

- a) dopuszczenie czasowego wykorzystania terenów niezabudowanych na funkcje usługowe pod warunkiem nie powodowania zanieczyszczeń środowiska oraz nie stwarzania utrudnień w funkcjonowaniu budynków mieszkalnych w otoczeniu,
- b) dopuszczenie tymczasowego wykorzystania terenów dla potrzeb produkcji rolnej oraz jako terenów zieleni,
- c) ograniczenie czasowego wykorzystania terenów planowanej zabudowy mieszkaniowej na funkcje usługowe do okresu 36 miesięcy od daty wydania decyzji w tej sprawie.

2. Dla terenów planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług, położonych w warszawskim obszarze chronionego krajobrazu i jego otoczeniu, oznaczonych na rysunku planu symbolami: D93-MN, D99-MN, D102-MN, D131-MN, D134-MN, D137-MN, D144-MN, D147-MN, D149-MN, D166-MN, D172-MN, D173-MN, D177-MN, D178-MN, D180-MN - plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z towarzyszeniem usług;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy mieszkaniowej w formie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej,
 - b) dopuszczenie zmian kolorystyki, konstrukcji i pokrycia dachów oraz elewacji,
 - c) dopuszczenie budowy balkonów i wykuszy w elewacjach oraz montażu lukarn i okien połaciowych na dachach budynków rozbudowywanych i budowanych,
 - d) dopuszczenie modernizacji lub wymiany na nowe obiektów istniejącej zabudowy gospodarczej,
 - e) zakaz przebudowy budynków gospodarczych cele mieszkalne,
 - f) dopuszczenie budowy budynków gospodarczych, w tym garaży w skali i formie architektonicznej dopasowanej do budynku mieszkalnego,
 - g) dopuszczenie wprowadzania usług towarzyszących podstawowej funkcji terenu;
 - h) dopuszczenie budowy nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, ciepłowniczych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, central telefonicznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych,
 - i) nakaz uwzględniania przy prowadzeniu prac budowlanych wskazanych na rysunkach planu przebiegów obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - j) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla pojazdów właścicieli w obrębie posesji;
- 3) ochronę wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego w obszarze warszawskiego

obszaru chronionego krajobrazu w granicach oznaczonych na rysunku planu, a w tym:

- a) dopuszczenie grodzienia działek indywidualnych pod warunkiem, że zostanie to wykonane w sposób umożliwiający migrację drobnej fauny, w szczególności, płazów, gadów i drobnych ssaków,
- b) dopuszczenie remontów i modernizacji istniejących budynków i budowli,
- c) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej:
 - 70% powierzchni dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 40% powierzchni dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej i bliźniaczej,
- d) nakaz porządkowania gospodarki cieplnej w ramach prac modernizacyjnych poprzez preferencyjne wprowadzanie jako paliw gazu i oleju opałowego dla wyeliminowania lokalnych zanieczyszczeń powietrza,
- e) zakaz przechowywania na wolnym powietrzu lub w obiektach nie zaduszonych materiałów powodujących pylenie,
- f) w odniesieniu do lasów i zadrzewień:
 - dopuszczenie prowadzenia robót służących: utrzymaniu urządzeń melioracji wodnych, budowy, remontów i modernizacji inwestycji dopuszczonych Rozporządzeniem Wojewody mazowieckiego w sprawie warszawskiego obszaru chronionego krajobrazu, zachowania bezpieczeństwa ludzi i mienia,
 - zakaz zmian stosunków wodnych pogarszających warunki siedliskowe lasów oraz zanieczyszczania terenów leśnych,
 - zakaz usuwania, niszczenia i uszkodzania drzew i krzewów, ciągów zadrzewień śródpolnych przydrożnych i nadwodnych z wyjątkiem drzew i krzewów owocowych,
- g) w odniesieniu do wód:
 - zakaz naruszania naturalnej sieci hydrograficznej rzek, zmiany naturalnego charakteru ich brzegów, zanieczyszczania wód oraz pasa przybrzeżnego, niszczenia roślinności wodnej i nawodnej (nie dotyczy to: działań służących retencji wód, zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia w tym regulacji wód - dla celów przeciwpowodziowych,
 - zakaz lokalizowania budynków i budowli w odległości mniejszej niż 20.00m, a ogrodzeń 6.00m od brzegów naturalnych cieków i naturalnych zbiorników wodnych,
 - zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi, dopuszcza się odprowadzanie ścieków oczyszczonych bytowo- gospodarczych do ziemi, jeżeli poziom wód gruntowych znajduje się co najmniej 1.50m poniżej poziomu wprowadzania ścieków,
 - zakaz odprowadzania oczyszczonych i nieoczyszczonych ścieków do wód podziemnych, stawów, oczek wodnych,

- w zakresie zmian krajobrazu i powierzchni ziemi: nakaz rekultywacji terenów, na których była i jest prowadzona działalność wywołująca degradację środowiska na wszystkich etapach działalności tj. w trakcie i bezpośrednio powstaniu działalności w terminie nie dłuższym niż dwa lata po jej zakończeniu (projekt rekultywacji wymaga uzgodnienia z wojewodą),
 - h) w zakresie lokalizacji inwestycji: zakaz lokalizowania nowych i rozbudowy istniejących inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi wyłączeniem realizacji niezbędnych urządzeń komunikacyjnych, infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska 50% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki (z wyjątkiem inwestycji liniowych);
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) nakaz ochrony zabytków archeologicznych oraz nawarstwień historycznych i relikwów zabudowy miasta w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu z nr ew. 59-63/9 (dotyczy terenu D99-MN) i nr ew. 59-63/24 (dotyczy terenu D149-MN) poprzez:
 - obowiązek uzyskania przez inwestora od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi uzgodnienia wszelkich planowanych budowli obiektów budowlanych oraz robót budowlanych wiążących się z wykonaniem prac ziemnych,
 - obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków budowy urządzeń wodnych i regulacji wód,
 - obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji przed rozpoczęciem robót budowlanych i wymóg uzyskania od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na ich prowadzenie,
 - nie ustala się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w odniesieniu do ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- a) nakaz stosowania stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy,
 - b) nakaz stosowania ujednoliconego układu oświetlenia i jednego typu latarni,
 - c) nakaz stosowania ujednoliconych typów nawierzchni ciągów komunikacyjnych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) dopuszczenie stosowania pełnych ogrodzeń do 50% długości ogrodzenia,
 - b) nakaz stosowania dachów o nachyleniu połaci:
 - w zakresie od 30 do 45° (dotyczy terenów: D93-MN, D131-MN, D134-MN, D137-MN, D144-MN, D147-MN, D149-MN, D166-MN, D172-MN, D173-MN, D177-MN, D178-MN, D180-MN),
 - w zakresie od 25 do 450 (dotyczy terenów: D99-MN, D102-MN),
 - c) ograniczenie wysokości zabudowy do:
 - 10.00m (dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej),
 - 12.00m (dla zabudowy szeregowej),
 - d) ograniczenie ilości kondygnacji rozbudowywanych budynków do:
 - dwóch kondygnacji naziemnych (z kondygnacją w dachu wyłącznie dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej),
 - trzech kondygnacji naziemnych (z kondygnacją w dachu wyłącznie dla zabudowy szeregowej),
 - e) ograniczenie wysokości ogrodzeń do 1.80m,
 - f) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy w obrębie działki budowlanej do 200.00m² (liczonej łącznie dla budynku mieszkalnego i budynków gospodarczych, rozbudowywanych i budowanych, dopuszcza się budowę obiektów o większej łącznej powierzchni zabudowy na działkach o powierzchni przekraczającej minimalne wartości określonych planem, przy respektowaniu określonego planem minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej),
 - g) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej do:
 - 20.00m (dotyczy terenów: D93-MN, D131-MN, D134-MN, D137-MN, D144-MN, D147-MN, D149-MN, D166-MN, D172-MN, D173-MN, D177-MN, D178-MN, D180-MN),
 - 25.00m w zakresie od 25 do 450 (dotyczy terenów: D99-MN, D102-MN),
 - h) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni wydzielonych w budynkach mieszkalnych lokali usługowych do 30%, lub zamiennie 200m² powierzchni użytkowej,
 - i) zakaz budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie działki;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie ustala się dopuszczeń nakazów, ograniczeń, lub zakazów w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- a) dopuszczenie wydzielania nowych działek budowlanych przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki: 1500.00m² dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) dopuszczenie wydzielania nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona planem dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszczenie wykorzystania dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej),
 - d) zakaz wydzielania nowych działek budowlanych dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) dopuszczenie stosowania elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek;
 - b) zakaz wznoszenia ogrodzeń w pasie terenu 6.00m od krawędzi cieku wodnego,
 - c) zakaz prowadzenia w ramach usług towarzyszących następujących działalności gospodarczych: domów weselnych oraz innych obiektów służących organizacji imprez masowych, składowisk opału, odpadów, złomowisk; handlu gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji oraz działalności uciążliwych w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie środowiska;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
- a) dopuszczenie tymczasowego wykorzystania terenów dla potrzeb produkcji rolnej oraz jako terenów zieleni,
 - b) dopuszczenie czasowego wykorzystania terenów planowanej zabudowy mieszkaniowej na funkcje usługowe pod warunkiem nie powodowania zanieczyszczeń środowiska oraz nie stwarzania utrudnień w funkcjonowaniu budynków mieszkalnych w otoczeniu,
- § 57.1. Dla terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wysokiej intensywności, oznaczonych na rysunku planu symbolami: D1-MW, D4-MW, D6-MW, D10-MW, D13-MW, D15-MW, D17-MW, D19-MW, D22-MW, D23-MW, D27-MW, D36-MW, D45-MW, D58-MW, D69-MW, D70-MW, D71-MW, D120-MW, D252-MW, D262-MW, D272-MW, D277-MW, D290-MW, D319-MW - plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z towarzyszeniem usług;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych, polegających na dostosowaniu istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków,
- b) dopuszczenie rozbudowy istniejących obiektów przy zachowaniu warunków określonych przepisami prawa budowlanego i dostosowaniu wystroju zewnętrznego oraz układu dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym,
 - c) dopuszczenie modernizacji lub wymiany na nowe obiektów istniejącej zabudowy gospodarczej,
 - d) dopuszczenie zmiany funkcji budynków gospodarczych na usługową, przy zachowaniu warunków określonych przepisami prawa budowlanego i dostosowaniu wystroju zewnętrznego oraz układu dachu do budynków w otoczeniu,
 - e) dopuszczenie wprowadzania nowych elementów zabudowy w nawiązaniu do gabarytów i wystroju elewacji obiektów w ich otoczeniu,
 - f) dopuszczenie wprowadzania usług towarzyszących podstawowej funkcji terenu,
 - g) dopuszczenie modernizacji i budowy nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, ciepłowniczych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, central telefonicznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych,
 - h) nakaz utrzymania istniejącego układu zabudowy oraz uwzględniania wskazanego na rysunku planu przebiegu obowiązujących linii zabudowy,
 - i) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla użytkowników, przy zachowaniu minimalnego wskaźnika: 1 miejsce parkingowe na lokal;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) nakaz uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody wszelkich prac ziemnych, prowadzonych w otoczeniu chronionych pomników przyrody - dębu szypułkowego oraz modrzewia syberyjskiego (dotyczy terenu D252-MW),
 - b) nakaz utrzymania minimalnego 30% udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) nakaz ochrony zabytków archeologicznych oraz nawarstwień historycznych i reliktyw zabudowy miasta w formie stref ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu z nr ew. 59-63/43 (dotyczy terenów: D1-MW, D15-MW, D19-MW) poprzez:
 - obowiązek uzyskania przez inwestora od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych oraz robót budowlanych wiążących się z wykonaniem prac ziemnych,

- obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków budowy urządzeń wodnych i regulacji wód,
 - obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji przed rozpoczęciem robót budowlanych i wymóg uzyskania od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na ich prowadzenie,
- b) nie ustala się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w odniesieniu do ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- a) dopuszczenie stosowania tablic reklamowych, naściennych i wolnostojących, umieszczonych do wysokości stropu i kondygnacji nadziemnej,
 - b) nakaz utrzymania stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy,
 - c) nakaz stosowania ujednoliconego układu oświetlenia i jednego typu latarni,
 - d) nakaz stosowania ujednoliconych typów nawierzchni ciągów komunikacyjnych,
 - e) nakaz wyposażenia ciągów komunikacyjnych, pieszych i samochodowych w przejścia przystosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) dopuszczenie stosowania dachów płaskich oraz stromych dwu i wielospadowych o nachyleniu połaci w zakresie od 30 do 45° w budynkach rozbudowywanych i budowanych,
 - b) dopuszczenie montażu na dachach stromych lukarn i okien połaciowych,
 - c) ograniczenie wysokości zabudowy do: 15.00m,
 - d) ograniczenie ilości kondygnacji nowych budynków do czterech kondygnacji naziemnych (z kondygnacją w dachu włącznie),
 - e) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej budynków do 60.00m.;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie ustala się dopuszczeń nakazów, ograniczeń, lub zakazów w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
- a) dopuszczenie wykorzystania dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej),
 - b) zakaz wprowadzania podziałów nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) dopuszczenie prowadzenia nieuciążliwych usług, w wyłączeniu usług handlu i gastronomii,
 - b) dopuszczenie budowy obiektów tymczasowych,
 - c) zakaz grodzenia terenów w obszarze osiedli mieszkaniowych;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
- a) dopuszczenie czasowego wykorzystania terenów niezabudowanych na funkcje usługowe pod warunkiem nie powodowania zanieczyszczeń środowiska oraz nie stwarzania utrudnień w funkcjonowaniu budynków mieszkalnych w otoczeniu,
 - b) dopuszczenie tymczasowego wykorzystania terenów dla potrzeb produkcji rolnej oraz jako terenów zieleni,
 - c) ograniczenie czasowego wykorzystania terenów planowanej zabudowy mieszkaniowej na funkcje usługowe do okresu 36 miesięcy od daty wydania decyzji w tej sprawie.
2. Dla terenów planowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wysokiej intensywności, oznaczonych na rysunku planu symbolami: D37-MW, D39-MW, D41-MW, D42-MW, D74-MW - plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z towarzyszeniem usług;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych, polegających na dostosowaniu istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków,
 - c) dopuszczenie rozbudowy istniejących obiektów przy zachowaniu warunków określonych przepisami prawa budowlanego i dostosowaniu wystroju zewnętrznego oraz układu dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym,
 - d) dopuszczenie modernizacji lub wymiany na nowe obiektów istniejącej zabudowy gospodarczej;
 - e) dopuszczenie wprowadzania nowych elementów zabudowy w nawiązaniu do gabarytów i wystroju elewacji obiektów w ich otoczeniu,
 - f) dopuszczenie wprowadzania usług towarzyszących podstawowej funkcji terenu w obrębie parterów, z wykluczeniem działalności uciążliwych,
 - g) dopuszczenie budowy elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych,

- ciepłowniczych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, central telefonicznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych,
- h) nakaz uwzględniania przy prowadzeniu prac budowlanych wskazanych na rysunkach planu przebiegów nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- i) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla użytkowników, przy zachowaniu minimalnego wskaźnika: 1 miejsce parkingowe na lokal;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz utrzymania minimalnego 30% udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- a) dopuszczenie stosowania tablic reklamowych, naściennych i wolnostojących, umieszczonych do wysokości stropu I kondygnacji nadziemnej,
- b) nakaz utrzymania stosowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy,
- c) nakaz stosowania ujednoliconego układu oświetlenia i jednego typu latarni,
- d) nakaz stosowania ujednoliconych typów nawierzchni ciągów komunikacyjnych,
- e) nakaz wyposażenia ciągów komunikacyjnych, pieszych i samochodowych w przejścia przystosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) dopuszczenie stosowania dachów płaskich oraz stromych dwu i wielospadowych o nachyleniu połaci w zakresie od 300 do 450 w budynkach rozbudowywanych i budowanych,
- b) dopuszczenie montażu na dachach stromych lukarn i okien połaciowych,
- c) ograniczenie wysokości zabudowy do: 15.00m,
- d) ograniczenie ilości kondygnacji nowych budynków do czterech kondygnacji naziemnych (z kondygnacją w dachu włącznie),
- e) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej budynków do 60.00m;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie ustala się dopuszczeń nakazów, ograniczeń, lub zakazów w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
- a) dopuszczenie wykorzystania dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem sto-

- sowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej),
- b) zakaz wprowadzania podziałów nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) dopuszczenie prowadzenia nieuciążliwych usług, w wyłączeniu usług handlu i gastronomii,
- b) dopuszczenie budowy obiektów tymczasowych,
- c) zakaz grodzenia terenów w obszarze osiedli mieszkaniowych;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
- a) dopuszczenie czasowego wykorzystania terenów niezabudowanych na funkcje usługowe pod warunkiem nie powodowania zanieczyszczeń środowiska oraz nie stwarzania utrudnień w funkcjonowaniu budynków mieszkalnych w otoczeniu,
- b) dopuszczenie tymczasowego wykorzystania terenów dla potrzeb produkcji rolnej oraz jako terenów zieleni,
- c) ograniczenie czasowego wykorzystania terenów planowanej zabudowy mieszkaniowej na funkcje usługowe do okresu 36 miesięcy od daty wydania decyzji w tej sprawie.

Rozdział 2

Tereny zabudowy usług

§ 58.1. Dla terenów istniejącej zabudowy usług handlu oraz innych usług z towarzyszeniem zabudowy, oznaczonych na rysunku planu symbolami: D46-U, D48-U, D49-U, D51-U, D53-U, D54-U, D59-U, D61-U, D117-U, D243-U, D244-U, D248-U, D253-U, D256-U, D257-U - plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usług handlu oraz innych usług z towarzyszeniem zabudowy mieszkaniowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
- a) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych, polegających na dostosowaniu istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków,
- b) dopuszczenie rozbudowy istniejących obiektów przy zachowaniu warunków określonych przepisami prawa budowlanego i dostosowaniu wystroju zewnętrznego oraz układu dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym,
- c) dopuszczenie modernizacji lub wymiany na nowe obiektów istniejącej zabudowy gospodarczej,
- d) dopuszczenie wprowadzania nowych elementów zabudowy w nawiązaniu do gabarytów i wystroju elewacji obiektów w ich otoczeniu,

- e) dopuszczenie wydzielania powierzchni i budynków mieszkalnych jako uzupełnienie podstawowej funkcji terenów,
 - f) dopuszczenie użytkowania terenów dla potrzeb składowania i magazynowania,
 - g) nakaz uwzględniania przy rozbudowie istniejących budynków wskazanego na rysunku planu przebiegu obowiązujących linii zabudowy,
 - h) dopuszczenie modernizacji i budowy nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, ciepłowniczych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, central telefonicznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych, obiektów i urządzeń monitoringu,
 - i) nakaz uwzględniania przy prowadzeniu prac budowlanych wskazanych na rysunkach planu przebiegów nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - j) zakaz budowy wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) nakaz utrzymania minimalnego 30% udziału powierzchni biologicznie czynnej,
 - b) nakaz porządkowania gospodarki cieplnej w ramach prac modernizacyjnych poprzez preferencyjne wprowadzanie jako paliw gazu i oleju opałowego dla wyeliminowania lokalnych zanieczyszczeń powietrza;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się dopuszczeń nakazów, ograniczeń, lub zakazów w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- a) dopuszczenie stosowania tablic reklamowych, naściennych i wolnostojących, umieszczonych do wysokości stropu I kondygnacji nadziemnej,
 - b) nakaz utrzymania stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy,
 - c) nakaz stosowania ujednoliconego układu oświetlenia i jednego typu latarni,
 - d) nakaz stosowania ujednoliconych typów nawierzchni ciągów komunikacyjnych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) dopuszczenie stosowania dachów płaskich oraz stromych dwu i wielospadowych o nachyleniu połaci w zakresie od 30 do 45° w budynkach rozbudowywanych i budowanych,
 - b) dopuszczenie montażu na dachach lukarn i okien połaciowych,
 - c) dopuszczenie adaptacji poddaszy oraz powierzchni socjalnej do celów mieszkalnych,
 - d) dopuszczenie stosowania pełnych ogrodzeń do 50% długości ogrodzenia,
 - e) ograniczenie wysokości zabudowy do 12.00m,
 - f) ograniczenie ilości kondygnacji nowych budynków do trzech kondygnacji naziemnych (z kondygnacją w dachu włącznie),
 - g) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy w obrębie działki budowlanej do 50% powierzchni,
 - h) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej budynków do 30.00m,
 - i) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla użytkowników, przy zachowaniu minimalnego wskaźnika: 20 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej służącej prowadzeniu działalności,
 - j) zakaz budowy oraz wydzielenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 500.00m² (łącznie z powierzchnią magazynową) dla obiektów detalicznego handlu spożywczego,
 - k) zakaz budowy oraz wydzielenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000.00m² (łącznie z powierzchnią magazynową) dla obiektów detalicznego handlu materiałami budowlanymi i przemysłowymi;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie ustala się dopuszczeń nakazów, ograniczeń, lub zakazów w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
- a) dopuszczenie wykorzystania dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej),
 - b) zakaz wprowadzania podziałów nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) dopuszczenie stosowania elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek;
 - b) zakaz prowadzenia w ramach podstawowej funkcji terenów następujących działalności gospodarczych: domów weselnych oraz innych obiektów służących organizacji imprez masowych, składowisk opału, odpadów, złomowisk; handlu gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji oraz działalności uciążliwych w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie środowiska;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
- a) dopuszczenie czasowego wykorzystania terenów niezabudowanych na funkcje usługowe pod warunkiem nie powodowania zanieczyszczeń środowiska oraz nie stwarzania utrudnień

- w funkcjonowaniu budynków mieszkalnych w otoczeniu,
- b) dopuszczenie tymczasowego wykorzystania terenów dla potrzeb produkcji rolnej oraz jako terenów zieleni,
 - c) ograniczenie czasowego wykorzystania terenów planowanej zabudowy mieszkaniowej na funkcje usługowe do okresu 36 miesięcy od daty wydania decyzji w tej sprawie.
2. Dla terenu planowanej zabudowy usług handlu oraz innych usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem D269-U - plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usług handlu oraz innych usług z towarzyszeniem zabudowy mieszkaniowej;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) dopuszczenie budowy nowych obiektów przy zachowaniu warunków określonych przepisami prawa budowlanego i dostosowaniu wystroju zewnętrznego oraz układu dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym,
 - b) dopuszczenie wydzielania powierzchni i budynków mieszkalnych jako uzupełnienie podstawowej funkcji terenów,
 - c) dopuszczenie użytkowania terenów dla potrzeb składowania i magazynowania,
 - d) nakaz uwzględniania przy prowadzeniu prac budowlanych wskazanych na rysunkach planu przebiegów obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - e) dopuszczenie modernizacji i budowy nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, ciepłowniczych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, central telefonicznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych, obiektów i urządzeń monitoringu,
 - f) zakaz budowy wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz zachowania istniejących elementów zieleni wysokiej,
 - b) nakaz utrzymania minimalnego 20% udziału powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) nakaz porządkowania gospodarki cieplnej w ramach prac modernizacyjnych poprzez preferencyjne wprowadzanie jako paliw gazu i oleju opałowego dla wyeliminowania lokalnych zanieczyszczeń powietrza;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się dopuszczeń nakazów, ograniczeń, lub zakazów w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) dopuszczenie stosowania tablic reklamowych, naściennych i wolnostojących, umieszczonych do wysokości stropu I kondygnacji nadziemnej,
 - b) nakaz utrzymania stosowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy,
 - c) nakaz stosowania ujednoliconego układu oświetlenia i jednego typu latarni,
 - d) nakaz stosowania ujednoliconych typów nawierzchni ciągów komunikacyjnych;
 - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) dopuszczenie stosowania dachów płaskich oraz stromych dwu i wielospadowych o nachyleniu połaci w zakresie od 30 do 450 w budynkach rozbudowywanych i budowanych,
 - b) dopuszczenie montażu na dachach lukarn i okien połaciowych,
 - c) dopuszczenie adaptacji poddaszy oraz powierzchni socjalnej do celów mieszkalnych,
 - d) dopuszczenie stosowania pełnych ogrodzeń do 50% długości ogrodzenia,
 - e) ograniczenie wysokości zabudowy do: 12.00m,
 - f) ograniczenie ilości kondygnacji nowych budynków do trzech kondygnacji naziemnych (z kondygnacją w dachu włącznie);
 - g) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy w obrębie działki budowlanej do 50% powierzchni,
 - h) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej budynków do 30.00m,
 - i) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla użytkowników, przy zachowaniu minimalnego wskaźnika: 20 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej służącej prowadzeniu działalności,
 - j) zakaz budowy oraz wydzielenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 500.00m² (łącznie z powierzchnią magazynową) dla obiektów detalicznego handlu spożywczego;
 - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie ustala się dopuszczeń nakazów, ograniczeń, lub zakazów w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;
 - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
 - a) dopuszczenie wykorzystania dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej),
 - b) zakaz wprowadzania podziałów nieruchomości;

9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) dopuszczenie stosowania elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek,
- b) zakaz prowadzenia w ramach podstawowej funkcji terenów następujących działalności gospodarczych: domów weselnych oraz innych obiektów służących organizacji imprez masowych, składowisk opału, odpadów, złomowisk; handlu gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji oraz działalności uciążliwych w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie środowiska;

10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- a) dopuszczenie czasowego wykorzystania terenów niezabudowanych na funkcje usługowe pod warunkiem nie powodowania zanieczyszczeń środowiska oraz nie stwarzania utrudnień w funkcjonowaniu budynków mieszkalnych w otoczeniu,
- b) dopuszczenie tymczasowego wykorzystania terenów dla potrzeb produkcji rolnej oraz jako terenów zieleni,
- c) ograniczenie czasowego wykorzystania terenów planowanej zabudowy mieszkaniowej na funkcje usługowe do okresu 36 miesięcy od daty wydania decyzji w tej sprawie.

§ 59.1. Dla terenu istniejącej zabudowy usług administracji, oznaczonego na rysunku planu symbolem D293-UA - plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługi administracji;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nakaz utrzymania istniejącego układu zabudowy oraz uwzględniania przy rozbudowie istniejącego budynku wskazanego na rysunku planu przebiegu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - b) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych, polegających na dostosowaniu istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków,
 - c) dopuszczenie zmian konstrukcji i pokrycia dachu oraz kolorystyki elewacji,
 - d) dopuszczenie rozbudowy istniejących obiektów przy zachowaniu warunków określonych przepisami prawa budowlanego i dostosowaniu wystroju zewnętrznego oraz układu dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym,
 - e) dopuszczenie modernizacji lub wymiany na nowe obiektów istniejącej zabudowy gospodarczej;
 - f) dopuszczenie wprowadzania nowych elementów zabudowy w nawiązaniu do gabarytów i wystroju elewacji obiektów w ich otoczeniu,

g) dopuszczenie zamiany funkcji usług administracji na inne usługi publiczne (kultury, oświaty, zdrowia) przy zachowaniu cech architektonicznych budynku w układzie zabudowy,

h) dopuszczenie wprowadzania usług towarzyszących podstawowej funkcji terenu, z wykluczeniem działalności uciążliwych;

i) dopuszczenie modernizacji i budowy nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, ciepłowniczych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, central telefonicznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych,

j) nakaz uwzględniania przy prowadzeniu prac budowlanych wskazanych na rysunkach planu przebiegów nieprzekraczalnych linii zabudowy;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) nakaz utrzymania minimalnego 30% udziału powierzchni biologicznie czynnej,

b) nakaz porządkowania gospodarki cieplnej w ramach prac modernizacyjnych poprzez preferencyjne wprowadzanie jako paliw gazu i oleju opałowego dla wyeliminowania lokalnych zanieczyszczeń powietrza;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się dopuszczeń nakazów, ograniczeń, lub zakazów w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

a) dopuszczenie stosowania tablic reklamowych, naściennych i wolnostojących, umieszczonych do wysokości stropu i kondygnacji nadziemnej,

b) nakaz stosowania ujednoliconego układu oświetlenia i jednego typu latarni,

c) nakaz stosowania ujednoliconych typów nawierzchni ciągów komunikacyjnych;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) dopuszczenie stosowania dachów płaskich oraz stromych dwu i wielospadowych o nachyleniu połaci w zakresie od 30 do 450 przy rozbudowie,

b) ograniczenie wysokości zabudowy do: 15.00m,

c) ograniczenie ilości kondygnacji nowych budynków do czterech kondygnacji naziemnych (z kondygnacją w dachu łącznie),

d) ograniczenie wysokości ogrodzeń do 1.80m,

e) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy w obrębie działki budowlanej do 30% powierzchni,

f) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej budynków do 45.00m,

g) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla użytkowników, przy zachowaniu minimalnego

wskaźnika: 5 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej służącej prowadzeniu działalności;

- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie ustala się dopuszczeń nakazów, ograniczeń, lub zakazów w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
 - a) dopuszczenie wykorzystania dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej),
 - b) zakaz wprowadzania podziałów nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się dopuszczeń nakazów, ograniczeń, lub zakazów w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się dopuszczeń nakazów, ograniczeń, lub zakazów w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń.

§ 60. Dla terenu istniejącej zabudowy usług innych (myjni samochodowej), oznaczonego na rysunku planu symbolem D292-UI plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usług innych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych, polegających na dostosowaniu istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków,
 - b) dopuszczenie rozbudowy istniejących obiektów przy zachowaniu warunków określonych przepisami prawa budowlanego i dostosowaniu wystroju zewnętrznego oraz układu dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym,
 - c) dopuszczenie modernizacji lub wymiany na nowe obiektów istniejącej zabudowy gospodarczej,
 - d) dopuszczenie wprowadzania nowych elementów zabudowy w nawiązaniu do gabarytów i wystroju elewacji obiektów w ich otoczeniu,
 - e) dopuszczenie całkowitej lub częściowej zmiany podstawowej funkcji terenu na inne funkcje usługowe, w tym usługi gastronomii, usługi administracji, oświaty i zdrowia, powierzchnie biurowe,
 - f) nakaz uwzględniania przy prowadzeniu prac budowlanych wskazanych na rysunkach planu przebiegów nieprzekraczalnych linii zabudowy,

- g) dopuszczenie modernizacji i budowy nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, ciepłowniczych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, central telefonicznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych, obiektów i urządzeń monitoringu,
 - h) zakaz budowy wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz utrzymania minimalnego: 30% udziału powierzchni biologicznie czynnej,
 - b) nakaz porządkowania gospodarki cieplnej w ramach prac modernizacyjnych poprzez preferencyjne wprowadzanie jako paliw gazu i oleju opałowego dla wyeliminowania lokalnych zanieczyszczeń powietrza;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się dopuszczeń nakazów, ograniczeń, lub zakazów w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) dopuszczenie stosowania tablic reklamowych, naściennych i wolnostojących, umieszczonych do wysokości stropu I kondygnacji nadziemnej,
 - b) nakaz stosowania ujednoliconych typów nawierzchni ciągów komunikacyjnych;
 - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) dopuszczenie stosowania dachów płaskich oraz stromych dwu i wielospadowych o nachyleniu połaci w zakresie od 30 do 45° w budynkach rozbudowywanych i budowanych,
 - b) ograniczenie wysokości zabudowy do: 10.00m,
 - c) ograniczenie ilości kondygnacji nowych budynków do dwóch kondygnacji naziemnych (z kondygnacją w dachu włącznie),
 - d) ograniczenie wysokości ogrodzeń do 1.80m,
 - e) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy w obrębie działki budowlanej do 50% powierzchni,
 - f) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej budynków do 20.00m,
 - g) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla użytkowników, przy zachowaniu minimalnego wskaźnika: 5 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej służącej prowadzeniu działalności,
 - h) zakaz budowy oraz wydzielenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 500.00m² (łącznie z powierzchnią magazynową);
 - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie

- przepisów szczególnych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie ustala się dopuszczeń nakazów, ograniczeń, lub zakazów w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
- a) dopuszczenie wykorzystania dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej),
 - b) zakaz wprowadzania podziałów nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się dopuszczeń nakazów, ograniczeń, lub zakazów w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
- a) dopuszczenie czasowego wykorzystania terenów niezabudowanych na funkcje usługowe pod warunkiem nie powodowania zanieczyszczeń środowiska oraz nie stwarzania utrudnień w funkcjonowaniu budynków mieszkalnych w otoczeniu,
 - b) ograniczenie czasowego wykorzystania terenów planowanej zabudowy mieszkaniowej na funkcje usługowe do okresu 36 miesięcy od daty wydania decyzji w tej sprawie.
- § 61. Dla terenów istniejącej zabudowy usług handlu, oznaczonych na rysunku planu symbolami: D250-UH, D259-UH, D265-UH, D294-UH, D312-UH - plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usług handlu
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych, polegających na dostosowaniu istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych, polepszających warunki użytkowania budynków,
 - b) dopuszczenie rozbudowy istniejących obiektów przy zachowaniu warunków określonych przepisami prawa budowlanego i dostosowaniu wystroju zewnętrznego oraz układu dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym,
 - c) dopuszczenie modernizacji lub wymiany na nowe obiektów istniejącej zabudowy gospodarczej,
 - d) dopuszczenie wprowadzania nowych elementów zabudowy w nawiązaniu do gabarytów i wystroju elewacji obiektów w ich otoczeniu,
 - e) dopuszczenie całkowitej lub częściowej zamiany podstawowej funkcji terenu na inne funkcje usługowe, w tym usługi gastronomii, usługi administracji, oświaty i zdrowia, powierzchnie biurowe,
- f) nakaz uwzględniania przy prowadzeniu prac budowlanych wskazanych na rysunkach planu przebiegów obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- g) dopuszczenie modernizacji i budowy nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, ciepłowniczych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, central telefonicznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych, obiektów i urządzeń monitoringu,
- h) zakaz budowy wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) nakaz utrzymania minimalnego 30% udziału powierzchni biologicznie czynnej,
 - b) nakaz porządkowania gospodarki cieplnej w ramach prac modernizacyjnych poprzez preferencyjne wprowadzanie jako paliw gazu i oleju opałowego dla wyeliminowania lokalnych zanieczyszczeń powietrza;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się dopuszczeń nakazów, ograniczeń, lub zakazów w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- a) dopuszczenie stosowania tablic reklamowych, naściennych i wolnostojących, umieszczonych do wysokości stropu I kondygnacji nadziemnej,
 - b) nakaz utrzymania stosowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy,
 - c) nakaz stosowania ujednoliconego układu oświetlenia i jednego typu latarni,
 - d) nakaz stosowania ujednoliconych typów nawierzchni ciągów komunikacyjnych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) dopuszczenie stosowania dachów płaskich oraz stromych dwu i wielospadowych o nachyleniu połaci w zakresie od 30 do 45° w budynkach rozbudowywanych i budowanych,
 - b) ograniczenie wysokości zabudowy do: 10.00m,
 - c) ograniczenie ilości kondygnacji nowych budynków do dwóch kondygnacji naziemnych (z kondygnacją w dachu włącznie),
 - d) ograniczenie wysokości ogrodzeń do 1.80m,
 - e) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy w obrębie działki budowlanej do 50% powierzchni,

- f) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej budynków do 20.00m,
 - g) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla użytkowników, przy zachowaniu minimalnego wskaźnika: 20 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej służącej prowadzeniu działalności,
 - h) zakaz budowy oraz wydzielenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 500.00m² (łącznie z powierzchnią magazynową);
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożeń osuwaniem się mas ziemnych: nie ustala się dopuszczeń nakazów, ograniczeń, lub zakazów w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
- a) dopuszczenie wykorzystania dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej),
 - b) zakaz wprowadzania podziałów nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się dopuszczeń nakazów, ograniczeń, lub zakazów w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
- a) dopuszczenie czasowego wykorzystania terenów niezabudowanych na funkcje usługowe pod warunkiem nie powodowania zanieczyszczeń środowiska oraz nie stwarzania utrudnień w funkcjonowaniu budynków mieszkalnych w otoczeniu,
 - b) ograniczenie czasowego wykorzystania terenów planowanej zabudowy mieszkaniowej na funkcje usługowe do okresu 36 miesięcy od daty wydania decyzji w tej sprawie.
- § 62. Dla terenów istniejącej zabudowy usług kultury (kościół i klasztoru wraz z obiektami towarzyszącymi), oznaczonych na rysunku planu symbolami: D60-UK, D191-UK - plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usług kultury;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nakaz utrzymania istniejącej bryły kościoła i kaplicy klasztornej oraz dopuszczenie – w odniesieniu do obiektów towarzyszących - prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych, polegających na dostosowaniu istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków,
- b) dopuszczenie rozbudowy istniejących obiektów plebani przy zachowaniu warunków określonych przepisami prawa budowlanego i dostosowaniu wystroju zewnętrznego oraz układu dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym,
 - c) dopuszczenie modernizacji lub wymiany na nowe obiektów istniejącej zabudowy gospodarczej,
 - d) dopuszczenie zmiany funkcji budynków gospodarczych na mieszkalną i usługową, przy zachowaniu warunków określonych przepisami prawa budowlanego i dostosowaniu wystroju zewnętrznego oraz układu dachu do budynków w otoczeniu,
 - e) dopuszczenie wprowadzania nowych elementów zabudowy związanej z kultem religijnym w nawiązaniu do gabarytów i wystroju elewacji obiektów w ich otoczeniu,
 - f) dopuszczenie adaptacji wyższych kondygnacji budynków na cele związane z prowadzoną działalnością duszpasterską oraz na cele mieszkalne,
 - g) dopuszczenie modernizacji i budowy nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, ciepłowniczych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, central telefonicznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych,
 - h) nakaz uwzględniania przy prowadzeniu prac budowlanych wskazanych na rysunkach planu przebiegów nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) nakaz utrzymania minimalnego 70% udziału powierzchni biologicznie czynnej,
 - b) nakaz porządkowania gospodarki cieplnej w ramach prac modernizacyjnych poprzez preferencyjne wprowadzanie jako paliw gazu i oleju opałowego dla wyeliminowania lokalnych zanieczyszczeń powietrza;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się dopuszczeń nakazów, ograniczeń, lub zakazów w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- a) nakaz utrzymania stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy,
 - b) nakaz stosowania ujednoliconego układu oświetlenia i jednego typu latarni,
 - c) nakaz stosowania ujednoliconych typów nawierzchni ciągów komunikacyjnych,
 - d) nakaz kształtowania komponowanego układu zieleni,
 - e) zakaz budowy tablic reklamowych, naściennych i wolnostojących;

- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) dopuszczenie stosowania dachów stromych dwu i wielospadowych o nachyleniu połaci w zakresie od 30 do 45° w budynkach rozbudowywanych,
 - b) ograniczenie wysokości zabudowy budynków rozbudowywanych do: 12.00m,
 - c) ograniczenie ilości kondygnacji rozbudowywanych budynków do dwóch kondygnacji naziemnych (z kondygnacją w dachu włącznie),
 - d) ograniczenie wysokości ogrodzeń do 1.80m,
 - e) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy w obrębie działki budowlanej do 30% powierzchni;
 - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie ustala się dopuszczeń nakazów, ograniczeń, lub zakazów w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;
 - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
 - a) dopuszczenie wykorzystania dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej),
 - b) zakaz wprowadzania podziałów nieruchomości;
 - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: dopuszczenie budowy obiektów tymczasowych;
 - 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszczenie budowy obiektów tymczasowych związanych z kultem religijnym na czas świąt i uroczystości kościelnych.
- § 63. Dla terenów istniejącej zabudowy usług oświaty z towarzyszeniem terenów sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami: D63-UO, D267-UO, D271-UO, D311-UO - plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usług oświaty;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych, polegających na dostosowaniu istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych, w tym zwłaszcza w zakresie poprawy termoizolacji oraz wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki zamieszkiwania,
 - b) dopuszczenie wprowadzania usług towarzyszących podstawowej funkcji terenu, z wykluczeniem działalności uciążliwych,
 - c) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych, polegających na dostosowaniu istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków,
 - d) dopuszczenie rozbudowy istniejących obiektów przy zachowaniu warunków określonych przepisami prawa budowlanego i dostosowaniu wystroju zewnętrznego oraz układu dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym,
 - e) dopuszczenie modernizacji lub wymiany na nowe obiektów istniejącej zabudowy gospodarczej,
 - f) dopuszczenie wprowadzania nowych elementów zabudowy w nawiązaniu do gabarytów i wystroju elewacji obiektów w ich otoczeniu,
 - g) dopuszczenie zamiany funkcji usług oświaty na inne usługi publiczne (administracji, kultury, zdrowia),
 - h) dopuszczenie wprowadzania usług towarzyszących podstawowej funkcji terenu, z wykluczeniem działalności uciążliwych, w tym usług drobnego handlu i gastronomii,
 - i) dopuszczenie modernizacji i budowy nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, ciepłowniczych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, central telefonicznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych,
 - j) nakaz utrzymania istniejącego układu zabudowy oraz uwzględniania przy rozbudowie istniejących budynków wskazanego na rysunku planu przebiegu obowiązujących linii zabudowy;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem wszelkich prac ziemnych, prowadzonych w otoczeniu chronionych pomników przyrody - grupy lip drobnolistnych (dotyczy terenu D267-UO),
 - b) nakaz utrzymania minimalnego 70% udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) nakaz ochrony konserwatorskiej założenia urbanistycznego centrum miasta, w obrębie wskazanej na rysunku planu strefy „A” ochrony konserwatorskiej poprzez utrzymanie historycznych linii zabudowy, wielkości działek i zasad parcelacji, skali, gabarytów, intensywności zabudowy i jej historycznego ukształtowania, podstawowego układu ulic, usytuowania wjazdów na działki, z dopuszczeniem modernizacji ich nawierzchni (dotyczy terenu D267-UO),
 - b) nakaz utrzymania gabarytów, detalu architektonicznego, podziałów stolarki okiennej historycznie ukształtowanej zabudowy sprzed 1945r.,

- c) nakaz uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich prac prowadzonych w zabytkowym budynku Dworu Skarbka, ujętym w rejestrze zabytków pod nr 1032/39 z dnia 23.03.1962 (dotyczy terenu D267-UO),
 - d) nakaz uzgodnienia wszelkich prac budowlanych prowadzonych w obrębie obiektów zabytkowych wpisanych do ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (dotyczy terenów: D311-UO),
 - e) zakaz rozbudowy i nadbudowy poddaszy w części frontowej historycznej zabudowy sprzed 1945r.,
 - f) nie ustala się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w odniesieniu do ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- a) nakaz utrzymania stonowanej kolorystyki elewacji budynków,
 - b) nakaz stosowania ujednoliconego układu oświetlenia i jednego typu latarni,
 - c) nakaz stosowania ujednoliconych typów nawierzchni ciągów komunikacyjnych,
 - d) zakaz budowy tablic reklamowych, naściennych i wolnostojących;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) dopuszczenie stosowania dachów płaskich oraz stromych dwu i wielospadowych o nachyleniu połaci w zakresie od 30 do 45° w budynkach rozbudowywanych,
 - b) dopuszczenie montażu na dachach lukarn i okien połaciowych,
 - c) ograniczenie wysokości zabudowy budynków rozbudowywanych do: 15.00m,
 - d) ograniczenie ilości kondygnacji rozbudowywanych budynków do czterech kondygnacji naziemnych;
 - e) ograniczenie wysokości ogrodzeń do: 1.80m,
 - f) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy w obrębie działki budowlanej do 30% powierzchni,
 - g) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej rozbudowywanych budynków do 40.00m;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie ustala się dopuszczeń nakazów, ograniczeń, lub zakazów w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
- a) dopuszczenie wykorzystania dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z

więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej),

- b) zakaz wprowadzania podziałów nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: dopuszczenie budowy obiektów tymczasowych;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszczenie budowy obiektów tymczasowych związanych z organizacją imprez masowych na czas ich trwania.

§ 64. Dla terenu istniejących usług sportu i rekreacji oraz zieleni, oznaczonego na rysunku planu symbolem D63a-US - plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa sportu i rekreacji oraz zieleni;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych, polegających na dostosowaniu istniejącej zabudowy oraz nawierzchni placów sportowych do obowiązujących wymogów technicznych,
 - b) dopuszczenie wprowadzania usług handlu i gastronomii, towarzyszących podstawowej funkcji terenu,
 - c) dopuszczenie rozbudowy istniejących obiektów przy zachowaniu warunków określonych przepisami prawa budowlanego i dostosowaniu wystroju zewnętrznego oraz układu dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym,
 - d) dopuszczenie modernizacji lub wymiany na nowe obiektów istniejącej zabudowy,
 - e) dopuszczenie zamiany funkcji usług sportu i rekreacji na inne usługi publiczne (administracji, kultury, zdrowia,
 - f) dopuszczenie wprowadzania usług towarzyszących podstawowej funkcji terenu, z wykluczeniem działalności uciążliwych, w tym usług drobnego handlu i gastronomii,
 - g) dopuszczenie modernizacji i budowy nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, ciepłowniczych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, central telefonicznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych,
 - h) nakaz utrzymania istniejącego układu zabudowy oraz uwzględniania przy rozbudowie istniejących budynków wskazanego na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz utrzymania minimalnego 70% udziału powierzchni biologicznie czynnej;

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się dopuszczeń nakazów, ograniczeń, lub zakazów w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) nakaz utrzymania stonowanej kolorystyki elewacji budynków,
 - b) nakaz stosowania ujednoliconego układu oświetlenia i jednego typu latarni,
 - c) nakaz stosowania ujednoliconych typów nawierzchni ciągów komunikacyjnych,
 - d) nakaz kształtowania komponowanego układu zieleni;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) dopuszczenie stosowania dachów płaskich oraz stromych dwu i wielospadowych o nachyleniu połaci w zakresie od 30 do 45° w budynkach rozbudowywanych,
 - b) dopuszczenie montażu na dachach lukarn i okien połaciowych,
 - c) ograniczenie wysokości zabudowy budynków rozbudowywanych do: 15.00m,
 - d) ograniczenie ilości kondygnacji rozbudowywanych budynków do czterech kondygnacji naziemnych (z kondygnacją w dachu włącznie),
 - e) ograniczenie wysokości ogrodzeń do: 1.80m,
 - f) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy w obrębie działki budowlanej do 30% powierzchni,
 - g) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej rozbudowywanych budynków do 50.00m.;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie ustala się dopuszczeń nakazów, ograniczeń, lub zakazów w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
 - a) dopuszczenie wykorzystania dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej),
 - b) zakaz wprowadzania podziałów nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: dopuszczenie budowy obiektów tymczasowych;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszcze-

nie budowy obiektów tymczasowych związanych z organizacją imprez masowych na czas ich trwania.

Rozdział 3

Tereny produkcji rolniczej, wód powierzchniowych, zieleni nieurządzonej i lasów

§ 65. Dla terenu istniejącej produkcji rolniczej i ogrodnictwa z towarzyszeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem D159-RU - plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny produkcji rolniczej i ogrodnictwa z towarzyszeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) dopuszczenie prowadzenia działalności ogrodniczej na gruntach rolnych oraz na sztucznym podłożu pod przekryciem,
 - b) dopuszczenie utrzymania istniejącego układu zabudowy, prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych, dostosowania istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków,
 - c) dopuszczenie zmian kolorystyki, konstrukcji i pokrycia dachów oraz elewacji,
 - d) dopuszczenie rozbudowy istniejących obiektów przy zachowaniu warunków określonych przepisami prawa budowlanego i dostosowaniu wystroju zewnętrznego oraz układu dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym,
 - e) dopuszczenie wprowadzania nowych elementów zabudowy mieszkalnej wolnostojącej w nawiązaniu do gabarytów i wystroju elewacji obiektów w ich otoczeniu,
 - f) dopuszczenie modernizacji lub wymiany na nowe obiektów istniejącej zabudowy gospodarczej
 - g) dopuszczenie adaptacji budynków gospodarczych dla prowadzenia działalności gospodarczej;
 - h) dopuszczenie budowy budynków gospodarczych, w tym garaży oraz budynków służących prowadzeniu działalności gospodarczej w skali i formie architektonicznej dopasowanej do budynku mieszkalnego,
 - i) dopuszczenie wprowadzania funkcji towarzyszących: usług handlu, rzemiosła, działalności biurowej i innych usług,
 - j) dopuszczenie modernizacji i budowy nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, ciepłowniczych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, central telefonicznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych,
 - k) nakaz ochrony zadrzewień przydrożnych i śródpolnych dla zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych,

- l) nakaz uwzględniania przy prowadzeniu prac budowlanych wskazanych na rysunkach planu przebiegów nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) dopuszczenie uzupełniania istniejących elementów zieleni wysokiej,
 - b) nakaz utrzymania minimalnego 70% udziału powierzchni biologicznie czynnej
 - c) nakaz ochrony zadrzewień przydrożnych i śródpolnych dla zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych,
 - d) nakaz porządkowania gospodarki cieplnej w ramach prac modernizacyjnych poprzez preferencyjne wprowadzanie jako paliw gazu i oleju opałowego dla wyeliminowania lokalnych zanieczyszczeń powietrza,
 - e) zakaz przechowywania na wolnym powietrzu lub w obiektach nie zadaszonych materiałów powodujących pylenie;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się dopuszczeń nakazów, ograniczeń, lub zakazów w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) dopuszczenie stosowania tablic reklamowych, naściennych i wolnostojących, umieszczonych do wysokości stropu I kondygnacji nadziemnej,
 - b) nakaz utrzymania stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy,
 - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) dopuszczenie stosowania dachów o nachyleniu połaci w zakresie od 30 do 45° w budynkach rozbudowywanych i budowanych,
 - b) dopuszczenie stosowania pełnych ogrodzeń do 50% długości ogrodzenia,
 - c) ograniczenie wysokości zabudowy do: 10.00m,
 - d) ograniczenie ilości kondygnacji rozbudowywanych budynków do dwóch kondygnacji naziemnych (z kondygnacją w dachu włącznie),
 - e) ograniczenie wysokości ogrodzeń do 1.80m,
 - f) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy w obrębie działki budowlanej do 200.00m² (liczonej łącznie dla budynku mieszkalnego i budynków gospodarczych, rozbudowywanych i budowanych, dopuszcza się budowę obiektów o większej łącznej powierzchni zabudowy na działkach o powierzchni przekraczającej minimalne wartości określonych planem, przy respektowaniu określonego planem minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej),
 - g) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej budynków do 20.00m,
 - h) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni wydzielonych w budynkach mieszkalnych lokali usługowych do 30%, lub zamiennie 200m² powierzchni użytkowej,
 - i) zakaz budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie działki;
 - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie ustala się dopuszczeń nakazów, ograniczeń, lub zakazów w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;
 - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: zakaz wprowadzania podziałów nieruchomości;
 - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) dopuszczenie stosowania elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek;
 - b) zakaz prowadzenia w ramach usług towarzyszących następujących działalności gospodarczych: domów weselnych oraz innych obiektów służących organizacji imprez masowych, składowisk opału, odpadów, złomowisk; handlu gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji oraz działalności uciążliwych w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie środowiska;
 - 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
 - a) dopuszczenie czasowego wykorzystania terenów niezabudowanych na funkcje usługowe pod warunkiem nie powodowania zanieczyszczeń środowiska oraz nie stwarzania utrudnień w funkcjonowaniu budynków mieszkalnych w otoczeniu,
 - b) dopuszczenie tymczasowego wykorzystania terenów dla potrzeb produkcji rolnej oraz jako terenów zieleni,
 - c) ograniczenie czasowego wykorzystania terenów planowanej zabudowy mieszkaniowej na funkcje usługowe do okresu 36 miesięcy od daty wydania decyzji w tej sprawie.
- § 66. Dla istniejących terenów wód powierzchniowych - otwartych cieków wodnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: D95-WS, D101-WS, D123-WS, D135-WS, D136-WS, D148-WS, D170-WS, D175-WS, D176-WS, D179-WS, D181-WS, terenów zieleni nieurządzonej, w tym lasów i zadrzewień, oznaczonych na rysunku planu symbolami: D174-Z oraz terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: D89a-ZL, D89b-ZL, D113-ZL, D121-ZL, D131a-ZL, D133a-ZL, D137a-ZL, D138a-ZL, D138b-ZL, D155-ZL, D163a-ZL, D196a-ZL, D258a-ZL - plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe, zieleń nieurządzona i lasy;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) dopuszczenie użytkowania terenów dla potrzeb sportu i rekreacji,

- b) nakaz utrzymania publicznego dostępu do terenów otwartych stanowiących własność komunalną;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz zachowania istniejących elementów zieleni wysokiej,
 - b) nakaz ochrony zadrzewień przydrożnych i śródpolnych dla zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) całkowity zakaz zabudowy,
- b) dopuszczenie stosowania elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek;
- c) zakaz wznoszenia ogrodzeń w pasie terenu 6.00m od krawędzi cieku wodnego (dotyczy terenu: D174-Z;.

- 5) ze względu na brak występowania przedmiotu ustaleń dotyczących zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem, sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w w/w zakresach.

Rozdział 4

Tereny komunikacji pieszej

§ 67. Dla terenów komunikacji pieszej- głównego ciągu handlowego miasta, oznaczonych na rysunku planu symbolami D62a-KP, D298a-KP - plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu: komunikacja piesza;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) dopuszczenie ruchu pieszego i rowerowego,
 - b) dopuszczenie ruchu pojazdów służących zaopatrzeniu terenów przyległych,
 - c) zakaz ruchu pojazdów samochodowych poza dopuszczonymi do ruchu na zasadach ustalonych przez Urząd Miejski;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz zachowania i rozbudowy istniejących elementów zieleni;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) nakaz zachowania i rozbudowy istniejących komponowanych elementów zieleni,
 - b) nakaz pełnego dostosowania przestrzeni dla potrzeb osób niepełnosprawnych,
 - c) dopuszczenie przebudowy nawierzchni w obrębie strefy ruchu pieszego,
 - d) dopuszczenie specjalnych rozwiązań, służących oświetleniu przestrzeni publicznych oraz obiektów architektury;

- 5) Ze względu na brak występowania przedmiotu ustaleń dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem, sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w w/w zakresach.

Rozdział 5

Tereny komunikacji drogowej

§ 68. Dla terenów istniejącej komunikacji drogowej (stacji paliw, parkingów, placów manewrowych), oznaczonych na rysunku planu symbolami: D57-KD, D260-KD - plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu: komunikacja drogowa;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) dopuszczenie utrzymania istniejącego układu zabudowy,
 - b) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych, dostosowania istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynku,
 - c) opuszczenie zmian kolorystyki, konstrukcji i pokrycia dachów oraz elewacji,
 - d) dopuszczenie rozbudowy istniejących obiektów przy zachowaniu warunków określonych przepisami prawa budowlanego i dostosowaniu konstrukcji do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym,
 - e) dopuszczenie przebudowy wjazdów oraz modernizacji urządzeń i obiektów służących przechowywaniu paliw płynnych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz utrzymania minimalnego 30% udziału powierzchni biologicznie czynnej,
 - b) nakaz zachowania istniejących elementów zieleni wysokiej,
 - c) nakaz utrzymania nieprzepuszczalnej nawierzchni placu manewrowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) ograniczenie wysokości zabudowy do: 8.00m,

- b) ograniczenie wysokości zabudowy do jednej kondygnacji naziemnej,
 - c) nakaz rezerwowania minimalnej powierzchni parkingowej 25m² na jedno stanowisko dla samochodu osobowego w obrębie placu manewrowego;
 - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;
 - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
 - a) dopuszczenie wykorzystania dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej),
 - b) zakaz wprowadzania podziałów nieruchomości;
 - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;
 - 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zakaz tymczasowego użytkowania terenu.
- § 69. Dla terenów komunikacji drogowej (istniejących garaży), oznaczonych na rysunku planu symbolami: D28-KD, D44-KD, D279-KD - plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenu: komunikacja drogowa;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) dopuszczenie utrzymania istniejącego układu garaży oraz jego rozbudowy,
 - b) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych, dostosowania istniejącej nawierzchni do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania,
 - c) dopuszczenie budowy zapór, progów zwalniających oraz innych urządzeń służących uspokojeniu ruchu;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz utrzymania minimalnego 10% udziału powierzchni biologicznie czynnej poprzez wprowadzanie ciągów zieleni oddzielających sektory garaży,
 - b) nakaz zachowania istniejących elementów zieleni wysokiej,
 - c) nakaz utrzymania nieprzepuszczalnej nawierzchni placu manewrowego;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie określa się

- nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) nakaz podziału placu na sektory o pojemności do 100 stanowisk parkingowych, oddzielone pasmami zieleni urządzonej,
 - b) zakaz budowy tymczasowych garaży z poszyciem metalowym;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
 - a) dopuszczenie wykorzystania dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej),
 - b) zakaz wprowadzania podziałów nieruchomości,
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zakaz tymczasowego użytkowania terenu.

§ 70. Dla terenów komunikacji drogowej (istniejących parkingów i placów manewrowych), oznaczonych na rysunku planu symbolami: D7-KD, D11-KD - plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu: komunikacja drogowa;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych, dostosowania istniejącej nawierzchni do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania,
 - b) dopuszczenie budowy zapór, progów zwalniających oraz innych urządzeń służących uspokojeniu ruchu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) nakaz utrzymania minimalnego 10% udziału powierzchni biologicznie czynnej poprzez wprowadzanie ciągów zieleni oddzielających sektory parkingu,
 - b) nakaz zachowania istniejących elementów zieleni wysokiej,
 - c) nakaz utrzymania nieprzepuszczalnej nawierzchni placu manewrowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;
 - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nakaz podziału placu na sektory o pojemności do 100 stanowisk parkingowych, oddzielone pasmami zieleni urządzonej,
 - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;
 - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
 - a) dopuszczenie wykorzystania dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej),
 - b) zakaz wprowadzania podziałów nieruchomości,
 - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;
 - 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zakaz tymczasowego użytkowania terenu.

Rozdział 6

Tereny urządzeń infrastruktury technicznej

§ 71. Dla terenów urządzeń energetyki (stacji transformatorowych), oznaczonych na rysunku planu symbolami: D8-E, D14-E, D18-E, D21-E, D28a-E, D55-E, D249-E, D251-E, D266-E, D270-E, D276-E, D280E, D295-E, D313-E, D320-E - plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu: urządzenia energetyki
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) nakaz utrzymania minimalnego 50% udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- b) zakaz użytkowania gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją stacji,
- c) ograniczenie do niezbędnych potrzeb przebywania osób niezatrudnionych przy obsłudze urządzeń;

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) nakaz ochrony zabytków archeologicznych oraz nawarstwień historycznych i reliktywów zabudowy miasta w formie strefy ochrony konserwatorskiej określonych na rysunku planu z nr ew. 59-63/43 (dotyczy terenów: D14-E) poprzez:
- b) obowiązek uzyskania przez inwestora od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi - uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych oraz robót budowlanych wiążących się z wykonaniem prac ziemnych,
- c) obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków budowy urządzeń wodnych i regulacji wód,
- d) obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji przed rozpoczęciem robót budowlanych i wymóg uzyskania od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na ich prowadzenie,
- e) nie ustala się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w odniesieniu do ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;

- 5) ze względu na brak występowania przedmiotu ustaleń dotyczących wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem, sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w w/w zakresach.

§ 72. Dla terenu istniejących urządzeń wodociągowych (systemu ujęć i stacji uzdatniania wody), oznaczonego na rysunku planu symbolem D116-W plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu: urządzenia wodociągowe;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz utrzymania minimalnego 70% udziału powierzchni biologicznie czynnej,

- b) nakaz zachowania istniejących elementów zieleni wysokiej,
 - c) zakaz użytkowania gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody,
 - d) nakaz odprowadzania wód opadowych w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody,
 - e) ograniczenie do niezbędnych potrzeb przebywanie osób niezatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru i przesyłu wody,
 - f) nakaz odprowadzania poza granicę terenu ochrony bezpośredniej ścieków z urządzeń sanitarnych, przeznaczonych do użytku osób zatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody;
 - g) nakaz odprowadzania poza granicę terenu ochrony bezpośredniej ujęć ścieków z urządzeń sanitarnych;
- 4) ze względu na brak występowania przedmiotu ustaleń dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem, sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w w/w zakresach.

Dział VI

Przepisy szczegółowe

Jednostka „E” - Część Północno Wschodnia

Rozdział 1

Tereny zabudowy mieszkaniowej

§ 73.1. Dla terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług i z możliwością jej rozbudowy i uzupełnienia, oznaczonych na rysunku planu symbolami: E11-MN, E21-MN, E25-MN, E32-MN, E33-MN, E34-MN, E39-MN, E41-MN - plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z towarzyszeniem usług;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) dopuszczenie utrzymania istniejącego układu zabudowy,
 - b) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy mieszkaniowej w formie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej,
 - c) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych, dostosowania istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków,
 - d) dopuszczenie zmian kolorystyki, konstrukcji i pokrycia dachów oraz elewacji,
 - e) dopuszczenie budowy balkonów i wykuszy w elewacjach oraz montażu lukarn i okien poła-

- ciowych na dachach budynków rozbudowywanych i budowanych,
 - f) dopuszczenie modernizacji lub wymiany na nowe obiektów istniejącej zabudowy gospodarczej,
 - g) dopuszczenie rozbudowy istniejących obiektów przy zachowaniu warunków określonych przepisami prawa budowlanego i dostosowaniu wystroju zewnętrznego oraz układu dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym,
 - h) dopuszczenie adaptacji budynków gospodarczych dla prowadzenia działalności gospodarczej,
 - i) dopuszczenie budowy budynków gospodarczych, w tym garaży oraz budynków służących prowadzeniu działalności gospodarczej w skali i formie architektonicznej dopasowanej do budynku mieszkalnego,
 - j) dopuszczenie wprowadzania funkcji towarzyszących: usług handlu, rzemiosła, działalności biurowej i innych usług,
 - k) dopuszczenie modernizacji i budowy nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, ciepłowniczych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, central telefonicznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych,
 - l) nakaz uwzględniania przy prowadzeniu prac budowlanych wskazanych na rysunkach planu przebiegów obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - m) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla pojazdów właścicieli w obrębie posesji;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) dopuszczenie uzupełniania istniejących elementów zieleni wysokiej,
 - b) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej:
 - 70% powierzchni dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 40% powierzchni dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej i bliźniaczej,
 - a) nakaz porządkowania gospodarki cieplnej w ramach prac modernizacyjnych poprzez preferencyjne wprowadzanie jako paliw gazu i oleju opałowego dla wyeliminowania lokalnych zanieczyszczeń powietrza,
 - b) zakaz przechowywania na wolnym powietrzu lub w obiektach nie zaduszonych materiałów powodujących pylenie;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się dopuszczeń nakazów, ograniczeń, lub zakazów w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- a) dopuszczenie stosowania tablic reklamowych, naściennych i wolnostojących, umieszczonych do wysokości stropu I kondygnacji nadziemnej,
 - b) nakaz utrzymania stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy,
 - c) nakaz stosowania ujednoliconego układu oświetlenia i jednego typu latarni
 - d) nakaz stosowania ujednoliconych typów nawierzchni ciągów komunikacyjnych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) dopuszczenie stosowania dachów o nachyleniu połaci w zakresie od 30 do 45° w budynkach rozbudowywanych i budowanych,
 - b) dopuszczenie stosowania pełnych ogrodzeń do 50% długości ogrodzenia,
 - c) ograniczenie wysokości zabudowy do:
 - 10.00m (dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej),
 - 12.00m (dla zabudowy szeregowej),
 - d) ograniczenie ilości kondygnacji rozbudowywanych budynków do:
 - dwóch kondygnacji naziemnych (z kondygnacją w dachu wyłącznie dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej),
 - trzech kondygnacji naziemnych (z kondygnacją w dachu wyłącznie dla zabudowy szeregowej),
 - e) ograniczenie wysokości ogrodzeń do: 1.80m,
 - f) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy w obrębie działki budowlanej do 200.00m² (liczonej łącznie dla budynku mieszkalnego i budynków gospodarczych, rozbudowywanych i budowanych, dopuszcza się budowę obiektów o większej łącznej powierzchni zabudowy na działkach o powierzchni przekraczającej minimalne wartości określonych planem, przy respektowaniu określonego planem minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej),
 - g) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej budynków do 20.00m,
 - h) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni wydzielonych w budynkach mieszkalnych lokali usługowych do 30%, lub zamiennie 200m² powierzchni użytkowej,
 - i) zakaz budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie działki;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie ustala się dopuszczeń nakazów, ograniczeń, lub zakazów w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotów tych ustaleń;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
- a) dopuszczenie wydzielania nowych działek budowlanych przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki:
 - 9000.00m² dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 600.00m² dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej,
 - 400.00m² dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej,
 - b) dopuszczenie wydzielania nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona planem dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszczenie wykorzystania dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej);
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) dopuszczenie stosowania elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek;
 - b) zakaz prowadzenia w ramach usług towarzyszących następujących działalności gospodarczych: domów weselnych oraz innych obiektów służących organizacji imprez masowych, składowisk opału, odpadów, złomowisk; handlu gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji oraz działalności uciążliwych w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie środowiska;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
- a) dopuszczenie czasowego wykorzystania terenów niezabudowanych na funkcje usługowe pod warunkiem nie powodowania zanieczyszczeń środowiska oraz nie stwarzania utrudnień w funkcjonowaniu budynków mieszkalnych w otoczeniu,
 - b) dopuszczenie tymczasowego wykorzystania terenów dla potrzeb produkcji rolnej oraz jako terenów zieleni,
 - c) ograniczenie czasowego wykorzystania terenów planowanej zabudowy mieszkaniowej na funkcje usługowe do okresu 36 miesięcy od daty wydania decyzji w tej sprawie.
2. Dla terenów planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami: E4-MN, E5-MN, E11a-MN, E36-MN - plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z towarzyszeniem usług;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy mieszkaniowej w formie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej,

- b) dopuszczenie zmian kolorystyki, konstrukcji i pokrycia dachów oraz elewacji,
 - c) dopuszczenie budowy balkonów i wykuszy w elewacjach oraz montażu lukarn i okien połaciowych na dachach budynków rozbudowywanych i budowanych,
 - d) dopuszczenie modernizacji lub wymiany na nowe obiektów istniejącej zabudowy gospodarczej,
 - e) zakaz przebudowy budynków gospodarczych cele mieszkalne,
 - f) dopuszczenie budowy budynków gospodarczych, w tym garaży w skali i formie architektonicznej dopasowanej do budynku mieszkalnego,
 - g) dopuszczenie wprowadzania usług towarzyszących podstawowej funkcji terenu,
 - h) dopuszczenie budowy nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, ciepłowniczych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, central telefonicznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych,
 - i) nakaz uwzględniania przy prowadzeniu prac budowlanych wskazanych na rysunkach planu przebiegów obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - j) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla pojazdów właścicieli w obrębie posesji;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) dopuszczenie wprowadzania nowych oraz uzupełniania istniejących elementów zieleni wysokiej,
 - b) dopuszczenie prowadzenia ogrodnictwa i sadownictwa z lokalizacją związanych z tymi funkcjami urządzeń i obiektów,
 - c) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej:
 - 70% powierzchni dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 40% powierzchni dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej i bliźniaczej,
 - d) nakaz porządkowania gospodarki ciepłej w ramach prac modernizacyjnych poprzez preferencyjne wprowadzanie jako paliw gazu i oleju opałowego dla wyeliminowania lokalnych zanieczyszczeń powietrza,
 - e) zakaz przechowywania na wolnym powietrzu lub w obiektach nie zadaszonych materiałów powodujących pylenie;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się dopuszczeń nakazów, ograniczeń, lub zakazów w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- a) dopuszczenie stosowania tablic reklamowych, naściennych i wolnostojących, umieszczonych do wysokości stropu I kondygnacji nadziemnej,
 - b) nakaz stosowania stosowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy,
 - c) nakaz stosowania ujednoliconego układu oświetlenia i jednego typu latarni,
 - d) nakaz stosowania ujednoliconych typów nawierzchni ciągów komunikacyjnych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) dopuszczenie stosowania dachów o nachyleniu połaci w zakresie od 30 do 45°,
 - b) dopuszczenie stosowania pełnych ogrodzeń do 50% długości ogrodzenia,
 - c) ograniczenie wysokości zabudowy do:
 - 10.00m (dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej),
 - 12.00m (dla zabudowy szeregowej),
 - d) ograniczenie ilości kondygnacji rozbudowywanych budynków do:
 - dwóch kondygnacji naziemnych (z kondygnacją w dachu wyłącznie dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej),
 - trzech kondygnacji naziemnych (z kondygnacją w dachu wyłącznie dla zabudowy szeregowej),
 - e) ograniczenie wysokości ogrodzeń do 1.80m,
 - f) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy w obrębie działki budowlanej do 200.00m² (liczonej łącznie dla budynku mieszkalnego i budynków gospodarczych, rozbudowywanych i budowanych, dopuszcza się budowę obiektów o większej łącznej powierzchni zabudowy na działkach o powierzchni przekraczającej minimalne wartości określonych planem, przy respektowaniu określonego planem minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej),
 - g) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej budynków do 20.00m,
 - h) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni wydzielonych w budynkach mieszkalnych lokali usługowych do 30%, lub zamiennie 200m² powierzchni użytkowej,
 - i) zakaz budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie działki;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie ustala się dopuszczeń nakazów, ograniczeń, lub zakazów w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- a) dopuszczenie wydzielania nowych działek budowlanych przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki:
 - 900.00m² dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 600.00m² dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej,
 - 400.00m² dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej,
 - b) dopuszczenie wydzielania nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona planem dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszczenie wykorzystania dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej);
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) dopuszczenie stosowania elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek;
 - b) zakaz prowadzenia w ramach usług towarzyszących następujących działalności gospodarczych: domów weselnych oraz innych obiektów służących organizacji imprez masowych, składowisk opału, odpadów, złomowisk; handlu gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji oraz działalności uciążliwych w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie środowiska;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
- a) dopuszczenie czasowego wykorzystania terenów planowanej zabudowy mieszkaniowej na funkcje usługowe pod warunkiem nie powodowania zanieczyszczeń środowiska oraz nie stwarzania utrudnień w funkcjonowaniu budynków mieszkalnych w otoczeniu,
 - b) dopuszczenie tymczasowego wykorzystania terenów dla potrzeb produkcji rolnej oraz jako terenów zieleni,
 - c) ograniczenie czasowego wykorzystania terenów planowanej zabudowy mieszkaniowej na funkcje usługowe do okresu 36 miesięcy od daty wydania decyzji w tej sprawie.
- § 74.1. Dla terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług, położonych w warszawskim obszarze chronionego krajobrazu i jego otoczeniu, oznaczonych na rysunku planu symbolami: E15-MN, E17-MN, E19-MN - plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z towarzyszeniem usług;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) dopuszczenie utrzymania istniejącego układu zabudowy,
- b) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy mieszkaniowej w formie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej,
 - c) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych, dostosowania istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków,
 - d) dopuszczenie zmian kolorystyki, konstrukcji i pokrycia dachów oraz elewacji,
 - e) dopuszczenie budowy balkonów i wykuszy w elewacjach oraz montażu lukarn i okien połaciowych na dachach budynków rozbudowywanych i budowanych,
 - f) dopuszczenie modernizacji lub wymiany na nowe obiektów istniejącej zabudowy gospodarczej,
 - g) dopuszczenie rozbudowy istniejących obiektów przy zachowaniu warunków określonych przepisami prawa budowlanego i dostosowaniu wystroju zewnętrznego oraz układu dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym,
 - h) dopuszczenie adaptacji budynków gospodarczych dla prowadzenia działalności gospodarczej,
 - i) dopuszczenie budowy budynków gospodarczych, w tym garaży oraz budynków służących prowadzeniu działalności gospodarczej w skali i formie architektonicznej dopasowanej do budynku mieszkalnego,
 - j) dopuszczenie wprowadzania funkcji towarzyszących: usług handlu, rzemiosła, działalności biurowej i innych usług,
 - k) dopuszczenie modernizacji i budowy nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, ciepłowniczych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, central telefonicznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych,
 - l) nakaz uwzględniania przy prowadzeniu prac budowlanych wskazanych na rysunkach planu przebiegów obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - m) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla pojazdów właścicieli w obrębie posesji;
- 3) ochronę wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego w obszarze warszawskiego obszaru chronionego krajobrazu w granicach oznaczonych na rysunkach planu, a w tym:
- a) dopuszczenie grodzenia działek indywidualnych pod warunkiem, że zostanie to wykonane w sposób umożliwiający migrację drobnej fauny, w szczególności, płazów, gadów i drobnych ssaków,
 - b) dopuszczenie remontów i modernizacji istniejących budynków i budowli,
 - c) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej;

- 70% powierzchni dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
- 40% powierzchni dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej i bliźniaczej,
- d) nakaz porządkowania gospodarki cieplnej w ramach prac modernizacyjnych poprzez preferencyjne wprowadzanie jako paliw gazu i oleju opałowego dla wyeliminowania lokalnych zanieczyszczeń powietrza,
- e) zakaz przechowywania na wolnym powietrzu lub w obiektach nie zadaszonych materiałów powodujących pylenie
- f) w odniesieniu do lasów i zadrzewień:
 - dopuszczenie prowadzenia robót służących: utrzymaniu urządzeń melioracji wodnych, budowy, remontów i modernizacji inwestycji dopuszczonych Rozporządzeniem Wojewody mazowieckiego w sprawie warszawskiego obszaru chronionego krajobrazu, zachowania bezpieczeństwa ludzi i mienia,
 - zakaz zmian stosunków wodnych pogarszających warunki siedliskowe lasów oraz zanieczyszczania terenów leśnych,
 - zakaz usuwania, niszczenia i uszkodzania drzew i krzewów, ciągów zadrzewień śródpolnych przydrożnych i nadwodnych z wyjątkiem drzew i krzewów owocowych,
- g) w odniesieniu do wód:
 - zakaz naruszania naturalnej sieci hydrograficznej rzek, zmiany naturalnego charakteru ich brzegów, zanieczyszczania wód oraz pasa przybrzeżnego, niszczenia roślinności wodnej i nawodnej (nie dotyczy to: działań służących retencji wód, zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia w tym regulacji wód dla celów przeciwpowodziowych,
 - zakaz lokalizowania budynków i budowli w odległości mniejszej niż 20.00m, a ogrodzeń 6.00m od brzegów naturalnych cieków i naturalnych zbiorników wodnych,
 - zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi, dopuszcza się odprowadzanie ścieków oczyszczonych bytowo- gospodarczych do ziemi, jeżeli poziom wód gruntowych znajduje się co najmniej 1.50m poniżej poziomu wprowadzania ścieków,
 - zakaz odprowadzania oczyszczonych i nieoczyszczonych ścieków do wód podziemnych, stawów, oczek wodnych,
 - w zakresie zmian krajobrazu i powierzchni ziemi: nakaz rekultywacji terenów, na których była i jest prowadzona działalność wywołująca degradację środowiska na wszystkich etapach działalności tj. w trakcie i bezpośrednio powstaniu działalności w terminie nie dłuższym niż dwa lata po jej zakończeniu (projekt rekultywacji wymaga uzgodnienia z wojewodą),
- h) w zakresie lokalizacji inwestycji: zakaz lokalizowania nowych i rozbudowy istniejących inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi wyłączeniem realizacji niezbędnych urządzeń komunikacyjnych, infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska 50% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki (z wyjątkiem inwestycji liniowych);
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się dopuszczeń nakazów, ograniczeń, lub zakazów w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) dopuszczenie stosowania tablic reklamowych, naściennych i wolnostojących, umieszczonych do wysokości stropu I kondygnacji nadziemnej,
 - b) nakaz utrzymania stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy,
 - c) nakaz stosowania ujednoliconego układu oświetlenia i jednego typu latarni,
 - d) nakaz stosowania ujednoliconych typów nawierzchni ciągów komunikacyjnych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) dopuszczenie stosowania dachów o nachyleniu połaci w zakresie od 30 do 45° w budynkach rozbudowywanych i budowanych,
 - b) dopuszczenie stosowania pełnych ogrodzeń do 50% długości ogrodzenia,
 - c) ograniczenie wysokości zabudowy do:
 - 10.00m (dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej),
 - 12.00m (dla zabudowy szeregowej),
 - d) ograniczenie ilości kondygnacji rozbudowywanych budynków do:
 - dwóch kondygnacji naziemnych (z kondygnacją w dachu włącznie- dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej),
 - trzech kondygnacji naziemnych (z kondygnacją w dachu włącznie- dla zabudowy szeregowej),
 - e) ograniczenie wysokości ogrodzeń do 1.80m,
 - f) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy w obrębie działki budowlanej do 200.00m² (liczonej łącznie dla budynku mieszkalnego i budynków gospodarczych, rozbudowywanych i budowanych, dopuszcza się budowę obiektów o większej łącznej powierzchni zabudowy na działkach o powierzchni przekraczającej minimalne wartości określonych planem, przy respektowaniu określonego planem minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej),
 - g) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej budynków do 20.00m,
 - h) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni wydzielonych w budynkach mieszkalnych lokali usługowych do 30%, lub zamiennie 200m² powierzchni użytkowej,

- i) zakaz budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie działki;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie ustala się dopuszczania nakazów, ograniczeń, lub zakazów w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
- a) dopuszczenie wydzielania nowych działek budowlanych przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki: 1500.00m² dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej
- b) dopuszczenie wydzielania nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona planem dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) dopuszczenie wykorzystania dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej),
- d) zakaz wydzielania nowych działek budowlanych dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) dopuszczenie stosowania elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek;
- b) zakaz wznoszenia ogrodzeń w pasie terenu 6.00m od krawędzi cieku wodnego,
- c) zakaz prowadzenia w ramach usług towarzyszących następujących działalności gospodarczych: domów weselnych oraz innych obiektów służących organizacji imprez masowych, składowisk opału, odpadów, złomowisk; handlu gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji oraz działalności uciążliwych w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie środowiska;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
- a) dopuszczenie czasowego wykorzystania terenów niezabudowanych na funkcje usługowe pod warunkiem nie powodowania zanieczyszczeń środowiska oraz nie stwarzania utrudnień w funkcjonowaniu budynków mieszkalnych w otoczeniu,
- b) dopuszczenie tymczasowego wykorzystania terenów dla potrzeb produkcji rolnej oraz jako terenów zieleni,
- c) ograniczenie czasowego wykorzystania terenów planowanej zabudowy mieszkaniowej na funkcje usługowe do okresu 36 miesięcy od daty wydania decyzji w tej sprawie.
2. Dla terenów planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług, położonych w warszawskim obszarze chronionego krajobrazu i jego otoczeniu, oznaczonych na rysunku planu symbolami: E1-MN, E8-MN, E37-MN – plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z towarzyszeniem usług;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
- a) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy mieszkaniowej w formie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej,
- b) dopuszczenie zmian kolorystyki, konstrukcji i pokrycia dachów oraz elewacji,
- c) dopuszczenie budowy balkonów i wykuszy w elewacjach oraz montażu lukarn i okien połaciowych na dachach budynków rozbudowywanych i budowanych,
- d) dopuszczenie modernizacji lub wymiany na nowe obiektów istniejącej zabudowy gospodarczej,
- e) zakaz przebudowy budynków gospodarczych cele mieszkalne,
- f) dopuszczenie budowy budynków gospodarczych, w tym garaży w skali i formie architektonicznej dopasowanej do budynku mieszkalnego,
- g) dopuszczenie wprowadzania usług towarzyszących podstawowej funkcji terenu,
- h) dopuszczenie budowy nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, ciepłowniczych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, central telefonicznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych,
- i) nakaz uwzględniania przy prowadzeniu prac budowlanych wskazanych na rysunkach planu przebiegów obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- j) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla pojazdów właścicieli w obrębie posesji;
- 3) ochronę wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego w obszarze warszawskiego obszaru chronionego krajobrazu w granicach oznaczonych na rysunkach planu, a w tym:
- a) dopuszczenie grodzienia działek indywidualnych pod warunkiem, że zostanie to wykonane w sposób umożliwiający migrację drobnej fauny, w szczególności, płazów, gadów i drobnych ssaków,
- b) dopuszczenie remontów i modernizacji istniejących budynków i budowli,
- c) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej:
- 70% powierzchni dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 40% powierzchni dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej i bliźniaczej,
- d) nakaz porządkowania gospodarki cieplnej w ramach prac modernizacyjnych poprzez preferencyjne wprowadzanie jako paliw gazu i oleju

- opałowego dla wyeliminowania lokalnych zanieczyszczeń powietrza,
- e) zakaz przechowywania na wolnym powietrzu lub w obiektach nie zadaszonych materiałów powodujących pylenie,
- f) w odniesieniu do lasów i zadrzewień:
- dopuszczenie prowadzenia robót służących: utrzymaniu urządzeń melioracji wodnych, budowy, remontów i modernizacji inwestycji dopuszczonych Rozporządzeniem Wojewody mazowieckiego w sprawie warszawskiego obszaru chronionego krajobrazu, zachowania bezpieczeństwa ludzi i mienia,
 - zakaz zmian stosunków wodnych pogarszających warunki siedliskowe lasów oraz zanieczyszczania terenów leśnych,
 - zakaz usuwania, niszczenia i uszkodzania drzew i krzewów, ciągów zadrzewień śródpolnych przydrożnych i nadwodnych z wyjątkiem drzew i krzewów owocowych,
- g) w odniesieniu do wód:
- zakaz naruszania naturalnej sieci hydrograficznej rzek, zmiany naturalnego charakteru ich brzegów, zanieczyszczania wód oraz pasa przybrzeżnego, niszczenia roślinności wodnej i nawodnej (nie dotyczy to: działań służących retencji wód, zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia w tym regulacji wód dla celów przeciwpowodziowych,
 - zakaz lokalizowania budynków i budowli w odległości mniejszej niż 20.00m, a ogrodzeń 6.00m od brzegów naturalnych cieków i naturalnych zbiorników wodnych,
 - zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi, dopuszcza się odprowadzanie ścieków oczyszczonych bytowo- gospodarczych do ziemi, jeżeli poziom wód gruntowych znajduje się co najmniej 1.50m poniżej poziomu wprowadzania ścieków,
 - zakaz odprowadzania oczyszczonych i nieoczyszczonych ścieków do wód podziemnych, stawów, oczek wodnych,
 - w zakresie zmian krajobrazu i powierzchni ziemi: nakaz rekultywacji terenów, na których była i jest prowadzona działalność wywołująca degradację środowiska na wszystkich etapach działalności tj. w trakcie i bezpośrednio powstaniu działalności w terminie nie dłuższym niż dwa lata po jej zakończeniu (projekt rekultywacji wymaga uzgodnienia z wojewodą),
- h) w zakresie lokalizacji inwestycji: zakaz lokalizowania nowych i rozbudowy istniejących inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi wyłączeniem realizacji niezbędnych urządzeń komunikacyjnych, infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska 50% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki (z wyjątkiem inwestycji liniowych);
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się dopuszczania nakazów, ograniczeń, lub zakazów w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- a) dopuszczenie stosowania tablic reklamowych, naściennych i wolnostojących, umieszczonych do wysokości stropu I kondygnacji nadziemnej,
 - b) nakaz stosowania stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy,
 - c) nakaz stosowania ujednoliconego układu oświetlenia i jednego typu latarni,
 - d) nakaz stosowania ujednoliconych typów nawierzchni ciągów komunikacyjnych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) dopuszczenie stosowania dachów o nachyleniu połaci w zakresie od 30 do 45°,
 - b) dopuszczenie stosowania pełnych ogrodzeń do 50% długości ogrodzenia,
 - c) ograniczenie wysokości zabudowy do:
 - 10.00m (dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej),
 - 12.00m (dla zabudowy szeregowej),
 - d) ograniczenie ilości kondygnacji rozbudowywanych budynków do:
 - dwóch kondygnacji naziemnych (z kondygnacją w dachu włącznie- dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej),
 - trzech kondygnacji naziemnych (z kondygnacją w dachu włącznie- dla zabudowy szeregowej),
 - e) ograniczenie wysokości ogrodzeń do 1.80m,
 - f) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy w obrębie działki budowlanej do 200.00m² (liczonej łącznie dla budynku mieszkalnego i budynków gospodarczych, rozbudowywanych i budowanych, dopuszcza się budowę obiektów o większej łącznej powierzchni zabudowy na działkach o powierzchni przekraczającej minimalne wartości określonych planem, przy respektowaniu określonego planem minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej),
 - g) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej budynków do 20.00m,
 - h) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni wydzielonych w budynkach mieszkalnych lokali usługowych do 30%, lub zamiennie 200m² powierzchni użytkowej,
 - i) zakaz budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie działki;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie ustala się do-

- puszczeń nakazów, ograniczeń, lub zakazów w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
- a) dopuszczenie wydzielania nowych działek budowlanych przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki: 1500.00m² dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) dopuszczenie wydzielania nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona planem dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszczenie wykorzystania dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej),
 - d) zakaz wydzielania nowych działek budowlanych dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) dopuszczenie stosowania elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek;
 - b) zakaz wznoszenia ogrodzeń w pasie terenu 6.00m od krawędzi cieku wodnego,
 - c) zakaz prowadzenia w ramach usług towarzyszących następujących działalności gospodarczych: domów weselnych oraz innych obiektów służących organizacji imprez masowych, składowisk opału, odpadów, złomowisk; handlu gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji oraz działalności uciążliwych w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie środowiska;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
- a) dopuszczenie czasowego wykorzystania terenów planowanej zabudowy mieszkaniowej na funkcje usługowe pod warunkiem nie powodowania zanieczyszczeń środowiska oraz nie stwarzania utrudnień w funkcjonowaniu budynków mieszkalnych w otoczeniu,
 - b) dopuszczenie tymczasowego wykorzystania terenów dla potrzeb produkcji rolnej oraz jako terenów zieleni,
 - c) ograniczenie czasowego wykorzystania terenów planowanej zabudowy mieszkaniowej na funkcje usługowe do okresu 36 miesięcy od daty wydania decyzji w tej sprawie.
- Rozdział 2**
Tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, składów i magazynów
- § 75. Dla istniejących terenów produkcyjnych i usług z towarzyszeniem mieszkalnictwa, oznaczonych na rysunku planu symbolami: E53-P, E54-P, E56-P - plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa produkcyjna i usług z towarzyszeniem mieszkalnictwa;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) dopuszczenie utrzymania istniejącego układu zabudowy,
 - b) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych, dostosowania istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków,
 - c) dopuszczenie zmian kolorystyki, konstrukcji i pokrycia dachów oraz elewacji,
 - d) dopuszczenie rozbudowy istniejących obiektów przy zachowaniu warunków określonych przepisami prawa budowlanego i dostosowaniu wystroju zewnętrznego oraz układu dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym,
 - e) dopuszczenie modernizacji lub wymiany na nowe obiektów istniejącej zabudowy gospodarczej,
 - f) dopuszczenie wprowadzania nowych elementów zabudowy mieszkalnej w nawiązaniu do gabarytów i wystroju elewacji obiektów w ich otoczeniu,
 - g) dopuszczenie adaptacji budynków gospodarczych dla prowadzenia działalności gospodarczej;
 - h) dopuszczenie budowy budynków gospodarczych, w tym garaży oraz budynków służących prowadzeniu działalności gospodarczej w skali i formie architektonicznej dopasowanej do budynku mieszkalnego,
 - i) dopuszczenie wprowadzania funkcji towarzyszących: usług handlu, rzemiosła, działalności biurowej i innych usług;
 - j) dopuszczenie modernizacji i budowy nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, ciepłowniczych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, central telefonicznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych,
 - k) nakaz uwzględniania przy prowadzeniu prac budowlanych wskazanych na rysunkach planu przebiegów nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz utrzymania minimalnego 70% udziału powierzchni biologicznie czynnej,
 - b) nakaz porządkowania gospodarki cieplnej w ramach prac modernizacyjnych poprzez preferencyjne wprowadzanie jako paliw gazu i oleju opałowego dla wyeliminowania lokalnych zanieczyszczeń powietrza,
 - c) zakaz przechowywania na wolnym powietrzu lub w obiektach nie zadaszonych materiałów powodujących pylenie;

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się dopuszczeń nakazów, ograniczeń, lub zakazów w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) dopuszczenie stosowania tablic reklamowych, naściennych i wolnostojących, umieszczonych do wysokości stropu i kondygnacji nadziemnej,
 - b) nakaz utrzymania stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy,
 - c) nakaz stosowania ujednoliconego układu oświetlenia i jednego typu latarni,
 - d) nakaz stosowania ujednoliconych typów nawierzchni ciągów komunikacyjnych;
 - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) dopuszczenie stosowania dachów o nachyleniu połaci w zakresie od 30 do 45° w budynkach rozbudowywanych i budowanych,
 - b) dopuszczenie stosowania pełnych ogrodzeń do 50% długości ogrodzenia,
 - c) nakaz utrzymania minimalnej odległości obowiązujących linii zabudowy od linii rozgraniczających drogi i ulice zgodnie z ustaleniami rysunku planu,
 - d) ograniczenie wysokości zabudowy do: 12.00m, bez ograniczeń w ilości kondygnacji,
 - e) ograniczenie wysokości ogrodzeń do 1.80m,
 - f) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy w obrębie działki budowlanej do 200.00m² (liczonej łącznie dla budynku mieszkalnego i budynków gospodarczych, rozbudowywanych i budowanych, dopuszcza się budowę obiektów o większej łącznej powierzchni zabudowy na działkach o powierzchni przekraczającej minimalne wartości określonych planem, przy respektowaniu określonego planem minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej),
 - g) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej budynków do 20.00m,
 - h) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni wydzielonych w budynkach mieszkalnych lokali usługowych do 30%, lub zamiennie 200m² powierzchni użytkowej,
 - i) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla użytkowników, przy zachowaniu minimalnego wskaźnika: 10 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej służącej prowadzeniu działalności,
 - j) zakaz budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie działki;
 - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie ustala się dopuszczeń nakazów, ograniczeń, lub zakazów w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;
 - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
 - a) dopuszczenie wydzielania nowych działek budowlanych przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki 1500.00m² dla zabudowy produkcyjnej z towarzyszeniem jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) dopuszczenie wydzielania nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona planem dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszczenie wykorzystania dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej);
 - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) dopuszczenie stosowania elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek;
 - b) zakaz prowadzenia w ramach usług towarzyszących następujących działalności gospodarczych: domów weselnych oraz innych obiektów służących organizacji imprez masowych, składowisk opału, odpadów, złomowisk; handlu gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji oraz działalności uciążliwych w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie Środowiska;
 - 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
 - a) dopuszczenie czasowego wykorzystania terenów niezabudowanych na funkcje usługowe pod warunkiem nie powodowania zanieczyszczeń środowiska oraz nie stwarzania utrudnień w funkcjonowaniu budynków mieszkalnych w otoczeniu,
 - b) dopuszczenie tymczasowego wykorzystania terenów dla potrzeb produkcji rolnej oraz jako terenów zieleni,
 - c) ograniczenie czasowego wykorzystania terenów planowanej zabudowy mieszkaniowej na funkcje usługowe do okresu 36 miesięcy od daty wydania decyzji w tej sprawie.
- § 76. Dla istniejących terenów zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oznaczonych na rysunku planu symbolami: E44-P, E45-P, E48-P, E50-P, E52-P, E55-P - plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa produkcyjna, usług, składów i magazynów;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) dopuszczenie utrzymania istniejącego układu zabudowy,

- b) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych, dostosowania istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki prowadzenia działalności,
 - c) dopuszczenie zmian kolorystyki, konstrukcji i pokrycia dachów oraz elewacji,
 - d) dopuszczenie rozbudowy istniejących obiektów przy zachowaniu warunków określonych przepisami prawa budowlanego i dostosowaniu konstrukcji do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym,
 - e) dopuszczenie wprowadzania nowych elementów zabudowy w nawiązaniu do gabarytów i wystroju elewacji obiektów w ich otoczeniu,
 - f) dopuszczenie wprowadzania funkcji towarzyszących: usług administracji, gastronomii, handlu i innych, nieuciążliwych usług, komunikacji samochodowej;
 - g) dopuszczenie modernizacji i budowy nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, central telefonicznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych,
 - h) dopuszczenie budowy stacji bazowych telefonii komórkowej,
 - i) nakaz uwzględniania przy prowadzeniu prac budowlanych wskazanych na rysunkach planu przebiegów nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) nakaz utrzymania minimalnego 20% udziału powierzchni biologicznie czynnej,
 - b) nakaz zachowania istniejących elementów zieleni wysokiej i rozbudowy jej układów;
 - c) zakaz przechowywania na wolnym powietrzu lub w obiektach nie zadaszonych materiałów powodujących pylenie,
 - d) zakaz przekraczania dopuszczalnej emisji zanieczyszczeń powietrza i wód oraz stwarzania uciążliwości poza granicami terenu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) nakaz ochrony zabytków archeologicznych oraz nawarstwień historycznych i reliktyw zabudowy miasta w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu z nr ew. 59-62/12,13 (dotyczy terenów: E45-P, E44-P) poprzez:
 - obowiązek uzyskania przez inwestora od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych oraz robót budowlanych wiążących się z wykonaniem prac ziemnych,
 - obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków budowy urządzeń wodnych i regulacji wód,
 - obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji przed rozpoczęciem robót budowlanych i wymóg uzyskania od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na ich prowadzenie,
 - b) nie ustala się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w odniesieniu do ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się dopuszczeń, nakazów, ograniczeń lub zakazów w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) dopuszczenie stosowania dachów płaskich w budynkach rozbudowywanych i budowlanych,
 - b) dopuszczenie wydzielenia pomieszczeń do prowadzenia działalności gospodarczej w istniejących halach produkcyjnych;
 - c) dopuszczenie wydzielenia powierzchni socjalnych i biurowych z zachowaniem przepisów prawa budowlanego w istniejących halach produkcyjnych;
 - d) dopuszczenie budowy nowych wejść w elewacjach frontowych;
 - e) dopuszczenie stosowania pełnych ogrodzeń do 50% długości ogrodzenia,
 - f) ograniczenie wysokości zabudowy do: 15.00m, bez ograniczeń w ilości kondygnacji,
 - g) ograniczenie wysokości ogrodzeń do 1.80m,
 - h) ograniczenie długości elewacji nowej zabudowy do 120.00m;
 - i) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla użytkowników, przy zachowaniu minimalnego wskaźnika: 10 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej służącej prowadzeniu działalności,
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie ustala się dopuszczeń, nakazów, ograniczeń, lub zakazów w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
- a) dopuszczenie prowadzenia podziałów działek budowlanych na terenach istniejącej zabudowy pod warunkiem wydzielenia działek budowlanych z dostępem do wskazanych na rysunku

- planu dróg publicznych lub wewnętrznych na zasadach określonych przepisami, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- b) dopuszczenie wykorzystania dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej),
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) dopuszczenie stosowania elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek;
 - b) zakaz wznoszenia ogrodzeń w pasie terenu 6.00m od krawędzi cieku wodnego (dotyczy terenów: E44-P, E45-P, E48-P),
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
- a) dopuszczenie czasowego wykorzystania terenów niezabudowanych na funkcje usługowe, produkcyjne, składów i magazynów, komunikacji samochodowej, w tym parkingów i garaży pod warunkiem nie powodowania zanieczyszczeń środowiska oraz nie stwarzania utrudnień w funkcjonowaniu budynków mieszkalnych w otoczeniu,
 - b) dopuszczenie tymczasowego wykorzystania terenów dla potrzeb produkcji rolnej oraz jako terenów zieleni,
 - c) ograniczenie czasowego wykorzystania terenów na funkcje usługowe do okresu 36 miesięcy od daty wydania decyzji w tej sprawie.

Rozdział 3

Tereny wód powierzchniowych, zieleni nieurządzonej, lasów i zieleni parkowej

§ 77. Dla istniejących terenów wód powierzchniowych - otwartych cieków wodnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: E7-WS, E10-WS, E12-WS, E14-WS, E16-WS, E22-WS, E23-WS, E27-WS, 27a-WS, E28a-WS, E29-WS, E46-WS, terenu zieleni nieurządzonej, w tym lasów i zadrzewień, oznaczonego na rysunku planu symbolem i E42-Z oraz terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: E6-ZL, E20-ZL - plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe, zieleni nieurządzona, lasy;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nakaz utrzymania publicznego dostępu do terenów otwartych stanowiących własność komunalną;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz zachowania istniejących elementów zieleni wysokiej,
 - b) nakaz ochrony zadrzewień przydrożnych i śródpolnych dla zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych;

- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) całkowity zakaz zabudowy,
- b) dopuszczenie stosowania elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek;
- c) zakaz wznoszenia ogrodzeń w pasie terenu 6.00m od krawędzi cieku wodnego (dotyczy terenów: E42-Z, E6-ZL);

- 5) ze względu na brak występowania przedmiotu ustaleń dotyczących zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem, sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w w/w zakresach.

§ 78. Dla terenu istniejącej zieleni parkowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem E28-ZP - plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleni parkowa;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszczenie rozbudowy układu komunikacji pieszej w obrębie terenów zieleni o nowe ścieżki, aleje na terenach zieleni parkowej o charakterze leśnym;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz utrzymania minimalnego 95% udziału powierzchni biologicznie czynnej,
 - b) nakaz zachowania i rozbudowy istniejących elementów zieleni wysokiej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się dopuszczeń nakazów, ograniczeń, lub zakazów w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się dopuszczeń nakazów, ograniczeń, lub zakazów w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: zakaz wprowadzania podziałów nieruchomości;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: całkowity zakaz zabudowy;
- 8) ze względu na brak występowania przedmiotu ustaleń dotyczących zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, granic i sposobów zagospodarowania terenów

podlegających ochronie, sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w w/w zakresach;

Rozdział 4

Tereny komunikacji drogowej

§ 79. Dla terenów komunikacji drogowej (stacji paliw, parkingów, placów manewrowych), oznaczonych na rysunku planu symbolami: E49-KD, E51-KD - plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu: komunikacja drogowa;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszczenie utrzymania istniejącego układu zabudowy,
 - b) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych, dostosowania istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynku,
 - c) dopuszczenie zmian kolorystyki, konstrukcji i pokrycia dachów oraz elewacji,
 - d) dopuszczenie rozbudowy istniejących obiektów przy zachowaniu warunków określonych przepisami prawa budowlanego i dostosowaniu konstrukcji do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym,
 - e) dopuszczenie przebudowy wjazdów oraz modernizacji urządzeń i obiektów służących przechowywaniu paliw płynnych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz utrzymania minimalnego 30% udziału powierzchni biologicznie czynnej,
 - b) nakaz zachowania istniejących elementów zieleni wysokiej,
 - c) nakaz utrzymania nieprzepuszczalnej nawierzchni placu manewrowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) ograniczenie wysokości zabudowy do: 8.00m,
 - b) ograniczenie wysokości zabudowy do jednej kondygnacji naziemnej,
 - c) nakaz rezerwowania minimalnej powierzchni parkingowej 25m² na jedno stanowisko dla samochodu osobowego w obrębie placu manewrowego;

- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
 - a) dopuszczenie wykorzystania dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej),
 - b) zakaz wprowadzania podziałów nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zakaz tymczasowego użytkowania terenu.

Rozdział 5

Tereny urządzeń infrastruktury technicznej

§ 80. Dla terenu urządzeń kanalizacji (zbiornika wyrównawczego), oznaczonego na rysunku planu symbolami E3-K - plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu: urządzenia;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz utrzymania minimalnego 50% udziału powierzchni biologicznie czynnej,
 - b) zakaz użytkowania gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją urządzeń kanalizacji,
 - c) ograniczenie do niezbędnych potrzeb przebywanie osób niezatrudnionych przy obsłudze urządzeń kanalizacji;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) dopuszczenie stosowania elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek;
 - b) zakaz wznoszenia ogrodzeń w pasie terenu 6.00m od krawędzi cieku wodnego;
- 5) ze względu na brak występowania przedmiotu ustaleń dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, szczegółowych zasad i wa-