w układzie kalenicowym, nachylenie połaci dachowych – od 30 ° do 45 °

- dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **B5Ms,U, B6Ms,U, B7Ms,U, B8Ms,U, B9Ms,U, B10Ms,U, B11Ms,U, B12Ms,U, B14Ms,U, B15Ms,U, B16Ms,U, B17Ms,U, B19Ms,U** z wyjątkiem zabudowy przy ulicy Kieleckiej oraz ulicy Kościuszki nr 163, **B22Ms,U** z wyjątkiem zabudowy przy ulicy Zakościelnej -dwuspadowe i wielospadowe , w układzie kalenicowym nachylenie połaci dachowych – od 20° do 30 °
  - b) zabudowy mieszkaniowej, usługowej- tylko wewnątrz kwartału (bez zabudowy frontowej) gospodarczej, garaży -jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe od 15° do 45 °
  - c) w obiektach o dachach płaskich plan dopuszcza ich remont i wymianę z możliwością pozostawienia dachów płaskich
  - 2) otwory okienne i drzwiowe:
    - a) z podziałem na dwa skrzydła, każde skrzydło z podziałem poziomym na 2 lub 3 części; otwory rozmieszczone z zachowaniem pionowych osi i rytmu
    - b) obowiązek stosowania drewnianej stolarki okiennej i drzwiowej, inny rodzaj stolarki oraz podziałów okiennych dopuszcza się jedynie w lokalach usługowych w parterze budynku oraz w zabudowie mieszkaniowej, usługowej- tylko wewnątrz kwartału (bez zabudowy frontowej) gospodarczej i garażach
  - 3) bramy: dopuszcza się bramy przejazdowe w parterze budynku o kształcie i proporcjach otworu nawiązujących do sąsiedniej istniejącej tradycyjnej zabudowy
  - 4) kolorystyka, forma oraz materiał dachów i elewacji :
    - a) dachy – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha w arkuszach, pokrycia bitumiczne - w odcieniach brązu i czerwieni (najlepiej w kolorze naturalnej dachówki), o kolorystyce jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce,
    - b) elewacje:
      - tynki w gamie kolorów pastelowych lub białym
      - gzymsy: wyraźny gzyms pod okapem dachu, ewentualnie gzyms pomiędzy kondygnacjami, na tej samej wysokości jak w obiektach sąsiednich;
      - dopuszcza się stosowanie trwałych okładzin kamiennych lub ceramicznych oraz drewna cegły, szkła i metalu; zakaz stosowania okładzin typu „siding”.
6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
- 1) Obowiązek przedstawiania w projekcie budowlanym, elewacji frontowej budynku wraz z istniejącą zabudową sąsiednią, w celu skoordynowania charakteru zamierzonych zmian (w przypadku zmian wyglądu zewnętrznego)
  - 2) Zakaz stosowania kolorów jaskrawych w odniesieniu do dachów, elewacji i ogrodzeń,
  - 3) Plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
    - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8
    - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §10
    - c) zasad tymczasowego zagospodarowania - §11
    - d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §12
    - e) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury

- współczesnej - §13
- f) zasady scalania i podziału istniejących działek - §14
- g) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej - §15
- 4) Plan ustala obowiązek sytuowania zabudowy wewnątrz terenów wyznaczonych na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.
- 5) Dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w całości między linią rozgraniczającą ulicy (drogi), a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, plan dopuszcza bieżącą konserwację oraz przebudowę tej zabudowy, ustalając jednocześnie możliwość jej odtworzenia jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy.
- 6) Dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w części między linią rozgraniczającą ulicy (drogi), a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, plan dopuszcza poza bieżącą konserwacją tej zabudowy także możliwość jej przebudowy i nadbudowy w istniejącym obrysie budynku, a rozbudowę i odtworzenie jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy.
- 7) Nakaz usytuowania zabudowy wzdłuż obowiązującej linii zabudowy nie dotyczy:
- obiektów już istniejących poddanych, remontowi, przebudowie, rozbudowie lub nadbudowie oraz innym pracom budowlanym zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - obiektów uzupełniających funkcję podstawową ( przeznaczenia dopuszczalnego) takich jak: garaże, zabudowania gospodarcze, obiekty infrastruktury technicznej itp.
  - nowych obiektów o funkcji podstawowej jeśli istniejące budynki (jedynie w dobrym stanie technicznym) wypełniają wyznaczone linie zabudowy lub uniemożliwiają sytuowanie nowej zabudowy
  - w przypadkach wymienionych w ppkt. a), b), c) obowiązującą linię zabudowy traktować należy jako nieprzekraczalną linię zabudowy.
- 8) Plan dopuszcza przekroczenie linii zabudowy niekubaturowymi częściami budynku takimi jak: schody, balkony, tarasy, gzymsy itp. zgodnie z przepisami odrębnymi pod warunkiem, że w poziomie parteru nie wychodzą one poza linię rozgraniczającą terenu np.: na ulicę, drogę lub plac.
- 9) Uciążliwość prowadzonej działalności usługowej musi być ograniczona do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny.
- 10) Obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17
- 11) Plan ustala obowiązek :
- dostępu do wód powierzchniowych rzeki Korzeniówki poprzez:
    - zakaz wykonywania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu
    - zakaz obsadzania gęstą zielenią pasa wzdłuż rzeki w odległości mniejszej niż 5 m od linii brzegu
  - zagospodarowania obszary nadbrzeżnego w sposób umożliwiający administratorowi rzeki Korzeniówki wykonywania robót wynikających z obowiązku utrzymania publicznych powierzchniowych wód płynących.

### §33.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od B1MW,U do B4MW,U** plan ustala:

- Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
- Przeznaczenie dopuszczalne:
  - usługi
  - komunikacja wewnętrzna, parkingi, miejsca postojowe, zieleń urządzona z



- objektami rekreacyjnymi
- 3) urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) na wydzielonych pod te urządzenia działkach lub na działce podstawowej z zapewnionym dostępem do drogi publicznej lub wbudowane w bryłę budynku
3. Charakter działań:
- 1) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością prowadzenia robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 2) realizacja nowej zabudowy
4. Warunki urbanistyczne:
- 1) adaptacja działek budowlanych, zaistniałych przed uchwaleniem niniejszego planu,
  - 2) podział na nowe działki budowlane z zachowaniem następujących zasad:
    - a) minimalna szerokość krótszego boku działki - 30 m
    - b) minimalna powierzchnia działki po podziale - 2500 m<sup>2</sup>
  - 3) nieprzekraczalna wysokość zabudowy:
    - a) mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej
      - dla terenu **B1MW,U** - 5 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze, które może być poddaszem użytkowym, z możliwością podpiwniczenia razem o maksymalnej wysokości 16 m wysokością dostosowane do zabudowy sąsiadującej. Dla istniejącej zabudowy wyższej lub posiadającej większą liczbę kondygnacji naziemnych plan dopuszcza jej remont i rozbudowę z zakazem rozbudowy wwyż
      - dla terenów **B2MW,U**, **B3MW,U**, **B4MW,U**, – 4 kondygnacje naziemne, w tym poddasze, które może być poddaszem użytkowym, z możliwością podpiwniczenia razem o maksymalnej wysokości 14 m wysokością dostosowane do zabudowy sąsiadującej. Dla istniejącej zabudowy wyższej lub posiadającej większą liczbę kondygnacji naziemnych plan dopuszcza jej remont i rozbudowę z zakazem rozbudowy wwyż
    - b) usługowej – 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze, które może być poddaszem użytkowym, z możliwością podpiwniczenia razem o maksymalnej wysokości 8 m wysokością dostosowane do zabudowy sąsiadującej. Dla istniejącej zabudowy wyższej lub posiadającej większą liczbę kondygnacji naziemnych plan dopuszcza jej remont i rozbudowę z zakazem rozbudowy wwyż
    - c) gospodarczej, garaży – 1 kondygnacja naziemna, o maksymalnej wysokości 6 m,
  - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki :
    - a) dla terenu **B1MW,U** – 40%
    - b) dla terenów **B2MW,U** i **B4MW,U** – 50%
    - c) dla terenu **B3MW,U** – 60%
  - 5) maksymalna intensywność zabudowy
    - a) dla terenów **B1MW,U**, **B2MW,U** i **B4MW,U** – 1,5
    - b) dla terenu **B3MW,U** – 1,8
  - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna
    - a) dla terenu **B1MW,U** – 30%
    - b) dla terenów **B2MW,U** i **B4MW,U** – 25%
    - c) dla terenu **B3MW,U** – 10%
5. Architektura:
- 1) dachu:
    - a) dla budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych, usługowych - dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych: od 10° do 45 °, płaskie, oparte na łuku
    - b) wolno stojących garaży i budynków gospodarczych - dwuspadowe i

wielospadowe od 15° do 45 °

- 2) kolorystyka, forma oraz materiał dachów i elewacji :
  - a) dachy – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha w arkuszach, pokrycia bitumiczne - w odcieniach brązu i czerwieni (najlepiej w kolorze naturalnej dachówki), o kolorystyce jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce,
  - b) elewacje – tynk w gamie kolorów pastelowych lub białym, cegła, kamień , metal , drewno i szkło; zakaz stosowania okładzin typu „siding”,
6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
  - 1) Zakaz stosowania kolorów jaskrawych w odniesieniu do dachów, elewacji i ogrodzeń,
  - 2) Plan ustala obowiązek zagospodarowania terenu w sposób umożliwiających obsługę komunikacyjną terenów przyległych.
  - 3) Plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
    - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8
    - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §10
    - c) zasad tymczasowego zagospodarowania - §11
    - d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §12
    - e) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej - §13
    - f) zasady scalania i podziału istniejących działek - §14
    - g) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej - §15
  - 4) Plan ustala obowiązek sytuowania zabudowy wewnątrz terenów wyznaczonych na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.
  - 5) Dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w całości między linią rozgraniczającą ulicy (drogi), a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, plan dopuszcza bieżącą konserwację oraz przebudowę tej zabudowy, ustalając jednocześnie możliwość jej odtworzenia jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy.
  - 6) Dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w części między linią rozgraniczającą ulicy (drogi), a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, plan dopuszcza poza bieżącą konserwacją tej zabudowy także możliwość jej przebudowy i nadbudowy w istniejącym obrysie budynku, a rozbudowę i odtworzenie jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy.
  - 7) Nakaz usytuowania zabudowy wzdłuż obowiązującej linii zabudowy nie dotyczy:
    - a) obiektów już istniejących poddanych, remontowi, przebudowie, rozbudowie lub nadbudowie oraz innym pracom budowlanym zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) obiektów uzupełniających funkcję podstawową ( przeznaczenia dopuszczalnego) takich jak:samodzielne obiekty usługowe, garaże, zabudowania gospodarcze, obiekty infrastruktury technicznej itp.
    - c) nowych obiektów o funkcji podstawowej jeśli istniejące budynki (jedynie w dobrym stanie technicznym) wypełniają wyznaczone linie zabudowy lub uniemożliwiają sytuowanie nowej zabudowy
    - d) w przypadkach wymienionych w ppkt. a), b), c) obowiązującą linię zabudowy traktować należy jako nieprzekraczalną linię zabudowy.
  - 8) Plan dopuszcza przekroczenie linii zabudowy niekubaturowymi częściami budynku takimi jak: schody, balkony, tarasy, gzymsy zgodnie z przepisami odrębnymi pod warunkiem, że w poziomie parteru nie wychodzą one poza linię rozgraniczającą terenu np.: na ulicę, drogę lub plac.

- 9) Uciążliwość prowadzonej działalności usługowej musi być ograniczona do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny.
- 10) Obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17,

### §34.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **B1U, B2U, B12U** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa: (oświata, kultura, administracja, biura).
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
  - 1) obiekty i urządzenia sportowe, rekreacyjne
  - 2) usługi gastronomiczne, handlowe (np.: stołówka, sklep szkolny) wbudowane lub połączone z budynkiem usługowym
  - 3) lokale mieszkalne (np. : internat) wbudowane lub połączone z budynkiem usługowym
  - 4) garaże i pomieszczenia gospodarcze, wbudowane w bryłę budynku lub wolno stojące.
  - 5) urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) na wydzielonych pod te urządzenia działkach lub na działce podstawowej z zapewnionym dostępem do drogi publicznej lub wbudowane w bryłę budynku
  - 6) drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe i postojowe
3. Charakter działań:
  - 1) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością prowadzenia robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 2) realizacja nowych obiektów
4. Warunki urbanistyczne:
  - 1) adaptacja działek budowlanych, zaistniałych przed uchwaleniem niniejszego planu,
  - 2) podział na nowe działki budowlane z zachowaniem następujących zasad:
    - a) minimalna szerokość krótszego boku działki - 30 m
    - b) minimalna powierzchnia działki po podziale - 2500 m<sup>2</sup>
  - 3) nieprzekraczalna wysokość zabudowy:
    - a) usługowej:
      - dla terenu **B1U** – 2 kondygnacje naziemne, z możliwością podpiwniczenia o maksymalnej wysokości 9 m. Dla istniejącej zabudowy wyższej lub posiadającej większą liczbę kondygnacji naziemnych plan dopuszcza jej remont i rozbudowę z zakazem rozbudowy wwyż.
      - dla terenu **B2U** – 3 kondygnacje naziemne, z możliwością podpiwniczenia o maksymalnej wysokości 12 m. Dla istniejącej zabudowy wyższej lub posiadającej większą liczbę kondygnacji naziemnych plan dopuszcza jej remont i rozbudowę z zakazem rozbudowy wwyż.
      - dla terenu **B12 U** – 4 kondygnacje naziemne, z możliwością podpiwniczenia o maksymalnej wysokości 16m. Dla istniejącej zabudowy wyższej lub posiadającej większą liczbę kondygnacji naziemnych plan dopuszcza jej remont i rozbudowę z zakazem rozbudowy wwyż.
    - b) gospodarczej, garaży – 1 kondygnacja naziemna, o maksymalnej wysokości 6 m,
  - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki : – 30%
  - 5) maksymalna intensywność zabudowy :
    - a) dla terenu **B1U** – 0,5
    - b) dla terenu **B2U** – 0,75

- c) dla terenu **B12 U** – 1,0
  - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: – 30%
5. Architektura:
- 1) dachy:
    - a) dla budynków usługowych, wolno stojących garaży i budynków gospodarczych dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych: od 10° do 45°, płaskie, oparte na łuku
  - 2) kolorystyka, forma oraz materiał dachów i elewacji:
    - a) dachy – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha w arkuszach, pokrycia bitumiczne - w odcieniach brązu i czerwieni (najlepiej w kolorze naturalnej dachówki), o kolorystyce jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce,
    - b) elewacje – tynk w gamie kolorów pastelowych lub białym, cegła, kamień, metal, szkło i drewno; zakaz stosowania okładzin typu „siding”,
6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
- 1) Zakaz stosowania kolorów jaskrawych w odniesieniu do dachów, elewacji i ogrodzeń,
  - 2) Zabrania się prowadzenia działalności o charakterze produkcyjnym, magazynowo-składowym, naprawczym
  - 3) Plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
    - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8
    - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §10
    - c) zasad tymczasowego zagospodarowania - §11
    - d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §12
    - e) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej - §13
    - f) zasady scalania i podziału istniejących działek - §14
    - g) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej - §15
  - 4) Plan dopuszcza przekroczenie linii zabudowy niekubaturowymi częściami budynku takimi jak: schody, balkony, tarasy, gzymsy zgodnie z przepisami odrębnymi pod warunkiem, że w poziomie parteru nie wychodzą one poza linię rozgraniczającą terenu np.: na ulicę, drogę lub plac.
  - 5) Dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w całości między linią rozgraniczającą ulicy (drogi), a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, plan dopuszcza bieżącą konserwację oraz przebudowę tej zabudowy, ustalając jednocześnie możliwość jej odtworzenia jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy.
  - 6) Dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w części między linią rozgraniczającą ulicy (drogi), a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, plan dopuszcza poza bieżącą konserwacją tej zabudowy także możliwość jej przebudowy i nadbudowy w istniejącym obrysie budynku, a rozbudowę i odtworzenie jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy.
  - 7) Uciążliwość prowadzonej działalności usługowej musi być ograniczona do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny.
  - 8) Obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17,

### §35.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **B3U, B4U, B5U, B6U, B7U, B8U**, plan ustala:

- 1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) lokale mieszkalne wbudowane w bryłę budynku usługowego,
- 2) garaże i pomieszczenia gospodarcze, wbudowane w bryłę budynku lub wolno stojące.
- 3) urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) na wydzielonych pod te urządzenia działkach lub na działce podstawowej z zapewnionym dostępem do drogi publicznej lub wbudowane w bryłę budynku
- 4) parkingi i miejsca postojowe

3. Charakter działań:

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością prowadzenia robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) realizacja nowej zabudowy.

4. Warunki urbanistyczne:

- 1) adaptacja działek budowlanych, zaistniałych przed uchwaleniem niniejszego planu,
- 2) podział na nowe działki budowlane z zachowaniem następujących zasad:
  - a) minimalna szerokość krótszego boku działki - 15 m
  - b) minimalna powierzchnia działki po podziale - 800 m<sup>2</sup>
- 3) wysokość zabudowy:
  - a) usługowej
    - dla terenu **B3U**, 4 kondygnacje naziemne, z możliwością podpiwniczenia o maksymalnej wysokości 16 m. Dla istniejącej zabudowy wyższej lub posiadającej większą liczbę kondygnacji naziemnych plan dopuszcza jej remont i rozbudowę z zakazem rozbudowy wwyż.
    - dla terenów **B4U**, **B5U**, **B6U**, **B7U**, **B8U**, 2,3 kondygnacje naziemne, z możliwością podpiwniczenia o maksymalnej wysokości 12 m wysokością dostosowane do zabudowy sąsiadującej. Dla istniejącej zabudowy wyższej lub posiadającej większą liczbę kondygnacji naziemnych plan dopuszcza jej remont i rozbudowę z zakazem rozbudowy wwyż.
  - b) gospodarczej, garaży – 1 kondygnacja naziemna, o maksymalnej wysokości 6 m,
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki :
  - a) dla terenu **B8U** – 30%
  - b) dla terenów **B3U**, **B4U**, **B5U**, **B7U**, – 65%
  - c) dla terenu **B6U** – 80%
- 5) maksymalna intensywność zabudowy:
  - a) dla terenu **B8U** – 0,6
  - b) dla terenów **B3U**, **B4U**, **B5U**, **B7U**, – 1,8
  - c) dla terenu **B6U** – 2,4
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
  - a) dla terenu **B8U** – 30%
  - b) dla terenów **B3U**, **B4U**, **B5U**, **B7U**, – 10%
  - c) dla terenu **B6U** plan dopuszcza realizację zieleni w formie nasadzeń w donicach bez wymogu uzyskania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

5. Architektura:

- 1) dachy:
  - a) budynków usługowych:
    - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **B3U**, **B4U**, – dwuspadowe i wielospadowe w układzie kalenicowym, nachylenie połaci dachowych – od 10 ° do 30 °; płaskie , oparte na łuku

- dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **B5U, B6U, B7U, B8U**, -dwuspadowe i wielospadowe , w układzie kalenicowym, nachylenie połaci dachowych – od 20° do 30 °; płaskie , oparte na łuku
  - b) wolno stojących garaży i budynków gospodarczych - dwuspadowe i wielospadowe od 15° do 45 °
- 2) plan ustala dla terenów oznaczonych **B5U, B6U, B7U, B8U** otwory okienne i drzwiowe:
  - a) z podziałem na dwa skrzydła, każde skrzydło z podziałem poziomym na 2 lub 3 części; otwory rozmieszczone z zachowaniem pionowych osi
  - b) obowiązek stosowania drewnianej stolarki okiennej i drzwiowej, inny rodzaj stolarki oraz podziałów okiennych dopuszcza się jedynie w lokalach usługowych w parterze budynku,
- 3) plan ustala dla terenów oznaczonych **B5U, B6U, B7U, B8U** gzymsy: wyraźny gzyms pod okapem dachu, ewentualnie gzyms pomiędzy kondygnacjami, na tej samej wysokości jak w obiektach sąsiednich;
- 4) kolorystyka, forma oraz materiał dachów i elewacji :
  - a) dachy – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha w arkuszach, pokrycia bitumiczne - w odcieniach brązu i czerwieni (najlepiej w kolorze naturalnej dachówki), o kolorystyce jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce,
  - b) elewacje:
    - tynki w gamie kolorów pastelowych lub białym
    - gzymsy: wyraźny gzyms pod okapem dachu, ewentualnie gzyms pomiędzy kondygnacjami, na tej samej wysokości jak w obiektach sąsiednich;
    - dopuszcza się stosowanie trwałych okładzin kamiennych lub ceramicznych oraz drewna cegły, szkła i metalu; zakaz stosowania okładzin typu „siding”.
- 6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
  - 1) Obowiązek przedstawiania w projekcie budowlanym, elewacji frontowej budynku wraz z istniejącą zabudową sąsiednią, w celu skoordynowania charakteru zamierzonych zmian (w przypadku zmian wyglądu zewnętrznego)
  - 2) Zakaz stosowania kolorów jaskrawych w odniesieniu do dachów, elewacji i ogrodzeń,
  - 3) Zabrania się prowadzenia działalności o charakterze produkcyjnym, magazynowo-składowym, naprawczym
  - 4) Plan dopuszcza sytuowanie obiektów w układzie zwartym z otaczającą zabudową
  - 5) Plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
    - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8
    - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §10
    - c) zasad tymczasowego zagospodarowania - §11
    - d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §12
    - e) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej - §13
    - f) zasady scalania i podziału istniejących działek - §14
    - g) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej - §15
  - 6) Plan ustala obowiązek sytuowania zabudowy wewnątrz terenów wyznaczonych na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami

- zabudowy.
- 7) Dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w całości między linią rozgraniczającą ulicy (drogi), a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, plan dopuszcza bieżącą konserwację oraz przebudowę tej zabudowy, ustalając jednocześnie możliwość jej odtworzenia jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy.
  - 8) Dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w części między linią rozgraniczającą ulicy (drogi), a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, plan dopuszcza poza bieżącą konserwacją tej zabudowy także możliwość jej przebudowy i nadbudowy w istniejącym obrysie budynku, a rozbudowę i odtworzenie jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy.
  - 9) Nakaz usytuowania zabudowy wzdłuż obowiązującej linii zabudowy nie dotyczy:
    - a) obiektów już istniejących poddanych, remontowi, przebudowie, rozbudowie lub nadbudowie oraz innym pracom budowlanym zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) obiektów uzupełniających funkcję podstawową (przeznaczenia dopuszczalnego) takich jak: samodzielne obiekty usługowe, garaże, zabudowania gospodarcze, obiekty infrastruktury technicznej itp.
    - c) nowych obiektów o funkcji podstawowej jeśli istniejące budynki (jedynie w dobrym stanie technicznym) wypełniają wyznaczone linie zabudowy lub uniemożliwiają sytuowanie nowej zabudowy
    - d) w przypadkach wymienionych w ppkt. a), b), c) obowiązującą linię zabudowy traktować należy jako nieprzekraczalną linię zabudowy.
  - 10) Plan dopuszcza przekroczenie linii zabudowy niekubaturowymi częściami budynku takimi jak: schody, balkony, tarasy, gzymsy zgodnie z przepisami odrębnymi pod warunkiem, że w poziomie parteru nie wychodzą one poza linię rozgraniczającą terenu np.: na ulicę, drogę lub plac.
  - 11) Uciążliwość prowadzonej działalności usługowej musi być ograniczona do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny.
  - 12) Obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17,

### §36.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B9U** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa (hotelarska, sportu, turystyki i rekreacji, gastronomiczna, kulturalna, oświatowa, biurowa).
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
  - 1) mieszkania dla właściciela usług
  - 2) garaże i pomieszczenia gospodarcze, wbudowane w bryłę budynku lub wolno stojące.
  - 3) urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) na wydzielonych pod te urządzenia działkach lub na działce podstawowej z zapewnionym dostępem do drogi publicznej lub wbudowane w bryłę budynku
  - 4) miejsca postojowe i parkingi
3. Charakter działań:
  - 1) adaptacja i ochrona istniejącej zabudowy z możliwością prowadzenia robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 2) realizacja nowej zabudowy.
4. Warunki urbanistyczne:
  - 1) adaptacja działek budowlanych, zaistniałych przed uchwaleniem niniejszego planu,
  - 2) podział na nowe działki budowlane z zachowaniem następujących zasad:

- a) minimalna szerokość krótszego boku działki - 25 m
- b) minimalna powierzchnia działki po podziale - 800 m<sup>2</sup>
- 3) wysokość zabudowy:
  - a) usługowej -2,3 kondygnacje naziemne, w tym poddasze, które może być poddaszem użytkowym, z możliwością podpiwniczenia razem o wysokości do 15 m . Dla istniejącej zabudowy wyższej lub posiadającej większą liczbę kondygnacji naziemnych plan dopuszcza jej remont i rozbudowę z zakazem rozbudowy wwyż
  - b) gospodarczej, garaży – 1 kondygnacja naziemna, o maksymalnej wysokości 6 m,
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki : – 50%
- 5) maksymalna intensywność zabudowy :– 1
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: – 20%
- 5. Architektura:
  - 1) otwory okienne i drzwiowe:
    - a) z podziałem na dwa skrzydła, każde skrzydło z podziałem poziomym na 2 lub 3 części; otwory rozmieszczone z zachowaniem pionowych osi
    - b) obowiązek stosowania drewnianej stolarki okiennej i drzwiowej, inny rodzaj stolarki oraz podziałów okiennych dopuszcza się jedynie w lokalach usługowych w parterze budynku,
  - 2) kolorystyka, forma oraz materiał dachów i elewacji :
    - a) dachy – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha w arkuszach, pokrycia bitumiczne - w odcieniach brązu i czerwieni (najlepiej w kolorze naturalnej dachówki), o kolorystyce jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce,
    - b) elewacje:
      - tynki w gamie kolorów pastelowych lub białym
      - gzymsy: wyraźny gzyms pod okapem dachu, ewentualnie gzyms pomiędzy kondygnacjami, na tej samej wysokości jak w obiektach sąsiednich;
      - dopuszcza się stosowanie trwałych okładzin kamiennych lub ceramicznych oraz drewna cegły, szkła i metalu; zakaz stosowania okładzin typu „siding”.
- 6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
  - 1) Obowiązek przedstawiania w projekcie budowlanym, elewacji frontowej budynku wraz z istniejącą zabudową sąsiednią, w celu skoordynowania charakteru zamierzonych zmian (w przypadku zmian wyglądu zewnętrznego)
  - 2) Zakaz stosowania kolorów jaskrawych w odniesieniu do dachów, elewacji i ogrodzeń,
  - 3) Zabrania się prowadzenia działalności o charakterze produkcyjnym, magazynowo-składowym, naprawczym
  - 4) Plan dopuszcza sytuowanie obiektów w ostrej granicy działki
  - 5) Plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
    - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8
    - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §10
    - c) zasad tymczasowego zagospodarowania - §11
    - d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §12
    - e) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej - §13
    - f) zasady scalania i podziału istniejących działek - §14



- g) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej - §15
- 6) Plan ustala obowiązek sytuowania zabudowy wewnątrz terenów wyznaczonych na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.
- 7) Dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w całości między linią rozgraniczającą ulicy (drogi), a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, plan dopuszcza bieżącą konserwację oraz przebudowę tej zabudowy, ustalając jednocześnie możliwość jej odtworzenia jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy.
- 8) Dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w części między linią rozgraniczającą ulicy (drogi), a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, plan dopuszcza poza bieżącą konserwacją tej zabudowy także możliwość jej przebudowy i nadbudowy w istniejącym obrysie budynku, a rozbudowę i odtworzenie jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy.
- 9) Nakaz usytuowania zabudowy wzdłuż obowiązującej linii zabudowy nie dotyczy:
  - a) obiektów już istniejących poddanych, remontowi, przebudowie, rozbudowie lub nadbudowie oraz innym pracom budowlanym zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) obiektów uzupełniających funkcję podstawową (przeznaczenia dopuszczalnego) takich jak: samodzielne obiekty usługowe, garaże, zabudowania gospodarcze, obiekty infrastruktury technicznej itp.
  - c) nowych obiektów o funkcji podstawowej jeśli istniejące budynki (jedynie w dobrym stanie technicznym) wypełniają wyznaczone linie zabudowy lub uniemożliwiają sytuowanie nowej zabudowy
  - d) w przypadkach wymienionych w ppkt. a), b), c) obowiązującą linię zabudowy traktować należy jako nieprzekraczalną linię zabudowy.
- 10) Plan dopuszcza przekroczenie linii zabudowy niekubaturowymi częściami budynku takimi jak: schody, balkony, tarasy, gzymsy zgodnie z przepisami odrębnymi pod warunkiem, że w poziomie parteru nie wychodzą one poza linię rozgraniczającą terenu np.: na ulicę, drogę lub plac.
- 11) Uciążliwość prowadzonej działalności usługowej musi być ograniczona do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny.
- 12) Obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17,

### §37.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B10U**, plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa (administracyjna, biurowa, oświatowa, kulturalna) - urząd miasta .
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
  - 1) usługi gastronomiczne, handlowe
  - 2) urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) na wydzielonych pod te urządzenia działkach lub na działce podstawowej z zapewnionym dostępem do drogi publicznej lub wbudowane w bryłę budynku
3. Charakter działań:
  - 1) adaptacja i ochrona istniejącej zabudowy z możliwością prowadzenia robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
4. Warunki urbanistyczne:
  - 1) zakaz podziałów
  - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy działki : – 100%
  - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: – 0%
5. Architektura:

- 1) wszystkie działania inwestycyjne i architektoniczne co do formy i materiałów wymagają uzgodnienia, akceptacji i nadzoru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków
6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
  - 1) Zakaz stosowania kolorów jaskrawych w odniesieniu do dachów, elewacji i ogrodzeń,
  - 2) Zabrania się prowadzenia działalności o charakterze produkcyjnym, magazynowo-składowym, naprawczym
  - 3) Plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
    - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8
    - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §10
    - c) zasad tymczasowego zagospodarowania - §11
    - d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §12
    - e) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej - §13
    - f) zasady scalania i podziału istniejących działek - §14
    - g) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej - §15
  - 4) Plan dopuszcza przekroczenie linii zabudowy niekubaturowymi częściami budynku takimi jak: schody, balkony, tarasy, gzymsy zgodnie z przepisami odrębnymi pod warunkiem, że w poziomie parteru nie wychodzą one poza linię rozgraniczającą terenu np.: na ulicę, drogę lub plac.
  - 5) Uciążliwość prowadzonej działalności usługowej musi być ograniczona do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny.
  - 6) Obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17,

### §38.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B11U**, plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa i obiekty(sakralne,oświatowe, kulturalne z obiektami towarzyszącymi) .
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
  - 1) urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) na wydzielonych pod te urządzenia działkach lub na działce podstawowej z zapewnionym dostępem do drogi publicznej lub wbudowane w bryłę budynku
3. Charakter działań:
  - 1) adaptacja i ochrona istniejącej zabudowy z możliwością prowadzenia robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
4. Warunki urbanistyczne:
  - 1) zakaz podziałów
  - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy działki : – 50%
  - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: – 10%
5. Architektura:
  - 1) wszystkie działania inwestycyjne i architektoniczne co do formy i materiałów wymagają uzgodnienia, akceptacji i nadzoru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków
6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
  - 1) Zakaz stosowania kolorów jaskrawych w odniesieniu do dachów, elewacji i ogrodzeń,
  - 2) Zabrania się prowadzenia działalności o charakterze produkcyjnym, magazynowo-składowym, naprawczym .
  - 3) Plan dopuszcza sytuowanie obiektów w ostrej granicy działki
  - 4) Plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów

wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:

- a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8
- b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §10
- c) zasad tymczasowego zagospodarowania - §11
- d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §12
- e) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej - §13
- f) zasady scalania i podziału istniejących działek - §14
- g) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej - §15
- 5) Plan dopuszcza przekroczenie linii zabudowy niekubaturowymi częściami budynku takimi jak: schody, balkony, tarasy, gzymsy zgodnie z przepisami odrębnymi pod warunkiem, że w poziomie parteru nie wychodzą one poza linię rozgraniczającą terenu np.: na ulicę, drogę lub plac.
- 6) Uciążliwość prowadzonej działalności usługowej musi być ograniczona do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny.
- 7) Obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17,

### §39.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B13U** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
  - 1) obiekty usług komunikacji
  - 2) garaże i pomieszczenia gospodarcze, wbudowane w bryłę budynku.
  - 3) urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) na wydzielonych pod te urządzenia działkach lub na działce podstawowej z zapewnionym dostępem do drogi publicznej lub wbudowane w bryłę budynku
  - 4) parkingi i miejsca postojowe.
3. Charakter działań:
  - 1) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością prowadzenia robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 2) realizacja nowej zabudowy.
4. Warunki urbanistyczne:
  - 1) lokalizowanie zabudowy w formie zwartej pierzei ciągłej
  - 2) adaptacja działki budowlanej, zaistniałej przed uchwaleniem niniejszego planu,
  - 3) podział na nowe działki budowlane z zachowaniem następujących zasad:
    - a) minimalna szerokość krótszego boku działki - 15 m
    - b) minimalna powierzchnia działki po podziale - 800 m<sup>2</sup>
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) zabudowy usługowej – 2-3 kondygnacje naziemne, w tym poddasze, które może być poddaszem użytkowym, z możliwością podpiwniczenia razem o wysokości 9-11 m wysokością dostosowane do zabudowy sąsiadującej.
  - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy działki :- 80%
  - 6) maksymalna intensywność zabudowy :2,4
  - 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: plan dopuszcza realizację zieleni w formie nasadzeń w donicach bez wymogu uzyskania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.
5. Architektura:
  - 1) dachy:
    - a) dwuspadowe, w układzie kalenicowym nachylenie połaci dachowych – od

- 15 ° do 30°, płaskie , oparte na łuku
- 2) otwory okienne i drzwiowe:
    - a) z podziałem na dwa skrzydła, każde skrzydło z podziałem poziomym na 2 lub 3 części; otwory rozmieszczone z zachowaniem pionowych osi
    - b) obowiązek stosowania drewnianej stolarki okiennej i drzwiowej, inny rodzaj stolarki oraz podziałów okiennych dopuszcza się jedynie w lokalach usługowych w parterze budynku,
  - 3) kolorystyka, forma oraz materiał dachów i elewacji :
    - a) dachy – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha w arkuszach, pokrycia bitumiczne - w odcieniach brązu i czerwieni (najlepiej w kolorze naturalnej dachówki), o kolorystyce jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce,
    - b) elewacje:
      - tynki w gamie kolorów pastelowych lub białym
      - gzymsy: wyraźny gzyms pod okapem dachu, ewentualnie gzyms pomiędzy kondygnacjami, na tej samej wysokości jak w obiektach sąsiednich;
      - dopuszcza się stosowanie trwałych okładzin kamiennych lub ceramicznych oraz drewna cegły, szkła i metalu; zakaz stosowania okładzin typu „siding”.
6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
- 1) Zakaz stosowania kolorów jaskrawych w odniesieniu do dachów, elewacji i ogrodzeń
  - 2) Plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
    - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8
    - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §10
    - c) zasad tymczasowego zagospodarowania - §11
    - d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §12
    - e) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej - §13
    - f) zasady scalania i podziału istniejących działek - §14
    - g) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej - §15
  - 3) Plan ustala obowiązek sytuowania zabudowy wewnątrz terenów wyznaczonych na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.
  - 4) Dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w części między linią rozgraniczającą ulicy (drogi), a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, plan dopuszcza poza bieżącą konserwacją tej zabudowy także możliwość jej przebudowy i nadbudowy w istniejącym obrysie budynku, a rozbudowę i odtworzenie jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy.
  - 5) Nakaz usytuowania zabudowy wzdłuż obowiązującej linii zabudowy nie dotyczy:
    - a) obiektów już istniejących poddanych, remontowi, przebudowie, rozbudowie lub nadbudowie oraz innym pracom budowlanym zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) obiektów uzupełniających funkcję podstawową ( przeznaczenia dopuszczalnego) takich jak:samodzielne obiekty usługowe, garaże, zabudowania gospodarcze, obiekty infrastruktury technicznej itp.
    - c) nowych obiektów o funkcji podstawowej jeśli istniejące budynki (jedynie w dobrym stanie technicznym) wypełniają wyznaczone linie zabudowy lub

- uniemożliwiają sytuowanie nowej zabudowy
- d) w przypadkach wymienionych w ppkt. a), b), c) obowiązującą linię zabudowy traktować należy jako nieprzekraczalną linię zabudowy.
- 6) Plan dopuszcza przekroczenie linii zabudowy niekubaturowymi częściami budynku takimi jak: schody, balkony, tarasy, gzymsy zgodnie z przepisami odrębnymi pod warunkiem, że w poziomie parteru nie wychodzą one poza linię rozgraniczającą terenu np.: na ulicę, drogę lub plac.
- 7) Uciążliwość prowadzonej działalności usługowej musi być ograniczona do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny.
- 8) Obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17

#### **§40.**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B14U** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa: (opieka społeczna, oświatowa, kulturalna, administracyjna, biurowa, itp.)
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa (np. plebania).
  - 2) zieleń urządzona
  - 3) urządzenia sportowe i rekreacyjne
  - 4) garaże i pomieszczenia gospodarcze, wbudowane w bryłę budynku lub wolno stojące.
  - 5) urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) na wydzielonych pod te urządzenia działkach lub na działce podstawowej z zapewnionym dostępem do drogi publicznej lub wbudowane w bryłę budynku
  - 6) parkingi i miejsca postojowe
3. Charakter działań:
  - 1) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością prowadzenia robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 2) realizacja nowej zabudowy.
4. Warunki urbanistyczne:
  - 1) adaptacja działki budowlanej, zaistniałej przed uchwaleniem niniejszego planu,
  - 2) podział na nowe działki budowlane z zachowaniem następujących zasad:
    - a) minimalna szerokość krótszego boku działki - 25 m
    - b) minimalna powierzchnia działki po podziale - 1500 m<sup>2</sup>
  - 3) nieprzekraczalna wysokość zabudowy:
    - a) usługowej i mieszkaniowej – 3 kondygnacje naziemne, w tym poddasze, które może być poddaszem użytkowym, z możliwością podpiwniczenia razem o maksymalnej wysokości 11 m . Dla istniejącej zabudowy wyższej lub posiadającej większą liczbę kondygnacji naziemnych plan dopuszcza jej remont i rozbudowę z zakazem rozbudowy wwyż.
    - b) gospodarczej, garaży – 1 kondygnacja naziemna, o maksymalnej wysokości 6 m,
  - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki : – 30%
  - 5) maksymalna intensywność zabudowy : – 0,8
  - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: – 30%
5. Architektura:
  - 1) dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych:
    - a) od 25° do 45 ° - dla budynków usługowych i mieszkalnych ,
    - b) od 15° do 45 ° – dla wolno stojących garaży i budynków gospodarczych,
    - c) w obiektach o dachach płaskich plan dopuszcza ich remont i wymianę z możliwością pozostawienia dachów płaskich
  - 2) kolorystyka, forma oraz materiał dachów, elewacji:

- a) dachy – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha w arkuszach, pokrycia bitumiczne - w odcieniach brązu i czerwieni (najlepiej w kolorze naturalnej dachówki), o kolorystyce jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce,
- b) elewacje – tynki w gamie kolorów pastelowych lub białym oraz cegła, kamień, metal i drewno; zakaz stosowania okładzin typu „siding”,

6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:

- 1) Zakaz stosowania kolorów jaskrawych w odniesieniu do dachów, elewacji i ogrodzeń,
- 2) Zabrania się prowadzenia działalności o charakterze produkcyjnym, magazynowo-składowym, naprawczym
- 3) Plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
  - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8
  - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §10
  - c) zasad tymczasowego zagospodarowania - §11
  - d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §12
  - e) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej - §13
  - f) zasady scalania i podziału istniejących działek - §14
  - g) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej - §15
- 4) Plan dopuszcza przekroczenie linii zabudowy niekubaturowymi częściami budynku takimi jak: schody, balkony, tarasy, gzymsy zgodnie z przepisami odrębnymi pod warunkiem, że w poziomie parteru nie wychodzą one poza linię rozgraniczającą terenu np.: na ulicę, drogę lub plac.
- 5) Uciążliwość prowadzonej działalności usługowej musi być ograniczona do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny.
- 6) Obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17,

**§41.**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B1KS,U** plan ustala:

- 1. Przeznaczenie podstawowe – obiekty i urządzenia obsługi komunikacji samochodowej (dworzec PKS wraz z dojazdami i stanowiskami dla autobusów)
- 2. Przeznaczenie dopuszczalne:
  - 1) usługi,
  - 2) pomieszczenia gospodarcze wbudowane w bryłę budynku
  - 3) drogi wewnętrzne, parkingi i miejsca postojowe niekolidujące z funkcjonowaniem dworca
  - 4) urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) na wydzielonych pod te urządzenia działkach lub na działce podstawowej z zapewnionym dostępem do drogi publicznej lub wbudowane w bryłę budynku
- 3. Charakter działań:
  - 1) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością prowadzenia robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 2) realizacja nowej zabudowy.
- 4. Warunki urbanistyczne:
  - 1) lokalizowanie zabudowy w formie zwartej pierzei ciągłej.
  - 2) adaptacja działki budowlanej, zaistniałej przed uchwaleniem niniejszego planu,
  - 3) podział na nowe działki budowlane z zachowaniem następujących zasad:
    - a) minimalna szerokość krótszego boku działki - 25 m

- b) minimalna powierzchnia działki po podziale - 1500 m<sup>2</sup>
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) obiektów komunikacji, zabudowy usługowej – 2-3 kondygnacje naziemne, w tym poddasze, które może być poddaszem użytkowym, z możliwością podpiwniczenia razem o wysokości 9-11 m wysokością dostosowane do zabudowy sąsiadującej. Dla istniejącej zabudowy wyższej lub posiadającej większą liczbę kondygnacji naziemnych plan dopuszcza jej remont i rozbudowę z zakazem rozbudowy wzwyż
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy działki :– 50%
- 6) maksymalna intensywność zabudowy :1,5
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:10%
- 5. Architektura:
  - 1) dachy:
    - a) dwuspadowe, w układzie kalenicowym nachylenie połaci dachowych – od 15 ° do 30°, płaskie , oparte na łuku
  - 2) otwory okienne i drzwiowe:
    - a) z podziałem na dwa skrzydła, każde skrzydło z podziałem poziomym na 2 lub 3 części; otwory rozmieszczone z zachowaniem pionowych osi
    - b) obowiązek stosowania drewnianej stolarki okiennej i drzwiowej, inny rodzaj stolarki oraz podziałów okiennych dopuszcza się jedynie w lokalach usługowych w parterze budynku,
  - 3) kolorystyka, forma oraz materiał dachów i elewacji :
    - a) dachy – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha w arkuszach, pokrycia bitumiczne - w odcieniach brązu i czerwieni (najlepiej w kolorze naturalnej dachówki), o kolorystyce jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce,
    - b) elewacje:
      - tynki w gamie kolorów pastelowych lub białym
      - gzymsy: wyraźny gzyms pod okapem dachu, ewentualnie gzyms pomiędzy kondygnacjami, na tej samej wysokości jak w obiektach sąsiednich;
      - dopuszcza się stosowanie trwałych okładzin kamiennych lub ceramicznych oraz drewna cegły, szkła i metalu; zakaz stosowania okładzin typu „siding”.
- 6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
  - 1) Nakaz zachowania i realizacji pomieszczeń dworca na parterze budynku wraz z dojazdami i stanowiskami dla autobusów (minimum 5)
  - 2) Plan ustala obowiązek zagospodarowania terenu w sposób umożliwiających obsługę komunikacyjną terenów przyległych.
  - 3) Zakaz stosowania kolorów jaskrawych w odniesieniu do dachów, elewacji i ogrodzeń,
  - 4) Plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
    - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8
    - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §10
    - c) zasad tymczasowego zagospodarowania - §11
    - d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §12
    - e) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej - §13
    - f) zasady scalania i podziału istniejących działek - §14
    - g) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej - §15
  - 5) Plan ustala obowiązek sytuowania zabudowy wewnątrz terenów

- wyznaczonych na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.
- 6) Dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w części między linią rozgraniczającą ulicy (drogi), a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, plan dopuszcza poza bieżącą konserwacją tej zabudowy także możliwość jej przebudowy i nadbudowy w istniejącym obrysie budynku, a rozbudowę i odtworzenie jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy.
  - 7) Nakaz usytuowania zabudowy wzdłuż obowiązującej linii zabudowy nie dotyczy:
    - a) obiektów już istniejących poddanych, remontowi, przebudowie, rozbudowie lub nadbudowie oraz innym pracom budowlanym zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) obiektów uzupełniających funkcję podstawową (przeznaczenia dopuszczalnego) takich jak: samodzielne obiekty usługowe, garaże, zabudowania gospodarcze, obiekty infrastruktury technicznej itp.
    - c) nowych obiektów o funkcji podstawowej jeśli istniejące budynki (jedynie w dobrym stanie technicznym) wypełniają wyznaczone linie zabudowy lub uniemożliwiają sytuowanie nowej zabudowy
    - d) w przypadkach wymienionych w ppkt. a), b), c) obowiązującą linię zabudowy traktować należy jako nieprzekraczalną linię zabudowy.
  - 8) Plan dopuszcza przekroczenie linii zabudowy niekubaturowymi częściami budynku takimi jak: schody, balkony, tarasy, gzymsy zgodnie z przepisami odrębnymi pod warunkiem, że w poziomie parteru nie wychodzą one poza linię rozgraniczającą terenu np.: na ulicę, drogę lub plac.
  - 9) Uciążliwość prowadzonej działalności usługowej musi być ograniczona do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny.
  - 10) Obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17,

## §42.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B2KS,U** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe – obiekty i urządzenia obsługi komunikacji samochodowej (stacja paliw).
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
  - 1) usługi,
  - 2) pomieszczenia gospodarcze wbudowane w bryłę budynku
  - 3) drogi wewnętrzne, parkingi i miejsca postojowe
  - 4) urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) na wydzielonych pod te urządzenia działkach lub na działce podstawowej z zapewnionym dostępem do drogi publicznej lub wbudowane w bryłę budynku
3. Charakter działań:
  - 1) realizacja nowej zabudowy.
4. Warunki urbanistyczne:
  - 1) adaptacja działki budowlanej, zaistniałej przed uchwaleniem niniejszego planu,
  - 2) podział na nowe działki budowlane z zachowaniem następujących zasad:
    - a) minimalna szerokość krótszego boku działki - 10 m
    - b) minimalna powierzchnia działki po podziale - 500 m<sup>2</sup>
  - 3) wysokość zabudowy:
  - 4) nieprzekraczalna wysokość zabudowy - 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze, które może być poddaszem użytkowym, z możliwością podpiwniczenia razem o maksymalnej wysokości 9 m. Plan dopuszcza lokalizację tablic informacyjnych, masztów reklamowych, o maksymalnej



- wysokości 11m
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy działki :– 50%
- 6) maksymalna intensywność zabudowy :1
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:5%
- 5. Architektura:
  - 1) dachy:
    - a) dwuspadowe, w układzie kalenicowym nachylenie połaci dachowych – od 15 ° do 30°, płaskie , oparte na łuku
  - 2) otwory okienne i drzwiowe:
    - a) z podziałem na dwa skrzydła, każde skrzydło z podziałem poziomym na 2 lub 3 części; otwory rozmieszczone z zachowaniem pionowych osi
    - b) obowiązek stosowania drewnianej stolarki okiennej i drzwiowej, inny rodzaj stolarki oraz podziałów okiennych dopuszcza się jedynie w lokalach usługowych w parterze budynku,
  - 3) kolorystyka, forma oraz materiał dachów i elewacji :
    - a) dachy – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha w arkuszach, pokrycia bitumiczne - w odcieniach brązu i czerwieni (najlepiej w kolorze naturalnej dachówki), o kolorystyce jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce,
    - b) elewacje:
      - tynki w gamie kolorów pastelowych lub białym
      - gzymsy: wyraźny gzyms pod okapem dachu, ewentualnie gzyms pomiędzy kondygnacjami, na tej samej wysokości jak w obiektach sąsiednich;
      - dopuszcza się stosowanie trwałych okładzin kamiennych lub ceramicznych oraz drewna cegły, szkła i metalu; zakaz stosowania okładzin typu „siding”.
    - c) Plan dopuszcza akcenty kolorystyczne i elementy wyróżniające związane z stylistyką danej sieci stacji benzynowych.
- 6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
  - 1) Plan ustala obowiązek zagospodarowania terenu i kompozycji obiektów w sposób uwzględniający bezpośrednie sąsiedztwo kapliczki na rogu ulic Tadeusza Kościuszki i Jastrzębskiej.
  - 2) Plan ustala obowiązek zagospodarowania terenu w sposób umożliwiających obsługę komunikacyjną terenów przyległych.
  - 3) Zakaz stosowania kolorów jaskrawych w odniesieniu do dachów, elewacji i ogrodzeń,
  - 4) Plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
    - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8
    - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §10
    - c) zasad tymczasowego zagospodarowania - §11
    - d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §12
    - e) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej - §13
    - f) zasady scalania i podziału istniejących działek - §14
    - g) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej - §15
  - 5) Plan ustala obowiązek sytuowania zabudowy wewnątrz terenów wyznaczonych na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.
  - 6) Plan dopuszcza przekroczenie linii zabudowy niekubaturowymi częściami budynku takimi jak: schody, balkony, tarasy, gzymsy zgodnie z przepisami

- odrębnymi pod warunkiem, że w poziomie parteru nie wychodzą one poza linię rozgraniczającą terenu np.: na ulicę, drogę lub plac.
- 7) Uciążliwość prowadzonej działalności usługowej musi być ograniczona do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny.
  - 8) Obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17,

#### §43.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B1Uc** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe – wielkopowierzchniowy obiekt handlowy, usługi
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
  - 1) garaże i pomieszczenia gospodarcze, wbudowane w bryłę budynku.
  - 2) urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) na wydzielonych pod te urządzenia działkach lub na działce podstawowej z zapewnionym dostępem do drogi publicznej lub wbudowane w bryłę budynku
  - 3) drogi wewnętrzne, parkingi i miejsca postojowe,
3. Charakter działań:
  - 1) realizacja nowej zabudowy.
4. Warunki urbanistyczne:
  - 1) adaptacja działek budowlanych, zaistniałych przed uchwaleniem niniejszego planu,
  - 2) podział na nowe działki budowlane z zachowaniem następujących zasad:
    - a) minimalna szerokość krótszego boku działki - 40 m
    - b) minimalna powierzchnia działki po podziale - 2000 m<sup>2</sup>
  - 3) wysokość zabudowy:
    - a) obiektów handlowych i usługowych 1-2 kondygnacje naziemne, z możliwością podpiwniczenia o maksymalnej wysokości 11 m. Plan dopuszcza lokalizację tablic informacyjnych, masztów reklamowych, o maksymalnej wysokości 11m ,
  - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 70%
  - 5) maksymalna intensywność zabudowy- 1,4
  - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna– 5%
5. Architektura:
  - 1) dachy:
    - a) dwuspadowe, w układzie kalenicowym nachylenie połaci dachowych – od 15 ° do 30°, płaskie , oparte na łuku,
  - 2) kolorystyka, forma oraz materiał dachów i elewacji :
    - a) dachy – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha w arkuszach, pokrycia bitumiczne - w odcieniach brązu i czerwieni (najlepiej w kolorze naturalnej dachówki), o kolorystyce jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce,
    - b) elewacje:
      - tynki w gamie kolorów pastelowych lub białym
      - gzymsy: wyraźny gzyms pod okapem dachu, ewentualnie gzyms pomiędzy kondygnacjami, na tej samej wysokości jak w obiektach sąsiednich;
      - dopuszcza się stosowanie trwałych okładzin kamiennych lub ceramicznych oraz drewna cegły, szkła i metalu; zakaz stosowania okładzin typu „siding” i blacha falista.
    - c) Plan dopuszcza akcenty i detale kolorystyczne wyróżniające związane z stylistyką danej sieci handlowej
6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
  - 1) Plan ustala obowiązek zagospodarowania terenu i kompozycji obiektów w

- sposób wytwarzający „porządną” elewację od strony ulicy Tadeusza Kościuszki (zakaz tworzenia pustej elewacji technicznej, bez kompozycji i okien itp.)
- 2) Plan ustala obowiązek zagospodarowania terenu w sposób umożliwiających obsługę komunikacyjną terenów przyległych w tym organizacji swobodnego przejazdu do dworca PKS (B1KS,U) od ulicy Kościuszki po południowej stronie terenu.
  - 3) Zakaz stosowania kolorów jaskrawych w odniesieniu do dachów, elewacji i ogrodzeń,
  - 4) Zabrania się prowadzenia działalności o charakterze produkcyjnym, naprawczym
  - 5) Plan dopuszcza sytuowanie obiektów w układzie zwartym
  - 6) Plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
    - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8
    - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §10
    - c) zasad tymczasowego zagospodarowania - §11
    - d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §12
    - e) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej - §13
    - f) zasady scalania i podziału istniejących działek - §14
    - g) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej - §15
  - 7) Plan ustala obowiązek sytuowania zabudowy wewnątrz terenów wyznaczonych na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.
  - 8) Plan dopuszcza przekroczenie linii zabudowy niekubaturowymi częściami budynku takimi jak: schody, balkony, tarasy, gzymsy zgodnie z przepisami odrębnymi pod warunkiem, że w poziomie parteru nie wychodzą one poza linię rozgraniczającą terenu np.: na ulicę, drogę lub plac.
  - 9) Uciążliwość prowadzonej działalności usługowej musi być ograniczona do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny.
  - 10) Obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17,

#### §44.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B1U,ZP, WS** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa( kulturalna , oświatowa, administracyjna, biurowa -zamek )w zieleni urządzonej z obiektami towarzyszącymi, .
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
  - 1) urządzenia sportowe i rekreacyjne
  - 2) wody śródlądowe
  - 3) usługi gastronomiczne, hotelarskie, handlowe
  - 4) urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) na wydzielonych pod te urządzenia działkach lub na działce podstawowej z zapewnionym dostępem do drogi publicznej lub wbudowane w bryłę budynku
  - 5) parkingi i miejsca postojowe
3. Charakter działań:
  - 1) rewitalizacja przestrzeni publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami B1U,ZP,WS
  - 2) adaptacja i ochrona istniejącej zabudowy z możliwością prowadzenia robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,

4. Warunki urbanistyczne:

- 1) podział na nowe działki z zachowaniem następujących zasad:
  - a) minimalna szerokość krótszego boku działki - 100 m
  - b) minimalna powierzchnia działki po podziale - 10000 m<sup>2</sup>
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy działki : – 10%
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: – 70%

5. Architektura:

- 1) wszystkie działania inwestycyjne i architektoniczne co do formy i materiałów wymagają uzgodnienia, akceptacji i nadzoru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:

- 1) Plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
  - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8
  - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §10
  - c) zasad tymczasowego zagospodarowania - §11
  - d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §12
  - e) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej - §13
  - f) zasady podziału i łączenia istniejących działek - §14
  - g) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej - §15
- 2) Uciążliwość prowadzonej działalności usługowej musi być ograniczona do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny.
- 3) Obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17,
- 4) Obowiązek wprowadzenia zieleni zimozielonej o charakterze izolacyjnym niskiej zimozielonej do 3m i wysokiej min 5m o szerokości min 3m zgodnie z rysunkiem planu. W przypadku kolizji zieleni izolacyjnej z istniejącą bądź projektowaną infrastrukturą techniczną i istniejącym zagospodarowaniem można zmienić lokalizację pasów zieleni izolacyjnej lub zastąpić je innymi rozwiązaniami technicznymi o charakterze izolacyjnym.
- 5) Plan ustala obowiązek :
  - a) dostępu do wód powierzchniowych rzeki Korzeniówki poprzez:
    - zakaz wykonywania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu
    - zakaz obsadzania gęstą zielenią pasa wzdłuż rzeki w odległości mniejszej niż 5 m od linii brzegu
  - b) zagospodarowania obszary nadbrzeżnego w sposób umożliwiający administratorowi rzeki Korzeniówki wykonywania robót wynikających z obowiązku utrzymania publicznych powierzchniowych wód płynących.

**§45.**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B1ZP,U** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzonej,
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
  - 1) zabudowa usługowa: (obiekty kultu religijnego, usługi kultury) .
  - 2) urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) na wydzielonych pod te urządzenia działkach lub na działce podstawowej z zapewnionym dostępem do drogi publicznej lub wbudowane w bryłę budynku
  - 3) parkingi i miejsca postojowe
3. Charakter działań:
  - 1) ochrona istniejącej zieleni
  - 2) realizacja nowej zabudowy

4. Warunki urbanistyczne:

- 1) podział na nowe działki z zachowaniem następujących zasad:
  - a) minimalna szerokość krótszego boku działki - 35 m
  - b) minimalna powierzchnia działki po podziale - 3000 m<sup>2</sup>
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy działki : – 30%
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: –30%

5. Architektura:

- 1) wszystkie działania inwestycyjne i architektoniczne wymagają uzgodnienia, akceptacji i nadzoru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:

- 1) Plan dopuszcza wycięcie zieleni wysokiej kolidującej z planowanym zainwestowaniem.
- 2) Plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
  - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8
  - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §10
  - c) zasad tymczasowego zagospodarowania - §11
  - d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §12
  - e) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej - §13
  - f) zasady scalania i podziału istniejących działek - §14
  - g) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej - §15
- 3) Uciążliwość prowadzonej działalności usługowej musi być ograniczona do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny.
- 4) Obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17,

**§46.**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B1KS** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe – urządzenia i obiekty obsługi komunikacji samochodowej
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
  - 1) urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) na wydzielonych pod te urządzenia działkach z zapewnionym dostępem do drogi publicznej.
3. Charakter działań:
  - 1) realizacja nowych elementów przestrzennych
4. Warunki urbanistyczne:
  - 1) podział na nowe działki z zachowaniem następujących zasad:
    - a) minimalna szerokość krótszego boku działki - 20 m
    - b) minimalna powierzchnia działki po podziale - 1000 m<sup>2</sup>
  - 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20%
5. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
  - 1) Plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
    - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8
    - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §10
    - c) zasad tymczasowego zagospodarowania - §11
    - d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §12
    - e) zasady scalenia i podziału istniejących działek - §14
    - f) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej - §15

**§47.**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **B1ZP** do **B5ZP** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzone,
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
  - 1) obiekty małej architektury
  - 2) obiekty usługowe (turystyka, kultura)
  - 3) urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) na wydzielonych pod te urządzenia działkach z zapewnionym dostępem do drogi publicznej.
  - 4) parkingi i miejsca postojowe
3. Charakter działań:
  - 1) ochrona istniejącej zieleni
4. Warunki urbanistyczne:
  - 1) adaptacja działek, zaistniałych przed uchwaleniem niniejszego planu,
  - 2) podział na nowe działki z zachowaniem następujących zasad:
    - a) minimalna szerokość krótszego boku działki - 20 m
    - b) minimalna powierzchnia działki po podziale - 500 m<sup>2</sup>
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy działki : – 10%
  - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70%
5. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
  - 1) Plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
    - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8
    - b) zasad tymczasowego zagospodarowania - §11
    - c) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §12
    - d) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej - §13
    - e) zasady scalania i podziału istniejących działek - §14
    - f) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej - §15

#### **§48.**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **B6ZP** do **B8ZP** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe – zieleń nadrzeczna
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
  - 1) urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) na wydzielonych pod te urządzenia działkach z zapewnionym dostępem do drogi publicznej.
  - 2) parkingi i miejsca postojowe
3. Charakter działań:
  - 1) zakaz zabudowy
  - 2) ochrona istniejącej zieleni
4. Warunki urbanistyczne:
  - 1) adaptacja działek, zaistniałych przed uchwaleniem niniejszego planu,
  - 2) zakaz podziałów wtórnych
5. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
  - 1) Plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
    - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8
    - b) zasad tymczasowego zagospodarowania - §11
    - c) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §12
    - d) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej - §13
    - e) zasady scalania i podziału istniejących działek - §14

- 2) Obowiązek wprowadzenia zieleni zimozielonej o charakterze izolacyjnym niskiej zimozielonej do 3m i wysokiej min 5m o szerokości min 3m zgodnie z rysunkiem planu. W przypadku kolizji zieleni izolacyjnej z istniejącą bądź projektowaną infrastrukturą techniczną i istniejącym zagospodarowaniem można zmienić lokalizację pasów zieleni izolacyjnej lub zastąpić je innymi rozwiązaniami technicznymi o charakterze izolacyjnym.
- 3) Plan ustala obowiązek :
  - a) dostępu do wód powierzchniowych rzeki Korzeniówki poprzez:
    - zakaz wykonywania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu
    - zakaz obsadzania gęstą zielenią pasa wzdłuż rzeki w odległości mniejszej niż 5 m od linii brzegu
  - b) zagospodarowania obszary nadbrzeżnego w sposób umożliwiający administratorowi rzeki Korzeniówki wykonywania robót wynikających z obowiązku utrzymania publicznych powierzchniowych wód płynących.

#### §49.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **B1WS** do **B4WS** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe – wody śródlądowe – rzeka Korzeniówka
2. Charakter działań:
  - 1) ochrona wód przed zanieczyszczeniem,
  - 2) ochrona środowiska w celu zachowania w dobrym stanie siedlisk dziko żyjących zwierząt
3. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
  - 1) Plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności: zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §12
  - 2) Plan ustala obowiązek :
    - a) dostępu do wód powierzchniowych rzeki Korzeniówki poprzez:
      - zakaz wykonywania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu
      - zakaz obsadzania gęstą zielenią pasa wzdłuż rzeki w odległości mniejszej niż 5 m od linii brzegu
    - b) zagospodarowania obszary nadbrzeżnego w sposób umożliwiający administratorowi rzeki Korzeniówki wykonywania robót wynikających z obowiązku utrzymania publicznych powierzchniowych wód płynących.

#### §50.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B1E** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe – tereny urządzeń i obiektów infrastruktury elektroenergetycznej
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
  - 1) urządzenia infrastruktury technicznej ( przepompownie ścieków, itp.) dla potrzeb lokalnych.
  - 2) zieleń izolacyjna
3. Charakter działań:
  - 1) adaptacja istniejących obiektów
  - 2) realizacja nowych urządzeń i obiektów zgodnie z szczegółowymi projektami rozbudowy,
4. Warunki urbanistyczne:
  - 1) adaptacja działek , zaistniałych przed uchwaleniem niniejszego planu,
5. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
  - 1) Plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów

wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:

- a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8
- b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §10
- c) zasad tymczasowego zagospodarowania - §11
- d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §12
- e) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej - §13
- f) zasady scalania i podziału istniejących działek - §14
- g) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej - §15

## Rozdział 7 Ustalenia szczegółowe dla terenów objętych jednostką „C” .

### §51.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **C1MN** do **C12MN** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna: wolno stojąca, bliźniacza
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
  - 1) usługi związane z zaopatrzeniem mieszkańców (handel, rzemiosło, gastronomia), wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolno stojące ,
  - 2) garaże i pomieszczenia gospodarcze, wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolno stojące nie więcej niż jeden garaż i jeden obiekt gospodarczy.
  - 3) urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) na wydzielonych pod te urządzenia działkach lub na działce podstawowej z zapewnionym dostępem do drogi publicznej lub wbudowane w bryłę budynku
3. Charakter działań:
  - 1) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością prowadzenia robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 2) realizacja nowej zabudowy.
4. Warunki urbanistyczne:
  - 1) adaptacja działek budowlanych, zaistniałych przed uchwaleniem niniejszego planu,
  - 2) podział na nowe działki budowlane według linii podziałowych wyznaczonych na rysunku planu lub z zachowaniem następujących zasad:
    - a) minimalna szerokość krótszego boku działki:
      - 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
      - 18 m dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej
      - 12 m dla zabudowy bliźniaczej – jeden segment
    - b) minimalna powierzchnia działki po podziale:
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami - 1000 m<sup>2</sup>
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej - 800 m<sup>2</sup>
      - dla zabudowy bliźniaczej - 600 m<sup>2</sup> - jeden segment
  - 3) nieprzekraczalna wysokość zabudowy:
    - a) mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej – 3 kondygnacje naziemne, w tym poddasze, które może być poddaszem użytkowym, z możliwością podpiwniczenia razem o maksymalnej wysokości 11 m . Dla istniejącej zabudowy wyższej lub posiadającej większą liczbę kondygnacji naziemnych plan dopuszcza jej remont i rozbudowę z zakazem rozbudowy wzwyż
    - b) usługowej, gospodarczej, garaży – 1 kondygnacja naziemna, o maksymalnej wysokości 7 m,



- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki :
  - a) dla działek nowych i istniejących o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> – 50%
  - b) dla działek istniejących o powierzchni poniżej 600m<sup>2</sup> – 60%
- 5) maksymalna intensywność zabudowy :
  - a) dla działek nowych i istniejących o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> – 0,8
  - b) dla działek istniejących o powierzchni poniżej 600m<sup>2</sup> – 1
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
  - a) dla działek nowych i istniejących o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> – 30%
  - b) dla działek istniejących o powierzchni poniżej 600m<sup>2</sup> – 20%
5. Architektura:
  - 1) dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych:
    - a) od 25° do 45 ° - dla budynków mieszkalnych i usługowych,
    - b) od 15° do 45 ° – dla wolno stojących garaży i budynków gospodarczych,
    - c) w obiektach o dachach płaskich plan dopuszcza ich remont i wymianę z możliwością pozostawienia dachów płaskich
  - 2) kolorystyka, forma oraz materiał dachów i elewacji:
    - a) dachy – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha w arkuszach, pokrycia bitumiczne - w odcieniach brązu i czerwieni (najlepiej w kolorze naturalnej dachówki), o kolorystyce jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce,
    - b) elewacje – tynki w gamie kolorów pastelowych lub białym oraz cegła, kamień , metal, szkło i drewno; zakaz stosowania okładzin typu „siding”,
    - c) Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
  - 3) Zakaz stosowania kolorów jaskrawych w odniesieniu do dachów, elewacji i ogrodzeń,
  - 4) Plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
    - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8
    - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §10
    - c) zasad tymczasowego zagospodarowania - §11
    - d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §12
    - e) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej - §13
    - f) zasady scalania i podziału istniejących działek - §14
    - g) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej - §15
  - 5) Plan ustala obowiązek sytuowania zabudowy wewnątrz terenów wyznaczonych na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.
  - 6) Dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w całości między linią rozgraniczającą ulicy (drogi), a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, plan dopuszcza bieżącą konserwację oraz przebudowę tej zabudowy, ustalając jednocześnie możliwość jej odtworzenia jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy.
  - 7) Dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w części między linią rozgraniczającą ulicy (drogi), a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, plan dopuszcza poza bieżącą konserwacją tej zabudowy także możliwość jej przebudowy i nadbudowy w istniejącym obrysie budynku, a rozbudowę i odtworzenie jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy.
  - 8) Nakaz usytuowania zabudowy wzdłuż obowiązującej linii zabudowy nie dotyczy:
    - a) obiektów już istniejących poddanych, remontowi, przebudowie, rozbudowie lub nadbudowie oraz innym pracom budowlanym zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) obiektów uzupełniających funkcję podstawową (przeznaczenia dopuszczalnego) takich jak: samodzielne obiekty usługowe, garaże, zabudowania gospodarcze, obiekty infrastruktury technicznej itp.
- c) nowych obiektów o funkcji podstawowej jeśli istniejące budynki (jedynie w dobrym stanie technicznym) wypełniają wyznaczone linie zabudowy lub uniemożliwiają sytuowanie nowej zabudowy
- d) w przypadkach wymienionych w ppkt. a), b), c) obowiązującą linię zabudowy traktować należy jako nieprzekraczalną linię zabudowy.
- 9) Plan dopuszcza przekroczenie linii zabudowy niekubaturowymi częściami budynku takimi jak: schody, balkony, tarasy, gzymsy zgodnie z przepisami odrębnymi pod warunkiem, że w poziomie parteru nie wychodzą one poza linię rozgraniczającą terenu np.: na ulicę, drogę lub plac.
- 10) Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami C3MN, C4MN, C6MN, C7MN plan ustala konieczność przeprowadzenia badań geologiczno-inżynierskich przed posadowieniem budynków,
- 11) Obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17,
- 12) Dla istniejących działek których szerokość krótszego boku jest pomiędzy 12m a 18m plan dopuszcza możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki oraz w układzie zwartym przy zachowaniu innych wymogów wynikających z ustaleń niniejszego planu oraz przepisów odrębnych.

## §52.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **C1U,MN** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa dla właściciela usług
  - 2) garaże i pomieszczenia gospodarcze, wbudowane w bryłę budynku lub wolno stojące.
  - 3) urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) na wydzielonych pod te urządzenia działkach lub na działce podstawowej z zapewnionym dostępem do drogi publicznej lub wbudowane w bryłę budynku
  - 4) parkingi i miejsca postojowe
3. Charakter działań:
  - 1) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością prowadzenia robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 2) realizacja nowej zabudowy.
4. Warunki urbanistyczne:
  - 1) adaptacja działek budowlanych, zaistniałych przed uchwaleniem niniejszego planu,
  - 2) podział na nowe działki budowlane z zachowaniem następujących zasad:
    - a) minimalna szerokość krótszego boku działki - 25 m
    - b) minimalna powierzchnia działki po podziale - 1500 m<sup>2</sup>
  - 3) nieprzekraczalna wysokość zabudowy:
    - a) usługowej i mieszkaniowej – 3 kondygnacje naziemne, w tym poddasze, które może być poddaszem użytkowym, z możliwością podpiwniczenia razem o maksymalnej wysokości 11 m . Dla istniejącej zabudowy wyższej lub posiadającej większą liczbę kondygnacji naziemnych plan dopuszcza jej remont i rozbudowę z zakazem rozbudowy wzwyż. Plan dopuszcza budowę obiektów technicznych (takich jak kominy) wyższych niż 11 m
    - b) gospodarczej, garaży – 1 kondygnacja naziemna, o maksymalnej wysokości 6 m,
  - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki : – 50%

- 5) maksymalna intensywność zabudowy :– 1
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: – 20%

5. Architektura:

- 1) dla budynków usługowych, usługowo mieszkaniowych, mieszkaniowych wolno stojących garaży i budynków gospodarczych dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych: od 10° do 45°, płaskie, oparte na łuku
- 2) dla budynków mieszkalnych dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 45°
- 3) kolorystyka, forma oraz materiał dachów i elewacji:
  - a) dachy – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha w arkuszach, pokrycia bitumiczne - w odcieniach brązu i czerwieni (najlepiej w kolorze naturalnej dachówki), o kolorystyce jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce,
  - b) elewacje – tynki w gamie kolorów pastelowych lub białym oraz cegła, kamień, metal, szkło i drewno; zakaz stosowania okładzin typu „siding”,

6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:

- 1) Zakaz stosowania kolorów jaskrawych w odniesieniu do dachów, elewacji i ogrodzeń,
- 2) Plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
  - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8
  - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §10
  - c) zasad tymczasowego zagospodarowania - §11
  - d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §12
  - e) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej - §13 zgodnie z rysunkiem planu – dotyczących:
  - f) zasady scalania i podziału istniejących działek - §14
  - g) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej - §15
- 3) Plan ustala obowiązek sytuowania zabudowy wewnątrz terenów wyznaczonych na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.
- 4) Nakaz usytuowania zabudowy wzdłuż obowiązującej linii zabudowy nie dotyczy:
  - a) obiektów już istniejących poddanych, remontowi, przebudowie, rozbudowie lub nadbudowie oraz innym pracom budowlanym zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) obiektów uzupełniających funkcję podstawową (przeznaczenia dopuszczalnego) takich jak: garaże, zabudowania gospodarcze, obiekty infrastruktury technicznej itp.
  - c) nowych obiektów o funkcji podstawowej jeśli istniejące budynki (jedynie w dobrym stanie technicznym) wypełniają wyznaczone linie zabudowy lub uniemożliwiają sytuowanie nowej zabudowy
  - d) w przypadkach wymienionych w ppkt. a), b), c) obowiązującą linię zabudowy traktować należy jako nieprzekraczalną linię zabudowy.
- 5) Plan dopuszcza przekroczenie linii zabudowy niekubaturowymi częściami budynku takimi jak: schody, balkony, tarasy, gzymsy zgodnie z przepisami odrębnymi pod warunkiem, że w poziomie parteru nie wychodzą one poza linię rozgraniczającą terenu np.: na ulicę, drogę lub plac.
- 6) Uciążliwość prowadzonej działalności usługowej musi być ograniczona do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny.
- 7) Obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17,

### §53.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **C1U** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa (hotelarska, sportu, turystyki i rekreacji, gastronomiczna, kulturalna, oświatowa, handlowa, biurowa).
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa dla właściciela usług,
  - 2) garaże i pomieszczenia gospodarcze, wbudowane w bryłę budynku lub wolno stojące.
  - 3) urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) na wydzielonych pod te urządzenia działkach lub na działce podstawowej z zapewnionym dostępem do drogi publicznej lub wbudowane w bryłę budynku
  - 4) parkingi i miejsca postojowe,
3. Charakter działań:
  - 1) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością prowadzenia robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 2) realizacja nowej zabudowy.
4. Warunki urbanistyczne:
  - 1) adaptacja działek budowlanych, zaistniałych przed uchwaleniem niniejszego planu,
  - 2) podział na nowe działki budowlane z zachowaniem następujących zasad:
    - a) minimalna szerokość krótszego boku działki - 25 m
    - b) minimalna powierzchnia działki po podziale - 1500 m<sup>2</sup>
  - 3) nieprzekraczalna wysokość zabudowy:
    - a) usługowej i mieszkaniowej – 3 kondygnacje naziemne, z możliwością podpiwniczenia o maksymalnej wysokości 11 m . Dla istniejącej zabudowy wyższej lub posiadającej większą liczbę kondygnacji naziemnych plan dopuszcza jej remont i rozbudowę z zakazem rozbudowy wzwyż.
    - b) gospodarczej, garaży – 1 kondygnacja naziemna, o maksymalnej wysokości 6 m,
  - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki : – 60%
  - 5) maksymalna intensywność zabudowy :– 1,2
  - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: – 20%
5. Architektura:
  - 1) dachy: dwuspadowe i wielospadowe, nachylenie połaci dachowych – od 20 ° do 30 °
  - 2) otwory okienne i drzwiowe:
    - a) z podziałem na dwa skrzydła, każde skrzydło z podziałem poziomym na 2 lub 3 części; otwory rozmieszczone z zachowaniem pionowych osi i rytmu
    - b) obowiązek stosowania drewnianej stolarki okiennej i drzwiowej, inny rodzaj stolarki oraz podziałów okiennych dopuszcza się jedynie w lokalach usługowych w parterze budynku
  - 3) kolorystyka, forma oraz materiał dachów i elewacji :
    - a) dachy – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha w arkuszach, pokrycia bitumiczne - w odcieniach brązu i czerwieni (najlepiej w kolorze naturalnej dachówki), o kolorystyce jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce,
    - b) elewacje:
      - tynki w gamie kolorów pastelowych lub białym
      - gzymsy: wyraźny gzyms pod okapem dachu, ewentualnie gzyms

po między kondygnacjami, na tej samej wysokości jak w obiektach sąsiednich;

- dopuszcza się stosowanie trwałych okładzin kamiennych lub ceramicznych oraz drewna, cegły, szkła i metalu; zakaz stosowania okładzin typu „siding”.

6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:

- 1) Zakaz stosowania kolorów jaskrawych w odniesieniu do dachów, elewacji i ogrodzeń,
- 2) Plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
  - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8
  - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §10
  - c) zasad tymczasowego zagospodarowania - §11
  - d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §12
  - e) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej - §13
  - f) zasady scalania i podziału istniejących działek - §14
  - g) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej - §15
- 3) Plan dopuszcza przekroczenie linii zabudowy niekubaturowymi częściami budynku takimi jak: schody, balkony, tarasy, gzymsy zgodnie z przepisami odrębnymi pod warunkiem, że w poziomie parteru nie wychodzą one poza linię rozgraniczającą terenu np.: na ulicę, drogę lub plac.
- 4) Uciążliwość prowadzonej działalności usługowej musi być ograniczona do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny.
- 5) Plan ustala konieczność przeprowadzenia badań geologiczno-inżynierskich przed posadowieniem budynków.
- 6) Obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17,
- 7) Plan dopuszcza lokalizację budynku w granicy działki
- 8) Plan ustala obowiązek :
  - a) dostępu do wód powierzchniowych rzeki Korzeniówki poprzez:
    - zakaz wykonywania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu
    - zakaz obsadzania gęstą zielenią pasa wzdłuż rzeki w odległości mniejszej niż 5 m od linii brzegu
  - b) zagospodarowania obszary nadbrzeżnego w sposób umożliwiający administratorowi rzeki Korzeniówki wykonywania robót wynikających z obowiązku utrzymania publicznych powierzchniowych wód płynących.

**§54.**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **C1ZP,US** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzone, terenowe urządzenia i obiekty sportu , rekreacji i turystyki,
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
  - 1) drogi wewnętrzne, parkingi i miejsca postojowe
  - 2) garaże i pomieszczenia gospodarcze, wbudowane w bryłę budynku .
  - 3) urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) na wydzielonych pod te urządzenia działkach lub na działce podstawowej z zapewnionym dostępem do drogi publicznej lub wbudowane w bryłę budynku
  - 4) zabudowa mieszkaniowa dla właściciela usług jako wbudowana w bryłę budynku podstawowego.
3. Charakter działań:

- 1) realizacja nowych obiektów.
4. Warunki urbanistyczne:
  - 1) adaptacja działek budowlanych, zaistniałych przed uchwaleniem niniejszego planu,
  - 2) podział na nowe działki budowlane z zachowaniem następujących zasad:
    - a) minimalna szerokość krótszego boku działki - 50 m
    - b) minimalna powierzchnia działki po podziale - 5000 m<sup>2</sup>
  - 3) nieprzekraczalna wysokość zabudowy:
    - a) usługowej i usługowo-mieszkaniowej – 2 kondygnacje naziemne, z możliwością podpiwniczenia w tym poddasze, które może być poddaszem użytkowym, razem o maksymalnej wysokości 9 m . Plan dopuszcza wyższe obiekty i urządzenia sportowe – jeśli wysokość ta wynika z technologii ich budowy
  - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki :– 15%
  - 5) maksymalna intensywność zabudowy :0,3
  - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:40%
5. Architektura:
  - 1) dachy:
    - a) dwuspadowe, w układzie kalenicowym nachylenie połaci dachowych – od 15 ° do 30°, oparte na łuku
  - 2) kolorystyka, forma oraz materiał dachów i elewacji:
    - a) dachy – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha w arkuszach, pokrycia bitumiczne - w odcieniach brązu i czerwieni (najlepiej w kolorze naturalnej dachówki), o kolorystyce jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce,
    - b) elewacje – tynki w gamie kolorów pastelowych lub białym oraz cegła, kamień , metal, szkło i drewno; zakaz stosowania okładzin typu „siding”,
6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
  - 1) Zakaz stosowania kolorów jaskrawych w odniesieniu do dachów, elewacji i ogrodzeń.
  - 2) Plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
    - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8
    - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §10
    - c) zasad tymczasowego zagospodarowania - §11
    - d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §12
    - e) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej - §13
    - f) zasady scalania i podziału istniejących działek - §14
    - g) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej - §15
  - 3) Dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w całości między linią rozgraniczającą ulicy (drogi), a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, plan dopuszcza bieżącą konserwację oraz przebudowę tej zabudowy, ustalając jednocześnie możliwość jej odtworzenia jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy.
  - 4) Dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w części między linią rozgraniczającą ulicy (drogi), a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, plan dopuszcza poza bieżącą konserwacją tej zabudowy także możliwość jej przebudowy i nadbudowy w istniejącym obrysie budynku, a rozbudowę i odtworzenie jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy.
  - 5) Uciążliwość prowadzonej działalności usługowej musi być ograniczona do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny.

- 6) Plan ustala konieczność przeprowadzenia badań geologiczno-inżynierskich przed posadowieniem budynków,
- 7) Obowiązek wprowadzenia zieleni zimozielonej o charakterze izolacyjnym niskiej zimozielonej do 3m i wysokiej min 5m o szerokości min 3m zgodnie z rysunkiem planu. W przypadku kolizji zieleni izolacyjnej z istniejącą bądź projektowaną infrastrukturą techniczną i istniejącym zagospodarowaniem można zmienić lokalizację pasów zieleni izolacyjnej lub zastąpić je innymi rozwiązaniami technicznymi o charakterze izolacyjnym.
- 8) Obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17.
- 9) Plan ustala obowiązek :
  - a) dostępu do wód powierzchniowych rzeki Korzeniówki poprzez:
    - zakaz wykonywania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu
    - zakaz obsadzania gęstą zielenią pasa wzdłuż rzeki w odległości mniejszej niż 5 m od linii brzegu
  - b) zagospodarowania obszary nadbrzeżnego w sposób umożliwiający administratorowi rzeki Korzeniówki wykonywania robót wynikających z obowiązku utrzymania publicznych powierzchniowych wód płynących.

#### §55.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **C1ZP,WS i C2ZP,WS** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe – zieleń nadrzeczna z wodami śródlądowymi -stawami
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
  - 1) urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) na wydzielonych pod te urządzenia działkach z zapewnionym dostępem do drogi publicznej.
3. Charakter działań:
  - 1) zakaz zabudowy
  - 2) ochrona istniejącej zieleni
  - 3) ochrona wód przed zanieczyszczeniem,
  - 4) ochrona środowiska w celu zachowania w dobrym stanie siedlisk dziko żyjących zwierząt
4. Warunki urbanistyczne:
  - 1) adaptacja działek , zaistniałych przed uchwaleniem niniejszego planu,
5. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
  - 1) Plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
    - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8
    - b) zasad tymczasowego zagospodarowania - §11
    - c) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §12
    - d) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej - §13
    - e) zasady scalania i podziału istniejących działek - §14
    - f) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej - §15

#### §56.

Dla terenów oznaczonego na rysunku planu symbolami **C1ZP, C2ZP, C3ZP,** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe – zieleń nadrzeczna
2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) w C3ZP parkingi
- 2) urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) na wydzielonych pod te urządzenia działkach z zapewnionym dostępem do drogi publicznej.
3. Charakter działań:
  - 1) zakaz zabudowy
  - 2) ochrona istniejącej zieleni
4. Warunki urbanistyczne:
  - 1) adaptacja działek , zaistniałych przed uchwaleniem niniejszego planu,
5. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
  - 1) Plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
    - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8
    - b) zasad tymczasowego zagospodarowania - §11
    - c) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §12
    - d) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej - §13
    - e) zasady scalania i podziału istniejących działek - §14
    - f) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej - §15
  - 2) Plan ustala obowiązek :
    - a) dostępu do wód powierzchniowych rzeki Korzeniówki poprzez:
      - zakaz wykonywania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu
      - zakaz obsadzania gęstą zielenią pasa wzdłuż rzeki w odległości mniejszej niż 5 m od linii brzegu
    - b) zagospodarowania obszary nadbrzeżnego w sposób umożliwiający administratorowi rzeki Korzeniówki wykonywania robót wynikających z obowiązku utrzymania publicznych powierzchniowych wód płynących.

## §57.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **C1E** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe – tereny urządzeń i obiektów infrastruktury elektroenergetycznej
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
  - 1) urządzenia infrastruktury technicznej ( przepompownie ścieków, itp.) dla potrzeb lokalnych.
  - 2) zielen izolacyjna
3. Charakter działań:
  - 1) adaptacja istniejących obiektów
  - 2) realizacja nowych urządzeń i obiektów zgodnie z szczegółowymi projektami rozbudowy,
4. Warunki urbanistyczne:
  - 1) adaptacja działek , zaistniałych przed uchwaleniem niniejszego planu,
5. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
  - 1) Plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
    - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8
    - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §10
    - c) zasad tymczasowego zagospodarowania - §11
    - d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §12
    - e) zasady scalania i podziału istniejących działek - §14
    - f) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej - §15



## Rozdział 8 Ustalenia szczegółowe dla terenów objętych jednostką „D”.

### §58.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **D1MN** do **D3MN** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna : wolno stojąca , bliźniacza
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
  - 1) usługi związane z zaopatrzeniem mieszkańców (handel, rzemiosło, gastronomia), wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolno stojące ,
  - 2) garaże i pomieszczenia gospodarcze, wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolno stojące nie więcej niż jeden garaż i jeden obiekt gospodarczy.
  - 3) urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) na wydzielonych pod te urządzenia działkach lub na działce podstawowej z zapewnionym dostępem do drogi publicznej lub wbudowane w bryłę budynku
3. Charakter działań:
  - 1) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością prowadzenia robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 2) realizacja nowej zabudowy.
4. Warunki urbanistyczne:
  - 1) adaptacja działek budowlanych, zaistniałych przed uchwaleniem niniejszego planu,
  - 2) podział na nowe działki budowlane według linii podziałowych wyznaczonych na rysunku planu lub z zachowaniem następujących zasad:
    - a) minimalna szerokość krótszego boku działki:
      - 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
      - 18 m dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej
      - 12 m dla zabudowy bliźniaczej – jeden segment
    - b) minimalna powierzchnia działki po podziale:
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami - 1000 m<sup>2</sup>
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej - 800 m<sup>2</sup>
      - dla zabudowy bliźniaczej - 600 m<sup>2</sup> - jeden segment
  - 3) nieprzekraczalna wysokość zabudowy:
    - a) mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej – 3 kondygnacje naziemne, w tym poddasze, które może być poddaszem użytkowym, z możliwością podpiwniczenia razem o maksymalnej wysokości 11 m . Dla istniejącej zabudowy wyższej lub posiadającej większą liczbę kondygnacji naziemnych plan dopuszcza jej remont i rozbudowę z zakazem rozbudowy wwyż
    - b) usługowej, gospodarczej, garaży – 1 kondygnacja naziemna, o maksymalnej wysokości 7 m,
  - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki :
    - a) dla działek nowych i istniejących o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> – 50%
    - b) dla działek istniejących o powierzchni poniżej 600m<sup>2</sup> – 60%
  - 5) maksymalna intensywność zabudowy :
    - a) dla działek nowych i istniejących o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> – 0,8
    - b) dla działek istniejących o powierzchni poniżej 600m<sup>2</sup> – 1
  - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
    - a) dla działek nowych i istniejących o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> – 30%
    - b) dla działek istniejących o powierzchni poniżej 600m<sup>2</sup> – 20%
5. Architektura:

- 1) dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych:
  - a) od 25° do 45 ° - dla budynków mieszkalnych i usługowych,
  - b) od 15° do 45 ° – dla wolno stojących garaży i budynków gospodarczych,
  - c) w obiektach o dachach płaskich plan dopuszcza ich remont i wymianę z możliwością pozostawienia dachów płaskich
- 2) kolorystyka, forma oraz materiał dachów i elewacji:
  - a) dachy – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha w arkuszach, pokrycia bitumiczne - w odcieniach brązu i czerwieni (najlepiej w kolorze naturalnej dachówki), o kolorystyce jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce,
  - b) elewacje – tynki w gamie kolorów pastelowych lub białym oraz cegła, kamień, metal, szkło i drewno; zakaz stosowania okładzin typu „siding”,
6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
  - 1) Zakaz stosowania kolorów jaskrawych w odniesieniu do dachów, elewacji i ogrodzeń,
  - 2) Plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
    - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8
    - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §10
    - c) zasad tymczasowego zagospodarowania - §11
    - d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §12
    - e) zasady scalania i podziału istniejących działek - §14
    - f) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej - §15
  - 3) Plan ustala obowiązek sytuowania zabudowy wewnątrz terenów wyznaczonych na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.
  - 4) Plan dopuszcza przekroczenie linii zabudowy niekubaturowymi częściami budynku takimi jak: schody, balkony, tarasy, gzymsy zgodnie z przepisami odrębnymi pod warunkiem, że w poziomie parteru nie wychodzą one poza linię rozgraniczającą terenu np.: na ulicę, drogę lub plac.
  - 5) Dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w całości między linią rozgraniczającą ulicy (drogi), a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, plan dopuszcza bieżącą konserwację oraz przebudowę tej zabudowy, ustalając jednocześnie możliwość jej odtworzenia jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy.
  - 6) Dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w części między linią rozgraniczającą ulicy (drogi), a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, plan dopuszcza poza bieżącą konserwacją tej zabudowy także możliwość jej przebudowy i nadbudowy w istniejącym obrysie budynku, a rozbudowę i odtworzenie jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy.
  - 7) Uciążliwość prowadzonej działalności usługowej musi być ograniczona do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny.
  - 8) Obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17,
  - 9) Dla istniejących działek których szerokość krótszego boku jest pomiędzy 12m a 18m plan dopuszcza możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki oraz w układzie zwartym przy zachowaniu innych wymogów wynikających z ustaleń niniejszego planu oraz przepisów odrębnych. .

#### §59.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **D1Ms,U** do **D5Ms,U** plan

ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa śródmiejska, usługi
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
  - 1) garaże i pomieszczenia gospodarcze, wbudowane w bryłę budynku lub wolno stojące.
  - 2) urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) na wydzielonych pod te urządzenia działkach lub na działce podstawowej z zapewnionym dostępem do drogi publicznej lub wbudowane w bryłę budynku
  - 3) parkingi i miejsca postojowe.
3. Charakter działań:
  - 1) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością prowadzenia robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 2) realizacja nowej zabudowy.
4. Warunki urbanistyczne:
  - 1) lokalizowanie zabudowy zwartej w formie pierzei ciągłej bądź wolno stojącej
  - 2) podział na nowe działki budowlane jedynie w celu uzupełniania pierzei zabudowy od ulic i placów z zachowaniem następujących zasad:
    - a) minimalna szerokość krótszego boku działki – 9 m
    - b) minimalna powierzchnia działki po podziale - 300 m<sup>2</sup>
  - 3) wysokość zabudowy:
    - a) mieszkaniowej i usługowej :
      - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **D4Ms,U, D5Ms,U**, – 1,2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze, które może być poddaszem użytkowym, z możliwością podpiwniczenia razem o wysokości 7-8 m wysokością dostosowane do zabudowy sąsiadującej. Dla istniejącej zabudowy wyższej lub posiadającej większą liczbę kondygnacji naziemnych plan dopuszcza jej remont i rozbudowę z zakazem rozbudowy wwyż
      - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **D1Ms,U, D2Ms,U, D3Ms,U**, – 2,3 kondygnacje naziemne, w tym poddasze, które może być poddaszem użytkowym, z możliwością podpiwniczenia razem o wysokości 9-11 m wysokością dostosowane do zabudowy sąsiadującej. Dla istniejącej zabudowy wyższej lub posiadającej większą liczbę kondygnacji naziemnych plan dopuszcza jej remont i rozbudowę z zakazem rozbudowy wwyż
    - b) zabudowy mieszkaniowej, usługowej- tylko wewnątrz kwartału (bez zabudowy frontowej) gospodarczej, garaży – 1,2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze, które może być poddaszem użytkowym, z możliwością podpiwniczenia razem o maksymalnej wysokości 8 m
  - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki :
    - a) 60%. Dla istniejących działek o powierzchni zabudowy przekraczającej 60% plan dopuszcza wymianę obiektów z możliwością utrzymania dotychczasowego parametrów.
    - b) Dla istniejących działek o powierzchni mniejszej niż 250m<sup>2</sup> - 100% przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych.
    - c) Dla działek (lub zespołu działek objętych jedną inwestycją) o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup> - 40%
  - 5) maksymalna intensywność zabudowy :1,8. Dla istniejących działek o intensywności zabudowy przekraczającej 1,8 plan dopuszcza wymianę obiektów z możliwością utrzymania dotychczasowego parametrów. Dla istniejących działek o powierzchni mniejszej niż 250m<sup>2</sup> plan ustala maksymalną intensywność zabudowy działki :3
  - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
    - a) 15%. Dla istniejących działek o powierzchni zabudowy przekraczającej

60% plan dopuszcza realizację zieleni w formie nasadzeń w donicach bez wymogu uzyskania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

- b) Dla istniejących działek o powierzchni mniejszej niż 250m<sup>2</sup> plan nie ustala wymogu uzyskania powierzchni biologicznie czynnej.

5. Architektura:

1) dachy:

- a) budynków mieszkalnych i usługowych:
- dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **D4Ms,U**, **D5Ms,U**, dwuspadowe i wielospadowe w układzie kalenicowym, nachylenie połaci dachowych – od 30 ° do 45 °
  - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **D1Ms,U**, **D2Ms,U**, **D3Ms,U**, -dwuspadowe i wielospadowe, w układzie kalenicowym nachylenie połaci dachowych – od 20° do 30 °
- b) zabudowy mieszkaniowej, usługowej- tylko wewnątrz kwartału (bez zabudowy frontowej) gospodarczej, garaży -jednostopadowe, dwuspadowe i wielospadowe od 15° do 45 °
- c) w obiektach o dachach płaskich plan dopuszcza ich remont i wymianę z możliwością pozostawienia dachów płaskich

2) otwory okienne i drzwiowe:

- a) z podziałem na dwa skrzydła, każde skrzydło z podziałem poziomym na 2 lub 3 części; otwory rozmieszczone z zachowaniem pionowych osi i rytmu
- b) obowiązek stosowania drewnianej stolarki okiennej i drzwiowej, inny rodzaj stolarki oraz podziałów okiennych dopuszcza się jedynie w lokalach usługowych w parterze budynku oraz w zabudowie mieszkaniowej, usługowej- tylko wewnątrz kwartału (bez zabudowy frontowej) gospodarczej i garażach

3) bramy: dopuszcza się bramy przejazdowe w parterze budynku o kształcie i proporcjach otworu nawiązujących do sąsiedniej istniejącej tradycyjnej zabudowy

4) kolorystyka, forma oraz materiał dachów i elewacji :

- a) dachy – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha w arkuszach, pokrycia bitumiczne - w odcieniach brązu i czerwieni (najlepiej w kolorze naturalnej dachówki), o kolorystyce jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce,
- b) elewacje:
- tynki w gamie kolorów pastelowych lub białym
  - gzymsy: wyraźny gzyms pod okapem dachu, ewentualnie gzyms pomiędzy kondygnacjami, na tej samej wysokości jak w obiektach sąsiednich;
  - dopuszcza się stosowanie trwałych okładzin kamiennych lub ceramicznych oraz drewna cegły, szkła i metalu; zakaz stosowania okładzin typu „siding”.

6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:

- 1) Obowiązek przedstawiania w projekcie budowlanym, elewacji frontowej budynku wraz z istniejącą zabudową sąsiednią, w celu skoordynowania charakteru zamierzonych zmian (w przypadku zmian wyglądu zewnętrznego)
- 2) Zakaz stosowania kolorów jaskrawych w odniesieniu do dachów, elewacji i ogrodzeń,
- 3) Plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów

- wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
- a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8
  - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §10
  - c) zasad tymczasowego zagospodarowania - §11
  - d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §12
  - e) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej - §13
  - f) zasady scalania i podziału istniejących działek - §14
  - g) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej - §15
- 4) Plan ustala obowiązek sytuowania zabudowy wewnątrz terenów wyznaczonych na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.
  - 5) Dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w całości między linią rozgraniczającą ulicy (drogi), a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, plan dopuszcza bieżącą konserwację oraz przebudowę tej zabudowy, ustalając jednocześnie możliwość jej odtworzenia jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy.
  - 6) Dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w części między linią rozgraniczającą ulicy (drogi), a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, plan dopuszcza poza bieżącą konserwacją tej zabudowy także możliwość jej przebudowy i nadbudowy w istniejącym obrysie budynku, a rozbudowę i odtworzenie jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy.
  - 7) Nakaz usytuowania zabudowy wzdłuż obowiązującej linii zabudowy nie dotyczy:
    - a) obiektów już istniejących poddanych, remontowi, przebudowie, rozbudowie lub nadbudowie oraz innym pracom budowlanym zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) obiektów uzupełniających funkcję podstawową ( przeznaczenia dopuszczalnego) takich jak: garaże, zabudowania gospodarcze, obiekty infrastruktury technicznej itp.
    - c) nowych obiektów o funkcji podstawowej jeśli istniejące budynki (jedynie w dobrym stanie technicznym) wypełniają wyznaczone linie zabudowy lub uniemożliwiają sytuowanie nowej zabudowy
    - d) w przypadkach wymienionych w ppkt. a), b), c) obowiązującą linię zabudowy traktować należy jako nieprzekraczalną linię zabudowy.
  - 8) Plan dopuszcza przekroczenie linii zabudowy niekubaturowymi częściami budynku takimi jak: schody, balkony, tarasy, gzymsy itp. zgodnie z przepisami odrębnymi pod warunkiem, że w poziomie parteru nie wychodzą one poza linię rozgraniczającą terenu np.: na ulicę, drogę lub plac
  - 9) Uciążliwość prowadzonej działalności usługowej musi być ograniczona do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny.
  - 10) Obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17

#### **§60.**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **D1MW,U**, plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
  - 1) usługi
  - 2) garaże i pomieszczenia gospodarcze, wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolno stojące.
  - 3) urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe,

- przepompownie ścieków, itp.) na wydzielonych pod te urządzenia działkach lub na działce podstawowej z zapewnionym dostępem do drogi publicznej lub wbudowane w bryłę budynku
- 4) komunikacja wewnętrzna, miejsca parkingowe i postojowe, zieleń urządzona z obiektami rekreacyjnymi.
3. Charakter działań:
    - 1) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością prowadzenia robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - 2) realizacja nowej zabudowy
  4. Warunki urbanistyczne:
    - 1) adaptacja działek budowlanych, zaistniałych przed uchwaleniem niniejszego planu,
    - 2) podział na nowe działki budowlane z zachowaniem następujących zasad:
      - a) minimalna szerokość krótszego boku działki - 30 m
      - b) minimalna powierzchnia działki po podziale - 2500 m<sup>2</sup>
    - 3) nieprzekraczalna wysokość zabudowy:
      - a) mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej - 5 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze, które może być poddaszem użytkowym, razem o maksymalnej wysokości 18 m wysokością dostosowane do zabudowy sąsiadującej. Dla istniejącej zabudowy wyższej lub posiadającej większą liczbę kondygnacji naziemnych plan dopuszcza jej remont i rozbudowę z zakazem rozbudowy wzwyż
      - b) usługowej – 1-2 kondygnacja naziemna, w tym poddasze, które może być poddaszem użytkowym, z możliwością podpiwniczenia razem o maksymalnej wysokości 7 m wysokością dostosowane do zabudowy sąsiadującej. Dla istniejącej zabudowy wyższej lub posiadającej większą liczbę kondygnacji naziemnych plan dopuszcza jej remont i rozbudowę z zakazem rozbudowy wzwyż
      - c) gospodarczej, garaży – 1 kondygnacja naziemna, o maksymalnej wysokości 6 m,
    - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 40%
    - 5) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5
    - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30%
  5. Architektura:
    - 1) kolorystyka, forma oraz materiał dachów i elewacji:
      - a) dachy – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha w arkuszach, pokrycia bitumiczne - w odcieniach brązu i czerwieni (najlepiej w kolorze naturalnej dachówki), o kolorystyce jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce,
      - b) elewacje – tynki w gamie kolorów pastelowych lub białym oraz cegła, kamień, metal, szkło i drewno; zakaz stosowania okładzin typu „siding”,
  6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
    - 1) Zakaz stosowania kolorów jaskrawych w odniesieniu do dachów, elewacji i ogrodzeń,
    - 2) Plan ustala obowiązek zagospodarowania terenu w sposób umożliwiających obsługę komunikacyjną terenów przyległych.
    - 3) Plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
      - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8
      - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §10
      - c) zasad tymczasowego zagospodarowania - §11
      - d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §12
      - e) zasady scalania i podziału istniejących działek - §14
      - f) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej - §15

- 4) Plan dopuszcza przekroczenie linii zabudowy niekubaturowymi częściami budynku takimi jak: schody, balkony, tarasy, gzymsy zgodnie z przepisami odrębnymi pod warunkiem, że w poziomie parteru nie wychodzą one poza linię rozgraniczającą terenu np.: na ulicę, drogę lub plac.
- 5) Uciążliwość prowadzonej działalności usługowej musi być ograniczona do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny.
- 6) Obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17,

### §61.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **D1U,MN** i **D2U,MN** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa dla właściciela usług
  - 2) garaże i pomieszczenia gospodarcze, wbudowane w bryłę budynku lub wolno stojące.
  - 3) urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) na wydzielonych pod te urządzenia działkach lub na działce podstawowej z zapewnionym dostępem do drogi publicznej lub wbudowane w bryłę budynku
  - 4) parkingi i miejsca postojowe.
3. Charakter działań:
  - 1) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością prowadzenia robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 2) realizacja nowej zabudowy.
4. Warunki urbanistyczne:
  - 1) adaptacja działek budowlanych, zaistniałych przed uchwaleniem niniejszego planu,
  - 2) podział na nowe działki budowlane z zachowaniem następujących zasad:
    - a) minimalna szerokość krótszego boku działki - 25 m
    - b) minimalna powierzchnia działki po podziale - 1500 m<sup>2</sup>
  - 3) nieprzekraczalna wysokość zabudowy:
    - a) mieszkaniowej i usługowej – 3 kondygnacje naziemne, w tym poddasze, które może być poddaszem użytkowym, z możliwością podpiwniczenia razem o maksymalnej wysokości 11 m . Dla istniejącej zabudowy wyższej lub posiadającej większą liczbę kondygnacji naziemnych plan dopuszcza jej remont i rozbudowę z zakazem rozbudowy wwyż.
    - b) gospodarczej, garaży – 1 kondygnacja naziemna, o maksymalnej wysokości 6 m,
  - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki : – 50%
  - 5) maksymalna intensywność zabudowy :– 0,8
  - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: – 20%
5. Architektura:
  - 1) dla budynków usługowych, usługowo mieszkaniowych, wolno stojących garaży i budynków gospodarczych dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych: od 10° do 45 °, płaskie, oparte na łuku
  - 2) dla budynków mieszkalnych dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 45 °
  - 3) kolorystyka, forma oraz materiał dachów i elewacji:
    - a) dachy – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha w arkuszach, pokrycia bitumiczne - w odcieniach brązu i czerwieni (najlepiej w kolorze naturalnej dachówki), o kolorystyce jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce,

- b) elewacje – tynki w gamie kolorów pastelowych lub białym oraz cegła, kamień, metal, szkło i drewno; zakaz stosowania okładzin typu „siding”
6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
- 1) Zakaz stosowania kolorów jaskrawych w odniesieniu do dachów, elewacji i ogrodzeń,
  - 2) Plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
    - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8
    - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §10
    - c) zasad tymczasowego zagospodarowania - §11
    - d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §12
    - e) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej - §13 zgodnie z rysunkiem planu – dotyczących:
    - f) zasady scalania i podziału istniejących działek - §14
    - g) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej - §15
  - 3) Plan ustala obowiązek sytuowania zabudowy wewnątrz terenów wyznaczonych na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.
  - 4) Plan dopuszcza przekroczenie linii zabudowy niekubaturowymi częściami budynku takimi jak: schody, balkony, tarasy, gzymsy zgodnie z przepisami odrębnymi pod warunkiem, że w poziomie parteru nie wychodzą one poza linię rozgraniczającą terenu np.: na ulicę, drogę lub plac.
  - 5) Dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w całości między linią rozgraniczającą ulicy (drogi), a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, plan dopuszcza bieżącą konserwację oraz przebudowę tej zabudowy, ustalając jednocześnie możliwość jej odtworzenia jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy.
  - 6) Dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w części między linią rozgraniczającą ulicy (drogi), a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, plan dopuszcza poza bieżącą konserwacją tej zabudowy także możliwość jej przebudowy i nadbudowy w istniejącym obrysie budynku, a rozbudowę i odtworzenie jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy.
  - 7) Uciążliwość prowadzonej działalności usługowej musi być ograniczona do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny.
  - 8) Obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17,
  - 9) Plan dopuszcza sytuowanie obiektów w układzie zwartym z otaczającą zabudową
  - 10) Dla istniejących działek których szerokość krótszego boku jest pomiędzy 12m a 18m plan dopuszcza możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki oraz w układzie zwartym przy zachowaniu innych wymogów wynikających z ustaleń niniejszego planu oraz przepisów odrębnych.

## §62.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **D1U** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa: (oświata, kultura, administracja, biura),
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
  - 1) obiekty i urządzenia sportowe, rekreacyjne
  - 2) usługi gastronomiczne, handlowe (np.: stołówka, sklep szkolny) wbudowane lub połączone z budynkiem usługowym
  - 3) lokale mieszkalne (np. : internat) wbudowane lub połączone z budynkiem



- usługowym
- 4) garaże i pomieszczenia gospodarcze, wbudowane w bryłę budynku lub wolno stojące.
- 5) urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) na wydzielonych pod te urządzenia działkach lub na działce podstawowej z zapewnionym dostępem do drogi publicznej lub wbudowane w bryłę budynku
- 6) drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe i postojowe
- 3. Charakter działań:
  - 1) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością prowadzenia robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 2) realizacja nowych obiektów
- 4. Warunki urbanistyczne:
  - 1) podział na nowe działki budowlane z zachowaniem następujących zasad:
    - a) minimalna szerokość krótszego boku działki - 25 m
    - b) minimalna powierzchnia działki po podziale - 2000 m<sup>2</sup>
  - 2) nieprzekraczalna wysokość zabudowy:
    - a) usługowej: – 3 kondygnacje naziemne, z możliwością podpiwniczenia o maksymalnej wysokości 14 m. Dla istniejącej zabudowy wyższej lub posiadającej większą liczbę kondygnacji naziemnych plan dopuszcza jej remont i rozbudowę z zakazem rozbudowy wwyż.
    - b) gospodarczej, garaży – 1 kondygnacja naziemna, o maksymalnej wysokości 6 m,
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy działki : – 50%
  - 4) maksymalna intensywność zabudowy : 1,5
  - 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: – 20%
- 5. Architektura:
  - 1) dla budynków usługowych, wolno stojących garaży i budynków gospodarczych dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych: od 10° do 45 °, płaskie, oparte na łuku
  - 2) kolorystyka, forma oraz materiał dachów i elewacji:
    - a) dachy – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha w arkuszach, pokrycia bitumiczne - w odcieniach brązu i czerwieni (najlepiej w kolorze naturalnej dachówki), o kolorystyce jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce,
    - b) elewacje – tynki w gamie kolorów pastelowych lub białym oraz cegła, kamień, metal, szkło i drewno; zakaz stosowania okładzin typu „siding”
- 6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
  - 1) Zakaz stosowania kolorów jaskrawych w odniesieniu do dachów, elewacji i ogrodzeń,
  - 2) Plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
    - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8
    - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §10
    - c) zasad tymczasowego zagospodarowania - §11
    - d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §12
    - e) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej - §13
    - f) zasady scalania i podziału istniejących działek - §14
    - g) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej - §15
  - 3) Plan dopuszcza przekroczenie linii zabudowy niekubaturowymi częściami budynku takimi jak: schody, balkony, tarasy, gzymsy zgodnie z przepisami odrębnymi pod warunkiem, że w poziomie parteru nie wychodzą one poza

- linię rozgraniczającą terenu np.: na ulicę, drogę lub plac.
- 4) Dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w całości między linią rozgraniczającą ulicy (drogi), a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, plan dopuszcza bieżącą konserwację oraz przebudowę tej zabudowy, ustalając jednocześnie możliwość jej odtworzenia jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy.
  - 5) Dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w części między linią rozgraniczającą ulicy (drogi), a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, plan dopuszcza poza bieżącą konserwacją tej zabudowy także możliwość jej przebudowy i nadbudowy w istniejącym obrysie budynku, a rozbudowę i odtworzenie jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy.
  - 6) Uciążliwość prowadzonej działalności usługowej musi być ograniczona do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny.
  - 7) Obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17,

### §63.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **D1Uc** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe – wielkopowierzchniowy obiekt handlowy, usługi
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
  - 1) garaże i pomieszczenia gospodarcze, wbudowane w bryłę budynku lub wolno stojące.
  - 2) urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) na wydzielonych pod te urządzenia działkach lub na działce podstawowej z zapewnionym dostępem do drogi publicznej lub wbudowane w bryłę budynku podstawowego z zapewnieniem dostępu w celach eksploatacyjnych.
3. Charakter działań:
  - 1) realizacja nowej zabudowy,
  - 2) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością prowadzenia robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 3) rozbiórka istniejącej zabudowy.
4. Warunki urbanistyczne:
  - 1) adaptacja działek budowlanych, zaistniałych przed uchwaleniem niniejszego planu,
  - 2) podział na nowe działki budowlane z zachowaniem następujących zasad:
    - a) minimalna szerokość krótszego boku działki - 40 m
    - b) minimalna powierzchnia działki po podziale - 2000 m<sup>2</sup>
  - 3) wysokość zabudowy:
    - a) obiektów handlowych i usługowych 1-2 kondygnacje naziemne, z możliwością podpiwniczenia o maksymalnej wysokości 11 m.
    - b) gospodarczej, garaży – 1 kondygnacja naziemna, o maksymalnej wysokości 6 m,
  - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 50%
  - 5) maksymalna intensywność zabudowy- 1
  - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna– 20%
5. Architektura:
  - 1) dachy:
    - a) dwuspadowe, w układzie kalenicowym nachylenie połaci dachowych – od 15 ° do 30°, płaskie, oparte na łuku, membrany
  - 2) kolorystyka, forma oraz materiał dachów i elewacji :
    - a) dachy – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha w arkuszach, pokrycia bitumiczne - w odcieniach brązu i

- czerwieni (najlepiej w kolorze naturalnej dachówki), o kolorystyce jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce,
- b) elewacje:
- tynki w gamie kolorów pastelowych lub białym
  - gzymsy: wyraźny gzyms pod okapem dachu, ewentualnie gzyms pomiędzy kondygnacjami, na tej samej wysokości jak w obiektach sąsiednich;
  - dopuszcza się stosowanie trwałych okładzin kamiennych lub ceramicznych oraz drewna cegły, szkła i metalu; zakaz stosowania okładzin typu „siding” i blacha falista.
- c) Plan dopuszcza akcenty i detale kolorystyczne wyróżniające związane z stylistyką danej sieci handlowej
6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
- 1) Zakaz stosowania kolorów jaskrawych w odniesieniu do dachów, elewacji i ogrodzeń,
  - 2) Zabrania się prowadzenia działalności o charakterze produkcyjnym, naprawczym
  - 3) Plan dopuszcza sytuowanie obiektów w układzie zwartym
  - 4) Plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
    - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8
    - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §10
    - c) zasad tymczasowego zagospodarowania - §11
    - d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §12
    - e) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej - §13
    - f) zasady scalania i podziału istniejących działek - §14
    - g) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej - §15
  - 5) Plan ustala obowiązek sytuowania zabudowy wewnątrz terenów wyznaczonych na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.
  - 6) Plan dopuszcza przekroczenie linii zabudowy niekubaturowymi częściami budynku takimi jak: schody, balkony, tarasy, gzymsy zgodnie z przepisami odrębnymi pod warunkiem, że w poziomie parteru nie wychodzą one poza linię rozgraniczającą terenu np.: na ulicę, drogę lub plac.
  - 7) Uciążliwość prowadzonej działalności usługowej musi być ograniczona do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny.
  - 8) Obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17,

#### **§64.**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **D6U, D7U, D8U** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa: (oświata, kultura, administracja, biura)
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
  - 1) obiekty i urządzenia sportowe, rekreacyjne.
  - 2) usługi gastronomiczne, handlowe wbudowane lub połączone z budynkiem usługowym
  - 3) lokale mieszkalne wbudowane lub połączone z budynkiem usługowym
  - 4) garaże i pomieszczenia gospodarcze, wbudowane w bryłę budynku lub wolno stojące.
  - 5) urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) na wydzielonych pod te urządzenia działkach lub na działce podstawowej z zapewnionym dostępem do drogi publicznej lub

- wbudowane w bryłę budynku
- 6) drogi wewnętrzne, parkingi i miejsca postojowe,
3. Charakter działań:
- 1) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością prowadzenia robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 2) realizacja nowych obiektów
4. Warunki urbanistyczne:
- 1) podział na nowe działki budowlane z zachowaniem następujących zasad:
    - a) minimalna szerokość krótszego boku działki - 25 m
    - b) minimalna powierzchnia działki po podziale - 2000 m<sup>2</sup>
  - 2) nieprzekraczalna wysokość zabudowy:
    - a) usługowej: – 3 kondygnacje naziemne, z możliwością podpiwniczenia o maksymalnej wysokości 15 m. Dla istniejącej zabudowy wyższej lub posiadającej większą liczbę kondygnacji naziemnych plan dopuszcza jej remont i rozbudowę z zakazem rozbudowy wwyż.
    - b) gospodarczej, garaży – 1 kondygnacja naziemna, o maksymalnej wysokości 6 m,
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy działki : – 30%
  - 4) maksymalna intensywność zabudowy : 0,75
  - 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: – 20%
5. Architektura:
- 1) dla budynków usługowych, wolno stojących garaży i budynków gospodarczych dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych: od 10° do 45 °, płaskie, oparte na łuku
  - 2) kolorystyka, forma oraz materiał dachów i elewacji :
    - a) dachy – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha w arkuszach, pokrycia bitumiczne - w odcieniach brązu i czerwieni (najlepiej w kolorze naturalnej dachówki), o kolorystyce jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce,
    - b) elewacje:
      - tynki w gamie kolorów pastelowych lub białym
      - gzymsy: wyraźny gzyms pod okapem dachu, ewentualnie gzyms pomiędzy kondygnacjami, na tej samej wysokości jak w obiektach sąsiednich;
      - dopuszcza się stosowanie trwałych okładzin kamiennych lub ceramicznych oraz drewna cegły, szkła i metalu; zakaz stosowania okładzin typu „siding” i blacha falista.
6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
- 1) Zakaz stosowania kolorów jaskrawych w odniesieniu do dachów, elewacji i ogrodzeń,
  - 2) Plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
    - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8
    - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §10
    - c) zasad tymczasowego zagospodarowania - §11
    - d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §12
    - e) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej - §13
    - f) zasady scalania i podziału istniejących działek - §14
    - g) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej - §15
  - 3) Plan dopuszcza przekroczenie linii zabudowy niekubaturowymi częściami budynku takimi jak: schody, balkony, tarasy, gzymsy zgodnie z przepisami odrębnymi pod warunkiem, że w poziomie parteru nie wychodzą one poza

- linię rozgraniczającą terenu np.: na ulicę, drogę lub plac.
- 4) Dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w całości między linią rozgraniczającą ulicy (drogi), a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, plan dopuszcza bieżącą konserwację oraz przebudowę tej zabudowy, ustalając jednocześnie możliwość jej odtworzenia jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy.
  - 5) Dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w części między linią rozgraniczającą ulicy (drogi), a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, plan dopuszcza poza bieżącą konserwacją tej zabudowy także możliwość jej przebudowy i nadbudowy w istniejącym obrysie budynku, a rozbudowę i odtworzenie jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy.
  - 6) Uciążliwość prowadzonej działalności usługowej musi być ograniczona do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny.
  - 7) Obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17,

### §65.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **D2U, D4U, D9U, D10U** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
  - 1) garaże i pomieszczenia gospodarcze, wbudowane w bryłę budynku lub wolno stojące.
  - 2) urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) na wydzielonych pod te urządzenia działkach lub na działce podstawowej z zapewnionym dostępem do drogi publicznej lub wbudowane w bryłę budynku
  - 3) drogi wewnętrzne, parkingi i miejsca postojowe,
3. Charakter działań:
  - 1) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością prowadzenia robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 2) realizacja nowej zabudowy.
4. Warunki urbanistyczne:
  - 1) podział na nowe działki budowlane z zachowaniem następujących zasad:
    - a) minimalna szerokość krótszego boku działki - 25 m
    - b) minimalna powierzchnia działki po podziale - 1200 m<sup>2</sup>
  - 2) adaptacja działek budowlanych, zaistniałych przed uchwaleniem niniejszego planu,
  - 3) nieprzekraczalna wysokość zabudowy:
    - a) usługowej – 3 kondygnacje naziemne, z możliwością podpiwniczenia o maksymalnej wysokości 14 m . Dla istniejącej zabudowy wyższej lub posiadającej większą liczbę kondygnacji naziemnych plan dopuszcza jej remont i rozbudowę z zakazem rozbudowy wzwyż.
    - b) usługowej na terenie D10U – 2 kondygnacje naziemne, z możliwością podpiwniczenia o maksymalnej wysokości 10 m . Dla istniejącej zabudowy wyższej lub posiadającej większą liczbę kondygnacji naziemnych plan dopuszcza jej remont i rozbudowę z zakazem rozbudowy wzwyż.
    - c) gospodarczej, garaży – 1 kondygnacja naziemna, o maksymalnej wysokości 6 m,
  - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki : – 50%
  - 5) maksymalna intensywność zabudowy :– 1,2
  - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: – 25%

5. Architektura:

- 1) dla budynków usługowych, wolno stojących garaży i budynków gospodarczych dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych: od 10° do 45°, płaskie, oparte na łuku
- 2) kolorystyka, forma oraz materiał dachów i elewacji :
  - a) dachy – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha w arkuszach, pokrycia bitumiczne - w odcieniach brązu i czerwieni (najlepiej w kolorze naturalnej dachówki), o kolorystyce jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce,
  - b) elewacje:
    - tynki w gamie kolorów pastelowych lub białym
    - gzymsy: wyraźny gzyms pod okapem dachu, ewentualnie gzyms pomiędzy kondygnacjami, na tej samej wysokości jak w obiektach sąsiednich;
    - dopuszcza się stosowanie trwałych okładzin kamiennych lub ceramicznych oraz drewna cegły, szkła i metalu; zakaz stosowania okładzin typu „siding” i blacha falista.

6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:

- 1) Zakaz stosowania kolorów jaskrawych w odniesieniu do dachów, elewacji i ogrodzeń,
- 2) Plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
  - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8
  - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §10
  - c) zasad tymczasowego zagospodarowania - §11
  - d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §12
  - e) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej - §13
  - f) zasady scalania i podziału istniejących działek - §14
  - g) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej - §15
- 3) Plan dopuszcza przekroczenie linii zabudowy niekubaturowymi częściami budynku takimi jak: schody, balkony, tarasy, gzymsy zgodnie z przepisami odrębnymi pod warunkiem, że w poziomie parteru nie wychodzą one poza linię rozgraniczającą terenu np.: na ulicę, drogę lub plac.
- 4) Dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w całości między linią rozgraniczającą ulicy (drogi), a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, plan dopuszcza bieżącą konserwację oraz przebudowę tej zabudowy, ustalając jednocześnie możliwość jej odtworzenia jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy.
- 5) Dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w części między linią rozgraniczającą ulicy (drogi), a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, plan dopuszcza poza bieżącą konserwacją tej zabudowy także możliwość jej przebudowy i nadbudowy w istniejącym obrysie budynku, a rozbudowę i odtworzenie jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy.
- 6) Uciążliwość prowadzonej działalności usługowej musi być ograniczona do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny.
- 7) Obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17,
- 8) Plan dopuszcza dla zabudowy lokalizację budynku w granicy działki

**§66.**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **D3U, D5U**, plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa( administracyjna(policja, straż

- pożarna), biurowa, oświatowa, kultura, gastronomiczna , handlowa)
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
    - 1) urządzenia ćwiczebne, szkoleniowe, sportowe i rekreacyjne
    - 2) usługi gastronomiczne i handlowe
    - 3) lokale mieszkalne wbudowane w bryłę budynku usługowego,
    - 4) garaże i pomieszczenia gospodarcze, wbudowane w bryłę budynku lub wolno stojące.
    - 5) urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) na wydzielonych pod te urządzenia działkach lub na działce podstawowej z zapewnionym dostępem do drogi publicznej lub wbudowane w bryłę budynku
    - 6) drogi wewnętrzne, parkingi i miejsca postojowe,
  3. Charakter działań:
    - 1) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością prowadzenia robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - 2) realizacja nowej zabudowy.
  4. Warunki urbanistyczne:
    - 1) adaptacja działek budowlanych, zaistniałych przed uchwaleniem niniejszego planu,
    - 2) podział na nowe działki budowlane z zachowaniem następujących zasad:
      - a) minimalna szerokość krótszego boku działki - 25 m
      - b) minimalna powierzchnia działki po podziale - 2000 m<sup>2</sup>
    - 3) nieprzekraczalna wysokość zabudowy:
      - a) usługowej - 3 kondygnacje naziemne, z możliwością podpiwniczenia o maksymalnej wysokości 14 m. . Dla istniejącej zabudowy wyższej lub posiadającej większą liczbę kondygnacji. naziemnych plan dopuszcza jej remont i rozbudowę z zakazem rozbudowy wwyż, Plan dopuszcza lokalizowanie urządzeń ćwiczebnych i szkoleniowych wyższych niż 14 m
      - b) gospodarczej, garaży – 1 kondygnacja naziemna, o maksymalnej wysokości 7 m,
    - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki : 50%
    - 5) maksymalna intensywność zabudowy: 1
    - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30%
  5. Architektura:
    - 1) dla budynków usługowych, wolno stojących garaży i budynków gospodarczych dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych: od 10° do 45 °, płaskie, oparte na łuku
    - 2) kolorystyka, forma oraz materiał dachów i elewacji :
      - a) dachy – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha w arkuszach, pokrycia bitumiczne - w odcieniach brązu i czerwieni (najlepiej w kolorze naturalnej dachówki), o kolorystyce jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce,
      - b) elewacje:
        - tynki w gamie kolorów pastelowych lub białym
        - gzymsy: wyraźny gzyms pod okapem dachu, ewentualnie gzyms pomiędzy kondygnacjami, na tej samej wysokości jak w obiektach sąsiednich;
        - dopuszcza się stosowanie trwałych okładzin kamiennych lub ceramicznych oraz drewna cegły, szkła i metalu; zakaz stosowania okładzin typu „siding” i blacha falista.
  6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
    - 1) Zakaz stosowania kolorów jaskrawych w odniesieniu do dachów, elewacji i ogrodzeń,
    - 2) Plan dopuszcza sytuowanie obiektów w układzie zwartym z otaczającą zabudową

- 3) Plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
  - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8
  - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §10
  - c) zasad tymczasowego zagospodarowania - §11
  - d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §12
  - e) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej - §13
  - f) zasady scalania i podziału istniejących działek - §14
  - g) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej - §15
- 4) Plan dopuszcza przekroczenie linii zabudowy niekubaturowymi częściami budynku takimi jak: schody, balkony, tarasy, gzymsy zgodnie z przepisami odrębnymi pod warunkiem, że w poziomie parteru nie wychodzą one poza linię rozgraniczającą terenu np.: na ulicę, drogę lub plac.
- 5) Dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w całości między linią rozgraniczającą ulicy (drogi), a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, plan dopuszcza bieżącą konserwację oraz przebudowę tej zabudowy, ustalając jednocześnie możliwość jej odtworzenia jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy.
- 6) Dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w części między linią rozgraniczającą ulicy (drogi), a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, plan dopuszcza poza bieżącą konserwacją tej zabudowy także możliwość jej przebudowy i nadbudowy w istniejącym obrysie budynku, a rozbudowę i odtworzenie jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy.
- 7) Uciążliwość prowadzonej działalności usługowej musi być ograniczona do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny.
- 8) Obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17,

#### §67.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **D1U,KS** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa,
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
  - 1) urządzenia i obiekty obsługi komunikacji samochodowej,
  - 2) zieleń urządzona
  - 3) garaże i pomieszczenia gospodarcze, wbudowane w bryłę budynku lub wolno stojące.
  - 4) urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) na wydzielonych pod te urządzenia działkach lub na działce podstawowej z zapewnionym dostępem do drogi publicznej lub wbudowane w bryłę budynku
  - 5) drogi wewnętrzne, parkingi i miejsca postojowe,
3. Charakter działań:
  - 1) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością prowadzenia robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 2) realizacja nowej zabudowy.
4. Warunki urbanistyczne:
  - 1) adaptacja działek budowlanych, zaistniałych przed uchwaleniem niniejszego planu,
  - 2) podział na nowe działki budowlane z zachowaniem następujących zasad:
    - a) minimalna szerokość krótszego boku działki - 25 m
    - b) minimalna powierzchnia działki po podziale - 1000 m<sup>2</sup>



- 3) nieprzekraczalna wysokość nowej zabudowy:
    - a) usługowej – 3 kondygnacje naziemne, z możliwością podpiwniczenia o maksymalnej wysokości 12 m . Dla istniejącej zabudowy wyższej lub posiadającej większą liczbę kondygnacji naziemnych plan dopuszcza jej remont i rozbudowę z zakazem rozbudowy wwyż.
    - b) gospodarczej, garaży – 1 kondygnacja naziemna, o maksymalnej wysokości 6 m,
  - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki : – 50%
  - 5) maksymalna intensywność zabudowy :– 1
  - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: – 20%
5. Architektura:
- 1) dla budynków usługowych, wolno stojących garaży i budynków gospodarczych dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych: od 10° do 45 °, płaskie, oparte na łuku
  - 2) kolorystyka, forma oraz materiał dachów i elewacji :
    - a) dachy – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha w arkuszach, pokrycia bitumiczne - w odcieniach brązu i czerwieni (najlepiej w kolorze naturalnej dachówki), o kolorystyce jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce,
    - b) elewacje:
      - tynki w gamie kolorów pastelowych lub białym
      - gzymsy: wyraźny gzyms pod okapem dachu, ewentualnie gzyms pomiędzy kondygnacjami, na tej samej wysokości jak w obiektach sąsiednich;
      - dopuszcza się stosowanie trwałych okładzin kamiennych lub ceramicznych oraz drewna cegły, szkła i metalu; zakaz stosowania okładzin typu „siding” i blacha falista.
6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
- 1) Zakaz stosowania kolorów jaskrawych w odniesieniu do dachów, elewacji i ogrodzeń.
  - 2) Plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
    - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8
    - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §10
    - c) zasad tymczasowego zagospodarowania - §11
    - d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §12
    - e) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej - §13
    - f) zasady scalania i podziału istniejących działek - §14
    - g) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej - §15
  - 3) Plan dopuszcza przekroczenie linii zabudowy niekubaturowymi częściami budynku takimi jak: schody, balkony, tarasy, gzymsy zgodnie z przepisami odrębnymi pod warunkiem, że w poziomie parteru nie wychodzą one poza linię rozgraniczającą terenu np.: na ulicę, drogę lub plac.
  - 4) Dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w całości między linią rozgraniczającą ulicy (drogi), a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, plan dopuszcza bieżącą konserwację oraz przebudowę tej zabudowy, ustalając jednocześnie możliwość jej odtworzenia jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy.
  - 5) Dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w części między linią rozgraniczającą ulicy (drogi), a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, plan dopuszcza poza bieżącą konserwacją tej zabudowy także możliwość jej

- przebudowy i nadbudowy w istniejącym obrysie budynku, a rozbudowę i odtworzenie jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy.
- 6) Uciążliwość prowadzonej działalności usługowej musi być ograniczona do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny.
  - 7) Obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17,

#### **§68.**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **D1E do D7E** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe – tereny urządzeń i obiektów infrastruktury elektroenergetycznej
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
  - 1) urządzenia infrastruktury technicznej ( przepompownie ścieków, itp.) dla potrzeb lokalnych.
  - 2) zieleń izolacyjna
3. Charakter działań:
  - 1) adaptacja istniejących obiektów z możliwością prowadzenia robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 2) realizacja nowych urządzeń i obiektów zgodnie z szczegółowymi projektami rozbudowy,
4. Warunki urbanistyczne:
  - 1) adaptacja działek , zaistniałych przed uchwaleniem niniejszego planu,
5. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
  - 1) Plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
    - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8
    - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §10
    - c) zasad tymczasowego zagospodarowania - §11
    - d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §12
    - e) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej - §13
    - f) zasady scalania i podziału istniejących działek - §14
    - g) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej - §15

#### **§69.**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **D1W,U** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe – tereny urządzeń i obiektów infrastruktury wodociągowej,
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
  - 1) zabudowa usługowa
  - 2) garaże i pomieszczenia gospodarcze, wbudowane w bryłę budynku lub wolno stojące.
  - 3) urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) na wydzielonych pod te urządzenia działkach z zapewnionym dostępem do drogi publicznej lub wbudowane w bryłę budynku podstawowego z zapewnieniem dostępu w celach eksploatacyjnych.
3. Charakter działań:
  - 1) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością prowadzenia robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 2) realizacja nowych urządzeń i obiektów
4. Warunki urbanistyczne:
  - 1) adaptacja działek budowlanych, zaistniałych przed uchwaleniem niniejszego planu,

- 2) podział na nowe działki budowlane z zachowaniem następujących zasad:
    - a) minimalna szerokość krótszego boku działki - 25 m
    - b) minimalna powierzchnia działki po podziale - 1000 m<sup>2</sup>
  - 3) nieprzekraczalna wysokość nowej zabudowy:
    - a) usługowej – 3 kondygnacje naziemne, z możliwością podpiwniczenia o maksymalnej wysokości 11 m . Dla istniejącej zabudowy wyższej lub posiadającej większą liczbę kondygnacji naziemnych plan dopuszcza jej remont i rozbudowę z zakazem rozbudowy wwyż.
    - b) gospodarczej, garaży – 1 kondygnacja naziemna, o maksymalnej wysokości 6 m,
  - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki : – 50%
  - 5) maksymalna intensywność zabudowy :– 1
  - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: – 20%
5. Architektura:
- 1) dla budynków usługowych, wolno stojących garaży i budynków gospodarczych dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych: od 10° do 45 °, płaskie, oparte na łuku
  - 2) kolorystyka, forma oraz materiał dachów i elewacji :
    - a) dachy – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha w arkuszach, pokrycia bitumiczne - w odcieniach brązu i czerwieni (najlepiej w kolorze naturalnej dachówki), o kolorystyce jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce,
    - b) elewacje:
      - tynki w gamie kolorów pastelowych lub białym
      - gzymsy: wyraźny gzyms pod okapem dachu, ewentualnie gzyms pomiędzy kondygnacjami, na tej samej wysokości jak w obiektach sąsiednich;
      - dopuszcza się stosowanie trwałych okładzin kamiennych lub ceramicznych oraz drewna cegły, szkła i metalu; zakaz stosowania okładzin typu „siding” i blacha falista.
6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
- 1) Zakaz stosowania kolorów jaskrawych w odniesieniu do dachów, elewacji i ogrodzeń,
  - 2) Plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
    - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8
    - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §10
    - c) zasad tymczasowego zagospodarowania - §11
    - d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §12
    - e) zasady scalania i podziału istniejących działek - §14
    - f) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej - §15
  - 3) Plan dopuszcza przekroczenie linii zabudowy niekubaturowymi częściami budynku takimi jak: schody, balkony, tarasy, gzymsy zgodnie z przepisami odrębnymi pod warunkiem, że w poziomie parteru nie wychodzą one poza linię rozgraniczającą terenu np.: na ulicę, drogę lub plac.
  - 4) Dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w całości między linią rozgraniczającą ulicy (drogi), a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, plan dopuszcza bieżącą konserwację oraz przebudowę tej zabudowy, ustalając jednocześnie możliwość jej odtworzenia jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy.
  - 5) Dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w części między linią rozgraniczającą ulicy (drogi), a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, plan dopuszcza poza bieżącą konserwacją tej zabudowy także możliwość jej

- przebudowy i nadbudowy w istniejącym obrysie budynku, a rozbudowę i odtworzenie jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy.
- 6) Uciążliwość prowadzonej działalności usługowej musi być ograniczona do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny.
  - 7) Obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17,

#### §70.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **D1C,U** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe – tereny urządzeń i obiektów infrastruktury ciepłowniczej,
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
  - 1) zabudowa usługowa
  - 2) garaże i pomieszczenia gospodarcze, wbudowane w bryłę budynku lub wolno stojące.
  - 3) urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) na wydzielonych pod te urządzenia działkach lub na działce podstawowej z zapewnionym dostępem do drogi publicznej lub wbudowane w bryłę budynku
3. Charakter działań:
  - 1) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością prowadzenia robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 2) realizacja nowych urządzeń i obiektów
4. Warunki urbanistyczne:
  - 1) adaptacja działek budowlanych, zaistniałych przed uchwaleniem niniejszego planu,
  - 2) nieprzekraczalna wysokość nowej zabudowy – 2 kondygnacje naziemne, z możliwością podpiwniczenia o maksymalnej wysokości 9 m . Dla istniejącej zabudowy wyższej lub posiadającej większą liczbę kondygnacji naziemnych plan dopuszcza jej remont i rozbudowę z zakazem rozbudowy wwyż.
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy działki : – 100%
  - 4) maksymalna intensywność zabudowy :– 2
  - 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: – 0%
5. Architektura:
  - 1) dla budynków usługowych, wolno stojących garaży i budynków gospodarczych dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych: od 10° do 45 °, płaskie, oparte na łuku
  - 2) kolorystyka, forma oraz materiał dachów i elewacji :
    - a) dachy – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha w arkuszach, pokrycia bitumiczne - w odcieniach brązu i czerwieni (najlepiej w kolorze naturalnej dachówki), o kolorystyce jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce,
    - b) elewacje:
      - tynki w gamie kolorów pastelowych lub białym
      - gzymsy: wyraźny gzyms pod okapem dachu, ewentualnie gzyms pomiędzy kondygnacjami, na tej samej wysokości jak w obiektach sąsiednich;
      - dopuszcza się stosowanie trwałych okładzin kamiennych lub ceramicznych oraz drewna cegły, szkła i metalu; zakaz stosowania okładzin typu „siding” i blacha falista.
6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
  - 1) Zakaz stosowania kolorów jaskrawych w odniesieniu do dachów, elewacji i ogrodzeń,

- 2) Plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
  - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8
  - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §10
  - c) zasad tymczasowego zagospodarowania - §11
  - d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §12
  - e) zasady scalania i podziału istniejących działek - §14
  - f) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej - §15
- 3) Plan dopuszcza przekroczenie linii zabudowy niekubaturowymi częściami budynku takimi jak: schody, balkony, tarasy, gzymsy zgodnie z przepisami odrębnymi pod warunkiem, że w poziomie parteru nie wychodzą one poza linię rozgraniczającą terenu np.: na ulicę, drogę lub plac.
- 4) Uciążliwość prowadzonej działalności usługowej musi być ograniczona do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny.
- 5) Obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17,

### §71.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **D1KS** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe – urządzenia obsługi komunikacji samochodowej – parking
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
  - 1) urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) na wydzielonych pod te urządzenia działkach z zapewnionym dostępem do drogi publicznej.
  - 2) zieleń urządzona
3. Charakter działań:
  - 1) realizacja nowych elementów przestrzennych
4. Warunki urbanistyczne:
  - 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:20%
5. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
  - 1) Plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
    - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8
    - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §10
    - c) zasad tymczasowego zagospodarowania - §11
    - d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §12
    - e) zasady scalenia i podziału istniejących działek - §14
    - f) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej - §15

## Rozdział 9 Ustalenia końcowe

### §72.

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

1. dla terenów oznaczonych symbolami: KDL(KDZ); KDL, KDD; KPJ; KP; KPX; W,U; K; C,U; E; ZD; ZP,WS; ZP,U; ZP,KS; KS; ZP; U,ZP,WS; WS, – 0%(jako tereny gminne lub całkowicie zrealizowane)
2. dla terenów oznaczonych symbolem MW,U; Ms,U; MN (działki niezabudowane) – 15%

3. dla terenów oznaczonych symbolem: ZP,US; KS,U; U,P; U,KS; U,MN; U, Uc – 25%

**§73.**

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

**§74.**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Szydłowca

**§75.**

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**§76.**

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

Przewodniczący  
Rady Miasta