



**PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO  
W KOBYŁCE W REJONIE WĘZŁA DROGI EKSPRESOWEJ S-8**

**DO WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU**



**„ARCHA” PRACOWNIA  
ARCHITEKTURY I URBANISTYKI  
CEZARY MALISZEWSKI**

**SPORZĄDZIŁ:**

Burmistrz Miasta Kobyłka

**OPRACOWAŁ:**

„ARCHA”

Pracownia Architektury i Urbanistyki

Cezary Maliszewski

ul. Dojazdowa 33

05-230 Kobyłka

**W SKŁADZIE:**

mgr inż. Cezary Maliszewski

inż. Justyna Jasińska

**WARSZAWA 2015**

**UCHWAŁA Nr ...../...../14**  
**RADY MIASTA KOBYŁKA**  
**z dnia ..... 2015 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w  
Kobyłce w rejonie węzła drogi ekspresowej S-8**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199), w związku z Uchwałą Nr XLI/424/14 Rady Miasta Kobyłka z dnia 14 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kobyłce w rejonie węzła drogi ekspresowej S-8, stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kobyłce w rejonie węzła drogi ekspresowej S-8 nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka zatwierdzonego Uchwałą Nr XLIV/447/10 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 25.05.2010 r. oraz zmienionego Uchwałą Nr XXXVIII/384/14 Rady Miasta Kobyłka z dnia 03.02.2014 r., uchwala się co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kobyłce w rejonie węzła drogi ekspresowej S-8, zwany dalej planem, którego granice zostały przedstawione na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kobyłce w rejonie węzła drogi ekspresowej S-8 składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały oraz załącznika nr 1 – rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

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

4. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźników powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;

- 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawek procentowych na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 13) określenia minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

**§ 2.** Ustala się następujące zasady konstrukcji planu:

- 1) ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, a ustalenia szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu;
- 2) każdy teren oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały identyfikatorem literowo – cyfrowym, tzw. „symbolem terenu”, w którym litera oznacza przeznaczenie terenu, a występująca po niej cyfra oznacza numer kolejnego terenu;
- 3) oznaczenia terenów dróg przed kolejnym numerem terenu drogi zawierają symbol literowy oznaczający klasę drogi;
- 4) następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - a) granica obszaru objętego planem,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - d) obowiązujące linie zabudowy,
  - e) strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,
  - f) granica izochrony 25-letniego dopływu wód do ujęcia,
  - g) ścieżki rowerowe,
  - h) akcent urbanistyczny,
  - i) symbole terenu złożone z oznaczenia literowo-cyfrowego,
  - j) wymiary w metrach;
- 5) następujące oznaczenie graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:
  - a) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
  - b) granica obszaru górniczego,
  - c) strefa techniczna napowietrznej elektroenergetycznej linii wysokiego napięcia 110 kV,
  - d) złoża łąk,
  - e) lasy ochronne,
  - f) numer stanowiska archeologicznego,
  - g) granica administracyjna
  - h) napowietrzna elektroenergetyczna linia wysokiego napięcia 110 kV,
  - i) drogi poza granicami planu,
  - j) droga serwisowa trasy S-8,
  - k) przejście dla zwierząt.

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

- 1) akcencie urbanistycznym – należy przez to rozumieć obiekt budowlany posiadający indywidualne cechy architektoniczne, wyróżniający się w układzie urbanistycznym, któremu podporządkowane są inne elementy zagospodarowania terenu, pełniący rolę znaku identyfikującego miejsce w którym się znajduje, np. pomnik, fontanna, obelisk, lub inny płaszczyznowy, pionowy lub bryłowy obiekt małej architektury lub zagospodarowania terenu;
- 2) drodze serwisowej – należy rozumieć drogę towarzyszącą drodze ekspresowej oddzielonej od niej pasem dzielącym, przejmującą ruch lokalny i umożliwiającą zjazd do przyległych do niej działek budowlanych, pełniącą rolę drogi publicznej ogólnodostępnej;
- 3) gruncie naturalnym – należy przez to rozumieć grunt, który powstał w wyniku procesów geologicznych lub jest wynikiem działalności człowieka; do gruntów naturalnych zaliczamy grunt rodzimy i grunt nasypowy;
- 4) maksymalnej wysokości budynku – należy przez to rozumieć największą odległość w rzucie prostokątnym liczoną od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej kalenicy dachu, lub najwyższej położonego punktu, lub krawędzi przekrycia dachowego;
- 5) minimalnej szerokości frontu działki – należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczony ustaleniami planu wymiar działki od strony drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której następuje główny wjazd na działkę liczony po najkrótszej linii łączącej punkty przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą drogi;
- 6) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć minimalną powierzchnię działki budowlanej na gruncie naturalnym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo, niestanowiąca dojazdów i dojść pieszych oraz innych terenów utwardzonych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo; typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszącej zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe na gruncie naturalnym; w szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz zieleni na gruncie o grubości mniejszej niż jeden metr na dachach budowli naziemnych i podziemnych, a także nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych;
- 7) modernizacji – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych w istniejącym obiekcie budowlanym polegających na ulepszeniu jego właściwości użytkowych poprzez przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub remont, wiążący się z zastosowaniem materiałów lub rozwiązań technicznych nowszych technologicznie niż użytych w stanie pierwotnym;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie ścian budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych i innych obiektów budowlanych a nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu, ogrodzeniami, nośnikami reklamowymi, sztyldami, śmietnikami oraz kubaturowymi obiektami infrastruktury technicznej, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy budynku jak: schody zewnętrzne, gzymsy, balkony, tarasy, zadaszenia, jednak nie więcej niż o 2 m;
- 9) nośniku informacyjnym – należy przez to rozumieć wszelkie urządzenia niosące treści związane z usługami publicznymi, systemem informacji miejskiej, orientacji turystycznej oraz oznaczeniami obiektów i terenów chronionych lub stref ochronnych, a także innych obiektów i urządzeń celu publicznego, a także informacji społeczno-kulturalnych;
- 10) nośniku reklamowym – należy przez to rozumieć urządzenie lub obiekt budowlany składający się z konstrukcji nośnej lub systemu mocowania do innych obiektów stanowiących element nośny, na którym zamieszczana jest reklama;

- 11) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą położenie frontowej ściany budynku w ramach podstawowej lub uzupełniającej funkcji na działce budowlanej lub jej części, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy budynku jak: schody zewnętrzne, gzymsy, balkony, tarasy, zadaszenia, jednak nie więcej niż o 2 m, oraz cofnięcia fragmentów frontowej ściany budynku, pod warunkiem, że ich długość nie przekroczy łącznie 50% długości elewacji frontowej;
- 12) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć inne obowiązujące przepisy prawa poza niniejszą uchwałą;
- 13) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć, że określone przeznaczenie terenu obejmuje co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej;
- 14) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć planowany rodzaj przeznaczenia terenu zgodny z ustaleniami szczegółowymi, inny niż podstawowe przeznaczenie terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe i z nim nie koliduje. Przeznaczenie uzupełniające nie może przekroczyć 40% powierzchni działki budowlanej i lokalizowane jest na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 15) szyldzie – należy przez to rozumieć reklamę umieszczoną na nośniku reklamowym służącą autopromocji przedsiębiorcy prowadzącego działalność na przedmiotowej nieruchomości, zawierającą jego nazwę, logo, znak oraz informację o przedmiocie prowadzonej działalności lub jeden z tych elementów;
- 16) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub określonym sposobie zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony literowo-cyfrowym symbolem terenu;
- 17) usługach – należy przez to rozumieć wszelkie obiekty budowlane lub zagospodarowanie terenu w całości lub części służące do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 18) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie powodują ponadnormatywnego oddziaływania w emisji substancji i energii oraz nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 19) zapleczu działki budowlanej – należy przez to rozumieć część działki budowlanej zawartą pomiędzy granicą wyznaczoną przez tylną (tj. najbardziej oddaloną od linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną) ścianę budynku funkcji podstawowej dla danego terenu a tylną (tj. najbardziej oddaloną od linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną) granicą działki budowlanej.

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych oznaczony symbolem – MW/U;
- 2) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolem – U;
- 3) teren usług oświaty, zdrowia, kultury oznaczony symbolem – UO/UZ/UK;
- 4) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej oznaczone symbolem – P/U;
- 5) tereny składów i magazynów, zabudowy usługowej oraz obsługi komunikacji samochodowej – oznaczone symbolem – P/U/KS;

- 6) teren górniczy o kierunku rekultywacji pod obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz zabudowę usługową oznaczony symbolem – PG/P/U;
- 7) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone symbolem – WS;
- 8) lasy oznaczone symbolem – ZL;
- 9) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem – ZP;
- 10) tereny zieleni nieurządzonej, łąk i pastwisk - ZR;
- 11) teren placu publicznego oznaczony symbolem – KPP;
- 12) tereny dróg publicznych klasy ekspresowej oznaczone symbolem – KDS;
- 13) teren drogi publicznej klasy głównej oznaczony symbolem – KDG;
- 14) teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony symbolem – KDZ;
- 15) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolem – KDL;
- 16) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolem – KDD.

2. Ustala się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KDS, KDG, KDZ, KDL, KDD jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem dróg publicznych, obiektów i urządzeń transportu publicznego, budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) określeniu następujących zasad rozmieszczania i dopuszczalnych form nośników reklamowych na terenach oznaczonych symbolami P/U, P/U/KS, PG/P/U (po zrehabilitowaniu):
  - a) dopuszcza się umieszczenie nośników reklamowych, w tym szyldów, przy zachowaniu następujących warunków:
    - dopuszcza się umieszczanie tablic o maksymalnej powierzchni do 6 m<sup>2</sup>,
    - dopuszcza się nośniki reklamowe w formie reklam świetlnych lub podświetlanych,
    - nośniki reklamowe na budynkach do poziomu linii okapu na obiektach o dachu spadzistym lub do wysokości krawędzi elewacji frontowej dla dachów płaskich,
    - dopuszcza się na działce budowlanej jeden nośnik z tablicą reklamową w formie wolnostojącej o maksymalnej wysokości 8 m od poziomu terenu,
    - dopuszcza się na działce budowlanej jeden pylon lub maszt zawierający logo lub znak podmiotu prowadzącego działalność na terenie nieruchomości o maksymalnej wysokości 16 m od poziomu terenu,
  - b) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych, w tym szyldów:
    - w formie bannerów,
    - jako reklam remontowych,
    - jako transparentów,
    - na ogrodzeniach, w oknach, na oknach, na drzwiach, na balustradach na latarniach oświetleniowych, na naziemnych urządzeniach infrastruktury technicznej,
- 2) określeniu następujących zasad rozmieszczania i dopuszczalnych form nośników reklamowych na terenach oznaczonych symbolami MW/U, U, UO/UZ/UK:
  - a) dopuszcza się umieszczenie nośników reklamowych, w tym szyldów, przy zachowaniu następujących warunków:
    - dopuszcza się umieszczanie na działce budowlanej tablic o maksymalnej powierzchni do 3 m<sup>2</sup>,
    - dopuszcza się nośniki reklamowe w formie reklam świetlnych lub podświetlanych,
    - nośniki reklamowe wyłącznie na budynkach do poziomu dolnej linii okapu lub krawędzi elewacji frontowej okien pierwszej kondygnacji położonej powyżej parteru,

- na terenach oznaczonych symbolem U dopuszcza się na działce budowlanej jeden nośnik z tablicą reklamową w formie wolnostojącej o maksymalnej wysokości 4 m od poziomu terenu,
- b) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych, w tym szyldów:
  - w formie wolnostojących tablic, z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolem U przy spełnieniu pozostałych warunków określonych w § 5 ust. 1 pkt 2 lit. a,
  - w formie bannerów,
  - jako reklam remontowych,
  - jako transparentów,
  - na ogrodzeniach, w oknach, na oknach, na drzwiach, na balustradach na latarniach oświetleniowych, na naziemnych urządzeniach infrastruktury technicznej,
- 3) zakazie umieszczania nośników reklamowych, w tym szyldów, na terenach dróg, zieleni urządzonej oznaczonych symbolem ZP, zieleni nieurządzonej oznaczonej symbolem ZR, w lasach oznaczonych symbolem ZL, terenach wód powierzchniowych oznaczonych symbolem WS;
- 4) określeniu następujących zasad rozmieszczania i dopuszczalnych form nośników informacyjnych – dopuszcza się umieszczenie na ogrodzeniach lub w formie wolnostojącej, lub na ścianach budynków, a także dla informacji społeczno-kulturalnych w formie bannerów i transparentów;
- 5) określeniu zasad w zakresie realizacji ogrodzeń, od strony dróg:
  - a) dopuszcza się realizację ogrodzeń od strony dróg publicznych oznaczonych symbol KDS, KDG, KDZ, KDL, KDD, placu publicznego oznaczonego symbolem KPP oraz terenów zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających terenów z którymi styka się grodzona nieruchomości, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
  - b) ustala się, że bramy wjazdowe z drogi publicznej oznaczonej symbolem KDL-1 należy lokalizować w odległości 3 m od linii rozgraniczającej drogi,
  - c) wysokość ogrodzenia maksymalnie 180 cm mierząc od poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia, ograniczenie nie dotyczy ogrodzeń obiektów szczególnie ważnych dla bezpieczeństwa i obronności państwa zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) wypełnienia ogrodzeń oraz bramy wjazdowe i furtki od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych: metalowe z profili zamkniętych, metalowe z profili pełnych, z płaskowników metalowych, lub z elementów drewnianych, lub z siatki,
  - e) bezwzględny zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetowych oraz z płyt z blachy.

2. Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej mogą być realizowane na wszystkich terenach w sposób zgodny z ustaleniami planu, przepisami odrębnymi oraz przy zachowaniu, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dla obiektów kubaturowych następujących warunków:

- a) maksymalna wysokość zabudowy – 4 m, z dopuszczeniem ustalonym w § 6 pkt 3,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla pojedynczego obiektu – 25 m<sup>2</sup>,
- c) dachy płaskie o kącie nachylenia do 10°,
- d) elewacje zewnętrzne: ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie system barwny NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni.

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

- 1) w zakresie ochrony środowiska ustala się:
- a) na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:
    - dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
    - obiektów infrastruktury technicznej dopuszczanych niniejszym planem,
    - instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych emitujących pola elektromagnetyczne dopuszczonych niniejszym planem na terenie oznaczonym symbolem P/U-7,
  - b) na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:
    - dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
    - obiektów infrastruktury technicznej dopuszczanych niniejszym planem,
    - zabudowy mieszkaniowej i usługowej dopuszczanej na poszczególnych terenach w niniejszym planie,
    - zabudowy przemysłowej, magazynowej i usługowej oraz obiektów produkcyjnych i usługowych na terenach P/U, PG/P/U, P/U/KS dopuszczonych niniejszym planem,
    - obiektów usługowych na terenie U-2 dopuszczonych niniejszym planem,
    - wydobywania kopalin metodą odkrywkową na terenie oznaczonym symbolem PG/P/U,
  - c) zakazuje się lokalizacji zakładów, stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku jej wystąpienia,
  - d) ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 Dolina środkowej Wisły (Warszawa-Puławy), Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka warszawska, w granicach których położony jest cały obszar planu, poprzez:
    - zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w § 13 ust.1 pkt 2 niniejszej uchwały,
    - zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych,
  - e) ustala się ochronę obszaru izochrony 25-letniego dopływu wód do ujęcia, zgodnie z rysunkiem planu, poprzez ustalenie zakazu:
    - wprowadzania do ziemi lub wód ścieków stanowiących zagrożenie dla wód podziemnych,
    - składowania i magazynowania odpadów stanowiących zagrożenie dla wód podziemnych,
    - stosowania nawozów sztucznych,
    - prowadzenia robót, mogących mieć wpływ na zmianę istniejących warunków hydrogeologicznych (studnie, głębokie wykopy),
  - f) ustala się obowiązek ochrony przed hałasem poprzez utrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.:
    - dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem MW/U dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
    - dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem UO/UZ/UK, zagospodarowanego obiektami oświaty, zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

- dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem ZP dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
- g) ustala się ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:
  - utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz w miejscach dostępnych dla ludności,
  - zakaz lokalizacji stacji radiokomunikacyjnych, stacji radionawigacyjnych i radiolokacyjnych oraz innych tożsamyh urządzeń emitujących pola elektromagnetyczne w miejscach dostępnych dla ludności, z wyłączeniem stacji radiokomunikacyjnych, radiolokacyjnych, radionawigacyjnych, itp. na terenach P/U-7 i P/U-8 realizowanych na potrzeby prowadzonej działalności,
  - realizację zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi z zachowaniem odległości od obiektów emitujących pola elektromagnetyczne zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) ustala się ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez nakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, w sposób nieprzekraczający standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny;
- 2) w zakresie ochrony przyrody ustala się:
  - zachowanie istniejących zadrzewień niekolidujących z zagospodarowaniem terenu, a ewentualna wymiana drzewostanu lub jego uzupełnienie musi nastąpić w oparciu o gatunki zgodne z siedliskiem,
  - zapewnienie swobodnej migracji zwierząt między terenami położonymi poza granicami planu poprzez uzyskanie ciągłości terenów ZR-1, ZR-2 i ZR-3, w tym realizację przejścia dla zwierząt przez drogę ekspresową oznaczoną symbolem KDS-3;
- 3) lokalizację stacji telefonii bezprzewodowej na następujących warunkach:
  - a) na terenach oznaczonych symbolem MW/U, UO/UZ/UK na budynkach, o maksymalnej wysokości do 25 m od poziomu terenu,
  - b) na terenach oznaczonych symbolem U, P/U, P/U/KS, PG/P/U (po zrekultywowaniu) na zapleczu działki budowlanej lub na budynkach, o maksymalnej wysokości do 40 m od poziomu terenu,
  - c) zakaz lokalizacji na pozostałych terenach objętych planem.

**§ 7.** Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowisk nr ew. AZP 54-68/23 i 54-68/29) w formie stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w obszarach stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych roboty ziemne albo zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

**§ 8.** Ustala się następujące zasady dotyczące granic i sposobu zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych:

- 1) linie rozgraniczające terenu oznaczonego symbolem PG/U/P-1 zgodnie z rysunkiem planu stanowią granicę terenu górniczego KOBYŁKA KOLONIA CHÓR 5 Pole II;
- 2) wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu granicę obszaru górniczego w której ustala się eksploatację złoża surowca ilastego metodą odkrywkową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w celu zapewnienia bezpieczeństwa powszechnego i pożarowego, racjonalnej gospodarki złożem, ochrony elementów środowiska oraz zapobiegania szkodom działalność w terenie górniczym eksploatację surowca należy prowadzić na warunkach określonych przepisami odrębnymi z zachowaniem nienaruszalności filarów ochronnych wokół wyrobiska tj. pasa gruntu o szerokości 10 m od drogi, 15 m od linii wysokiego napięcia oraz 6 m od gruntów należących do innych właścicieli;
- 4) wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 5) w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 9.1. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami KDS stanowią tereny o funkcji publicznej o ograniczonej dostępności zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami KDG, KDZ, KDL, KDD, teren placu publicznego oznaczonego symbolem KPP oraz teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem ZP-2 stanowią tereny o funkcji publicznej, ogólnodostępnej;
- 3) dopuszcza się w liniach rozgraniczających dróg realizację szpalerów drzew;
- 4) ustala się oświetlenie ciągów komunikacyjnych w obszarach zabudowanych;
- 5) dopuszcza się wyposażenie przestrzeni publicznych w obiekty małej architektury, lokalizowane na warunkach określonych w przepisach odrębnych, przy czym ustala się ujednolicenie formy architektonicznej, kolorystyki i materiałów tych obiektów w obszarze planu lub poszczególnych przestrzeni o funkcji publicznej.

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

§ 10. Określa się zasady dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu poprzez ustalenie:

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

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

- 1) droga publiczna klasy ekspresowej oznaczona symbolami KDS stanowi ciąg komunikacyjny o znaczeniu krajowym oraz zapewnia połączenie komunikacyjne miasta z innymi gminami;
- 2) drogi publiczne oznaczone symbolami KDG, KDZ, KDL, KDD stanowią ciągi komunikacyjne o znaczeniu lokalnym oraz zapewniają obsługę komunikacyjną działek budowlanych;
- 3) droga serwisowa trasy S-8 zapewnia obsługę komunikacyjną działek budowlanych i ma charakter drogi publicznej, ogólnodostępnej;
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejących zjazdów z drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem KDG-1 oraz stosowanie rozwiązań tymczasowych w zakresie obsługi komunikacyjnej działek budowlanych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi, do czasu realizacji dróg serwisowych;
- 5) do obiektów wymagających zapewnienia drogi pożarowej należy uwzględnić dojazd o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 6) wskazuje się przebieg ścieżki rowerowej zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dla potrzeb obsługi komunikacyjnej obiektów budowlanych dopuszczonych niniejszym planem należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów według następujących wskaźników:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 1,5 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny o powierzchni do 60 m<sup>2</sup> włącznie oraz 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny o powierzchni powyżej 60 m<sup>2</sup>, w tym dla osób niepełnosprawnych minimum 5% z ogólnej liczby miejsc postojowych;
  - 2) dla pozostałej funkcji mieszkaniowej minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
  - 3) dla obiektów administracyjnych minimum 25 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 4) dla hurtowni minimum 15 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 5) dla obiektów produkcyjnych minimum 35 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
  - 6) dla hoteli, moteli, itp. minimum 35 miejsc postojowych na 100 łóżek i 1 miejsce postojowe dla autokaru na 100 łóżek;
  - 7) dla stacji obsługi samochodów minimum 4 miejsca postojowe na 1 stanowisko naprawcze;
  - 8) dla banków minimum 40 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - 9) dla usług gastronomii minimum 35 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
  - 10) dla usług oświaty minimum 20 miejsc na 100 uczniów oraz 35 miejsc na 100 zatrudnionych, w tym dla osób niepełnosprawnych minimum 5% z ogólnej liczby miejsc postojowych;
  - 11) dla usług zdrowia minimum 2 miejsca na 1 gabinet, lub 3 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego, w tym dla osób niepełnosprawnych minimum 5% z ogólnej liczby miejsc postojowych;
  - 12) dla usług kultury minimum 30 miejsc na 100 użytkowników równocześnie, w tym dla osób niepełnosprawnych minimum 5% z ogólnej liczby miejsc postojowych,
  - 13) dla pozostałych usług – 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego.
3. Realizacja miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Potrzeby parkingowe należy realizować w granicach działki budowlanej o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

§ 12. W granicach planu ustala się zakaz lokalizowania tymczasowej zabudowy usługowo-handlowej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

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

1) zaopatrzenie w wodę:

- a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,
- b) realizacja sieci i przyłączy wodociągowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
- c) w ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) dla terenów U-1, P/U-7, P/U-8 dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z istniejącej studni głębinowej zlokalizowanej na terenie P/U-8;

2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:

- a) dla całego obszaru planu ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych miejską siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
- b) realizacja sieci i przyłączy kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
- c) dla terenów P/U-7 i P/U-8 dopuszcza się odprowadzenie ścieków do istniejącej indywidualnej oczyszczalni ścieków na terenie P/U-8 z możliwością jej przebudowy i modernizacji lub relokacji na teren P/U-7,
- d) dla terenu drogi publicznej klasy ekspresowej (KDS) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych systemem odwodnienia składającym się z rowów drogowych i zbiorników retencyjnych z uwzględnieniem ich podczyszczania zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) dla terenów dróg publicznych klasy głównej (KDG), zbiorczej (KDZ), lokalnej (KDL), dojazdowej (KDD), dróg wewnętrznych, wielostanowiskowych placów postojowych (powyżej 10 stanowisk postojowych w jednym kompleksie) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,
- f) realizacja sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
- g) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dla terenu dróg publicznych klasy głównej (KDG), zbiorczej (KDZ), lokalnej (KDL), dojazdowej (KDD), dróg wewnętrznych, wielostanowiskowych placów postojowych (powyżej 10 stanowisk postojowych w jednym kompleksie), dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanałów krytych, rowów otwartych, zbiorników retencyjnych i studni chłonnych,
- h) w liniach rozgraniczających drogi ekspresowej oznaczonej symbolem KDS należy przewidzieć urządzenia wodne umożliwiające przeprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenu miasta Kobyłka do rzeki Czarnej,
- i) dla pozostałych terenów ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi w granicach działki budowlanej, do zbiorników retencyjnych zlokalizowanych na tych działkach budowlanych, lub do systemu rowów odwadniających na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
- j) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do sieci kanalizacji deszczowej,
- k) na terenach oznaczonych symbolem P/U, w przypadku niewystarczającej chłonności terenu, należy wyposażyć działki budowlane w zbiorniki retencyjne zabezpieczające przed skutkami deszczy nawalnych oraz okresowych podtopień,

- l) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) zaopatrzenie w gaz:
    - a) realizacja sieci i przyłączy gazowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
    - b) nowo realizowane gazociągi o minimalnej średnicy 32 mm,
    - c) dopuszcza się realizację alternatywnych źródeł gazu, w szczególności zbiorników na gaz płynny;
  - 4) zaopatrzenie w ciepło:
    - a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła lub lokalnych węzłów cieplnych, zasilanych: gazem przewodowym lub bezprzewodowym, lub energią elektryczną, lub olejem niskosiarkowym, lub z odnawialnych źródeł energii, z dopuszczeniem łączenia źródeł pozyskiwanego ciepła,
    - b) zakazuje się stosowania do celów grzewczych miału, koksu oraz olei ciężkich i przepracowanych;
  - 5) zaopatrzenie w energię elektryczną:
    - a) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych sieci elektroenergetycznych wyłącznie jako sieci podziemne,
    - b) dopuszcza się skablowanie istniejącej linii elektroenergetycznej 110 kV wskazanej na rysunku planu, lub jej przebudowę, lub przeniesienie w inne miejsce, lub likwidację,
    - c) dopuszcza się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii w formie indywidualnych rozwiązań technicznych z wykorzystaniem energii wiatru lub promieniowania słonecznego,
    - d) realizacja sieci i przyłączy elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
  - 6) dostęp do sieci telekomunikacyjnych:
    - a) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych wyłącznie jako podziemne,
    - b) realizacja przewodowych sieci i przyłączy telekomunikacyjnych i teletechnicznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
    - c) w zakresie telefonii bezprzewodowej realizacja stacji bazowych telefonii komórkowej z uwzględnieniem §6 pkt 1 lit. g oraz § 6 pkt 3 niniejszej uchwały.
2. Dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę obiektów oraz sieci infrastruktury technicznej w terenach innych niż tereny dróg publicznych po uzyskaniu prawa do dysponowania terenem oraz pod warunkiem, że ich lokalizacja nie uniemożliwi zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu.
3. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:
- 1) obowiązek wyposażenia działek budowlanych w urządzenia i miejsca umożliwiające zbieranie odpadów;
  - 2) zasady zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) w przypadku scalania i podziału na działki budowlane ustala się:
  - a) minimalną powierzchnię działki budowlanej – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
  - b) minimalną szerokość frontu działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,

- c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) ograniczenia ustalone w pkt 1 nie dotyczą warunków wydzielenia nieruchomości na cele obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 3) ustalenie pkt 1 lit. a stosuje się do nowo wydzielanych działek budowlanych w obszarze objętym planem;
- 4) w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie wskazuje się terenów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MW/U, U, UO/UZ/UK, P/U, P/U/KS, PG/P/U – 30%;
- 2) dla pozostałych terenów – 0,5%.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia szczegółowe**

**§ 16.** Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW/U-1**:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) funkcja usługowa nieuciążliwa wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
  - b) dopuszcza się na potrzeby budynków mieszkalnych wielorodzinnych i mieszkalno-usługowych realizację niezbędnych urządzeń, obiektów małej architektury, dojazdów oraz zagospodarowanie terenu,
  - c) zakazuje się samodzielnej, wolnostojącej zabudowy gospodarczej, garażowej lub garażowo-gospodarczej,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej - 30% powierzchni działki budowlanej,
  - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - h) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
  - i) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,0,
  - j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego, lub mieszkalno-usługowego – 5 kondygnacji nadziemnych,
  - k) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego, lub mieszkalno-usługowego - 18 m, z dopuszczeniem ustalonym w § 6 pkt 3,
  - l) dachy:
    - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek, lub dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 10°,
    - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, lub dachówka cementowa, lub blacha płaska na rąbek, w kolorze naturalnym dachówki

ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

m) elewacje zewnętrzne:

- ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie odpowiadający systemowi barw NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni,
- ustala się, że kolorystyka elewacji musi być jednakowa dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru,
- stolarka okienna otworów zewnętrznych w obrębie budynku musi być wykonana w jednakowym kolorze, przy czym dopuszcza odrębny kolor dla usług w parterze budynku,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane, ceramiczne, szklane, panele z blach płaskich;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 5000 m<sup>2</sup>,
- b) minimalną szerokość frontu działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę – 60 m,
- c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną – od 80° do 100°;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- a) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-2 oraz dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami KDD-1 i KDD-2, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
- b) liczba miejsc postojowych oraz zasady ich realizacji zgodnie z § 11;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w § 13;

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

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

**§ 17. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U-1:**

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – usługi nieuciążliwe,
- b) uzupełniające – lokale mieszkalne, budynki gospodarcze, budynki garażowe – na potrzeby funkcji podstawowej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) budynki usługowe i usługowo-mieszkalne – wolnostojące,
- b) dopuszcza się jeden lokal mieszkalny w budynku funkcji podstawowej,
- c) dopuszcza się na potrzeby budynków usługowych i usługowo-mieszkalnych realizację niezbędnych urządzeń, obiektów małej architektury, dojść i dojazdów oraz zagospodarowanie terenu,

- d) zabudowa gospodarcza, garażowa i garażowo-gospodarcza wbudowana w budynek usługowy, lub usługowo-mieszkalny, lub w formie wolnostojącej na zapleczu działki budowlanej,
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej - 30% powierzchni działki budowlanej,
  - h) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - i) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05,
  - j) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,2,
  - k) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku usługowego i usługowo-mieszkalnego – 3 kondygnacje nadziemne,
  - l) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku gospodarczego, garażowego, gospodarczo-garażowego – 1 kondygnacja nadziemna,
  - m) maksymalna wysokość budynku usługowego i usługowo-mieszkalnego - 13 m, z dopuszczeniem ustalonym w § 6 pkt 3,
  - n) maksymalna wysokość budynku gospodarczego, garażowego, gospodarczo-garażowego - 6 m, z dopuszczeniem ustalonym w § 6 pkt 3,
  - o) dachy:
    - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek, lub dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 10°,
    - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, lub dachówka cementowa, lub blacha płaska na rąbek, w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
    - ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
  - p) elewacje zewnętrzne:
    - ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie odpowiadający systemowi barw NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni,
    - ustala się, że kolorystyka elewacji musi być jednakowa dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru,
    - stolarka okienna otworów zewnętrznych w obrębie budynku musi być wykonana w jednakowym kolorze, przy czym dopuszcza odrębny kolor dla usług w parterze,
    - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane, ceramiczne, szklane, panele z blach płaskich;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontu działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę – 20 m,
  - c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną – od 85° do 95°;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- a) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-2 oraz dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami KDD-2 i KDD-3, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
- b) liczba miejsc postojowych oraz zasady ich realizacji zgodnie z § 11;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w § 13;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
  - a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
  - b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

**§ 18. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U-2:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - zabudowa usługowa,
  - b) uzupełniające – zabudowa administracyjna, biurowa, socjalna, funkcja mieszkalna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) obiekty usługowe, administracyjne, biurowe, socjalne – wolnostojące,
  - b) dopuszcza się łączenie funkcji w jednym obiekcie budowlanym,
  - c) dopuszcza się jeden lokal mieszkalny w budynku funkcji podstawowej,
  - d) zabudowa gospodarcza, garażowa, garażowo-gospodarcza wbudowana w budynek funkcji podstawowej lub uzupełniającej lub wolnostojąca na zapleczu działki budowlanej,
  - e) dopuszcza się na potrzeby funkcji podstawowej i uzupełniającej realizację niezbędnych urządzeń, obiektów małej architektury, dojść i dojazdów oraz zagospodarowanie terenu,
  - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej - 30% powierzchni działki budowlanej,
  - h) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - i) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,0,
  - j) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0,
  - k) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku usługowego, administracyjnego, biurowego, socjalnego, w tym z wbudowanym lokalem mieszkalnym, oraz łączonego z funkcją gospodarczą lub garażową – 3 kondygnacje nadziemne,
  - l) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo-garażowego – 1 kondygnacja nadziemna,
  - m) maksymalna wysokość budynku usługowego, administracyjnego, biurowego, socjalnego, w tym z wbudowanym lokalem mieszkalnym, oraz łączonego z funkcją gospodarczą lub garażową - 14 m, z dopuszczeniem ustalonym w § 6 pkt 3,
  - n) maksymalna wysokość budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo-garażowego - 8 m, z dopuszczeniem ustalonym w § 6 pkt 3,
  - o) dachy:
    - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek, lub dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 10°,
    - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, lub dachówka cementowa, lub blacha płaska na rąbek, w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- p) elewacje zewnętrzne:
  - ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie odpowiadający systemowi barw NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni,
  - ustala się, że kolorystyka elewacji musi być jednakowa dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru,
  - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane, ceramiczne, szklane, panele z blach płaskich, w tym łączonych na rąbek,
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontu działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę – 20 m,
  - c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną - od 60° do 140°,
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi serwisowej trasy S-8, lub z drogi publicznej znajdującej się poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) liczba miejsc postojowych oraz zasady ich realizacji zgodnie z § 11;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w § 13;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
  - a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
  - b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

**§ 19. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UO/UZ/UK-1:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – usługi oświaty, zdrowia, kultury,
  - b) uzupełniające – obiekty sportowe, funkcja administracyjna, biurowa, socjalna, budynki gospodarcze, budynki garażowe - na potrzeby funkcji podstawowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki usługowe – wolnostojące,
  - b) dopuszcza się na potrzeby budynków usługowych realizację niezbędnych urządzeń, obiektów małej architektury, dojść i dojazdów oraz zagospodarowanie terenu,
  - c) zabudowa gospodarcza, garażowa i garażowo-gospodarcza wbudowana w budynek usługowy, lub w formie wolnostojącej na zapleczu działki budowlanej,
  - d) funkcja administracyjna, biurowa, socjalna wbudowana w obiekt funkcji podstawowej,
  - e) dopuszcza się realizację obiektu sportowego na potrzeby funkcji podstawowej w formie wolnostojącej lub wbudowanej w budynek funkcji podstawowej,
  - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - g) obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

- h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej - 30% powierzchni działki budowlanej,
  - i) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - j) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05,
  - k) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,2,
  - l) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku usługowego, sportowego – 3 kondygnacje nadziemne,
  - m) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku gospodarczego, garażowego, gospodarczo-garażowego – 1 kondygnacja nadziemna,
  - n) maksymalna wysokość budynku usługowego, sportowego - 13 m, z dopuszczeniem ustalonym w § 6 pkt 3,
  - o) maksymalna wysokość budynku gospodarczego, garażowego, gospodarczo-garażowego - 6 m, z dopuszczeniem ustalonym w § 6 pkt 3,
  - p) dachy:
    - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek, lub dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 10°,
    - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, lub dachówka cementowa, lub blacha płaska na rąbek, w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
    - ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
  - q) elewacje zewnętrzne:
    - ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie odpowiadający systemowi barw NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni,
    - ustala się, że kolorystyka elewacji musi być jednakowa dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru,
    - stolarka okienna otworów zewnętrznych w obrębie budynku musi być wykonana w jednakowym kolorze, przy czym dopuszcza odrębny kolor dla usług w parterze,
    - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane, ceramiczne, szklane, panele z blach płaskich;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 8000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontu działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę – 40 m,
  - c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną – od 85° do 95°;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami KDD-1 i KDD-2, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
  - b) liczba miejsc postojowych oraz zasady ich realizacji zgodnie z § 11;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w § 13;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

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

**§ 20. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P/U-1:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - obiekty produkcyjne, składy, magazyny, zabudowa usługowa,
  - b) uzupełniające – zabudowa administracyjna, biurowa, socjalna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) obiekty produkcyjne, składowe, magazynowe, usługowe, administracyjne, biurowe, socjalne – wolnostojące,
  - b) dopuszcza się łączenie funkcji w jednym obiekcie budowlanym,
  - c) zabudowa gospodarcza, garażowa, garażowo-gospodarcza wbudowana w budynek funkcji podstawowej lub uzupełniającej,
  - d) dopuszcza się na potrzeby funkcji podstawowej i uzupełniającej realizację niezbędnych urządzeń, obiektów małej architektury, dojazdów i dojazdów oraz zagospodarowanie terenu,
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej - 30% powierzchni działki budowlanej,
  - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - h) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,0,
  - i) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0,
  - j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku usługowego, administracyjnego, biurowego, socjalnego oraz łączonego z funkcją produkcyjną lub magazynową – 3 kondygnacje nadziemne,
  - k) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku produkcyjnego, magazynowego, składowego – 1 kondygnacja nadziemna,
  - l) maksymalna wysokość budynku usługowego, administracyjnego, biurowego, socjalnego - 14 m, z dopuszczeniem ustalonym w § 6 pkt 3,
  - m) maksymalna wysokość obiektu produkcyjnego, magazynowego, składowego - 14 m, z dopuszczeniem ustalonym w § 6 pkt 3,
  - n) dopuszcza się realizację obiektów punktowych na potrzeby funkcji podstawowej takich jak: maszty, kominy, o maksymalnej wysokości 25 m od poziomemu terenu,
  - o) dachy:
    - dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 10°, lub dachy łukowe, lub dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 30°, przy czym główne połacie dachu spadzistego muszą posiadać jednakowy spadek,
    - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, lub panele z blachy płaskiej na rąbek w kolorze czarnym matowym lub grafitowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich i łukowych,
  - p) elewacje zewnętrzne:
    - ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie odpowiadający systemowi barw NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni,

- ustala się, że kolorystyka elewacji musi być jednakowa dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane, ceramiczne, szklane, panele z blach płaskich, w tym łączonych na rąbek;
- q) dopuszcza się przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków na warunkach określonych w niniejszym paragrafie;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 5000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontu działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę – 40 m,
  - c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną – od 85° do 95°,
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) ustala się obsługę komunikacyjną drogą serwisową w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem KDG-1 oraz drogą serwisową trasy S-8, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) liczba miejsc postojowych oraz zasady ich realizacji zgodnie z § 11;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w § 13;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
  - a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
  - b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

**§ 21. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P/U-2:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - obiekty produkcyjne, składy, magazyny, zabudowa usługowa, istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) uzupełniające – zabudowa administracyjna, biurowa, socjalna,;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) obiekty produkcyjne, składowe, magazynowe, usługowe, administracyjne, biurowe, socjalne – wolnostojące,
  - b) dopuszcza się łączenie funkcji w jednym obiekcie budowlanym,
  - c) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością remontów, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy,
  - d) zabudowa gospodarcza, garażowa, garażowo-gospodarcza wbudowana w budynek funkcji podstawowej lub uzupełniającej,
  - e) dopuszcza się na potrzeby funkcji podstawowej i uzupełniającej realizację niezbędnych urządzeń, obiektów małej architektury, dojść i dojazdów oraz zagospodarowanie terenu,
  - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej - 30% powierzchni działki budowlanej,
  - h) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - i) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,0,
  - j) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0,
  - k) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku usługowego, administracyjnego, biurowego, socjalnego oraz łączonego z funkcją produkcyjną lub magazynową – 3 kondygnacje nadziemne,

- l) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku produkcyjnego, magazynowego, składowego – 1 kondygnacja nadziemna,
  - m) maksymalna liczba kondygnacji budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego – 2 kondygnacje nadziemne,
  - n) maksymalna wysokość budynku usługowego, administracyjnego, biurowego, socjalnego - 14 m, z dopuszczeniem ustalonym w § 6 pkt 3,
  - o) maksymalna wysokość obiektu produkcyjnego, magazynowego, składowego - 14 m, z dopuszczeniem ustalonym w § 6 pkt 3,
  - p) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego – 10 m, z dopuszczeniem ustalonym w § 6 pkt 3,
  - q) dopuszcza się realizację obiektów punktowych na potrzeby funkcji podstawowej takich jak: maszty, kominy, o maksymalnej wysokości 25 m od poziomu terenu,
  - r) dachy:
    - dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 10°, lub dachy łukowe, lub dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 30°, przy czym główne połacie dachu spadzistego muszą posiadać jednakowy spadek, z dopuszczeniem stosowania dachów dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu do 45° na budynkach mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno-usługowych,
    - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, lub panele z blachy płaskiej na rąbek w kolorze czarnym matowym lub grafitowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich i łukowych,
  - s) elewacje zewnętrzne:
    - ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie odpowiadający systemowi barw NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni,
    - ustala się, że kolorystyka elewacji musi być jednakowa dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru,
    - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane, ceramiczne, szklane, panele z blach płaskich, w tym łączonych na rąbek;
  - t) dopuszcza się przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków na warunkach określonych w niniejszym paragrafie;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontu działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę – 40 m,
  - c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną – od 85° do 95°,
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną z drogą serwisową w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem KDG-1 oraz drogą serwisową trasy S-8, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) liczba miejsc postojowych oraz zasady ich realizacji zgodnie z § 11;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w § 13;

- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
- a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
  - b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

**§ 22. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P/U-3:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - obiekty produkcyjne, składy, magazyny, zabudowa usługowa,
  - b) uzupełniające – zabudowa administracyjna, biurowa, socjalna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) obiekty produkcyjne, składowe, magazynowe, usługowe, administracyjne, biurowe, socjalne – wolnostojące,
  - b) dopuszcza się łączenie funkcji w jednym obiekcie budowlanym,
  - c) zabudowa gospodarcza, garażowa, garażowo-gospodarcza wbudowana w budynek funkcji podstawowej lub uzupełniającej,
  - d) dopuszcza się na potrzeby funkcji podstawowej i uzupełniającej realizację niezbędnych urządzeń, obiektów małej architektury, dojść i dojazdów oraz zagospodarowanie terenu,
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej - 30% powierzchni działki budowlanej,
  - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - h) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,0,
  - i) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0,
  - j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku usługowego, administracyjnego, biurowego, socjalnego oraz łączonego z funkcją produkcyjną lub magazynową – 3 kondygnacje nadziemne,
  - k) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku produkcyjnego, magazynowego, składowego – 1 kondygnacja nadziemna,
  - l) maksymalna wysokość budynku usługowego, administracyjnego, biurowego, socjalnego - 14 m, z dopuszczeniem ustalonym w § 6 pkt 3,
  - m) maksymalna wysokość obiektu produkcyjnego, magazynowego, składowego - 14 m, z dopuszczeniem ustalonym w § 6 pkt 3,
  - n) dopuszcza się realizację obiektów punktowych na potrzeby funkcji podstawowej takich jak: maszty, kominy, o maksymalnej wysokości 25 m od poziomu terenu,
  - o) dachy:
    - dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 10°, lub dachy łukowe, lub dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 30°, przy czym główne połacie dachu spadzistego muszą posiadać jednakowy spadek,
    - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, lub panele z blachy płaskiej na rąbek w kolorze czarnym matowym lub grafitowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich i łukowych,
  - p) elewacje zewnętrzne:
    - ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie odpowiadający systemowi barw NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym

- dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni,
- ustala się, że kolorystyka elewacji musi być jednakowa dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru,
  - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane, ceramiczne, szklane, panele z blach płaskich, w tym łączonych na rąbek;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 5000 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalną szerokość frontu działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę – 40 m,
    - c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną – od 60° do 120°;
  - 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
    - a) ustala się obsługę komunikacyjną z drogą serwisową w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem KDG-1 oraz drogą serwisową trasy S-8, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) liczba miejsc postojowych oraz zasady ich realizacji zgodnie z § 11;
  - 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w § 13;
  - 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
    - a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
    - b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

**§ 23. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P/U-4:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - obiekty produkcyjne, składy, magazyny, zabudowa usługowa,
  - b) uzupełniające – zabudowa administracyjna, biurowa, socjalna, lokale mieszkalne w obiektach produkcyjnych i usługowych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) obiekty produkcyjne, składowe, magazynowe, usługowe, administracyjne, biurowe, socjalne – wolnostojące,
  - b) dopuszcza się łączenie funkcji w jednym obiekcie budowlanym,
  - c) dopuszcza się lokale mieszkalne o powierzchni całkowitej do 150 m<sup>2</sup> wbudowane w obiekty produkcyjne lub usługowe, przy czym nie więcej niż jeden lokal mieszkalny na jednej działce budowlanej,
  - d) zabudowa gospodarcza, garażowa, garażowo-gospodarcza wbudowana w budynek funkcji podstawowej lub uzupełniającej,
  - e) dopuszcza się na potrzeby funkcji podstawowej i uzupełniającej realizację niezbędnych urządzeń, obiektów małej architektury, dojść i dojazdów oraz zagospodarowanie terenu,
  - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej - 20% powierzchni działki budowlanej,
  - h) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - i) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,0,
  - j) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0,

- k) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku usługowego, administracyjnego, biurowego, socjalnego oraz łączonego z funkcją produkcyjną lub magazynową – 3 kondygnacje nadziemne,
  - l) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku produkcyjnego, magazynowego, składowego – 1 kondygnacja nadziemna,
  - m) maksymalna wysokość budynku usługowego, administracyjnego, biurowego, socjalnego - 14 m, z dopuszczeniem ustalonym w § 6 pkt 3,
  - n) maksymalna wysokość obiektu produkcyjnego, magazynowego, składowego - 14 m, z dopuszczeniem ustalonym w § 6 pkt 3,
  - o) dopuszcza się realizację obiektów punktowych na potrzeby funkcji podstawowej takich jak: maszty, kominy, o maksymalnej wysokości 25 m od poziomu terenu,
  - p) dachy:
    - dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 10°, lub dachy łukowe, lub dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 30°, przy czym główne połacie dachu spadzistego muszą posiadać jednakowy spadek,
    - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, lub panele z blachy płaskiej na rąbek w kolorze czarnym matowym lub grafitowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich i łukowych,
  - q) elewacje zewnętrzne:
    - ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie odpowiadający systemowi barw NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni,
    - ustala się, że kolorystyka elewacji musi być jednakowa dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru,
    - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane, ceramiczne, szklane, panele z blach płaskich, w tym łączonych na rąbek,
  - r) rozbudowy istniejących budynków na warunkach określonych w niniejszym paragrafie,
  - s) dla istniejących budynków wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się ich przebudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania z uwzględnieniem pozostałych warunków określonych w niniejszym paragrafie;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontu działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę – 40 m,
  - c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną – od 65° do 115°;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ-1, drogą serwisową w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem KDG-1, lub z innych dróg położonych poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) liczba miejsc postojowych oraz zasady ich realizacji zgodnie z § 11;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w § 13;

- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
- a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
  - b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

**§ 24. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P/U-5:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - obiekty produkcyjne, składy, magazyny, zabudowa usługowa,
  - b) uzupełniające – zabudowa administracyjna, biurowa, socjalna, lokale mieszkalne w obiektach produkcyjnych i usługowych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) obiekty produkcyjne, składowe, magazynowe, usługowe, administracyjne, biurowe, socjalne – wolnostojące,
  - b) dopuszcza się łączenie funkcji w jednym obiekcie budowlanym,
  - t) dopuszcza się lokale mieszkalne o powierzchni całkowitej do 150 m<sup>2</sup> wbudowane w obiekty produkcyjne lub usługowe, przy czym nie więcej niż jeden lokal mieszkalny na jednej działce budowlanej,
  - c) zabudowa gospodarcza, garażowa, garażowo-gospodarcza wbudowana w budynek funkcji podstawowej lub uzupełniającej,
  - d) dopuszcza się na potrzeby funkcji podstawowej i uzupełniającej realizację niezbędnych urządzeń, obiektów małej architektury, dojść i dojazdów oraz zagospodarowanie terenu,
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej - 20% powierzchni działki budowlanej,
  - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - h) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,0,
  - i) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0,
  - j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku usługowego, administracyjnego, biurowego, socjalnego oraz łączonego z funkcją produkcyjną lub magazynową, w tym z wbudowanym lokalem mieszkalnym – 3 kondygnacje nadziemne,
  - k) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku produkcyjnego, magazynowego, składowego – 1 kondygnacja nadziemna,
  - l) maksymalna wysokość budynku usługowego, administracyjnego, biurowego, socjalnego, w tym z wbudowanym lokalem mieszkalnym - 14 m, z dopuszczeniem ustalonym w § 6 pkt 3,
  - m) maksymalna wysokość obiektu produkcyjnego, magazynowego, składowego - 14 m, z dopuszczeniem ustalonym w § 6 pkt 3,
  - n) dachy:
    - dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 10°, lub dachy łukowe, lub dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 30°, przy czym główne połacie dachu spadzistego muszą posiadać jednakowy spadek,
    - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, lub panele z blachy płaskiej na rąbek w kolorze czarnym matowym lub grafitowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich i łukowych,
  - o) elewacje zewnętrzne:

- ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie odpowiadający systemowi barw NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni,
  - ustala się, że kolorystyka elewacji musi być jednakowa dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru,
  - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane, ceramiczne, szklane, panele z blach płaskich, w tym łączonych na rąbek;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontu działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę – 40 m,
  - c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną – od 75° do 105°;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ-1, drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-1, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) liczba miejsc postojowych oraz zasady ich realizacji zgodnie z § 11;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w § 13;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
- a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
  - b) obiektów zgodnych z przeznaczeniem terenu na zasadach określonych w planie,
  - c) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

**§ 25. Obowiązujące ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem P/U-6:**

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe - obiekty produkcyjne, składy, magazyny, zabudowa usługowa,
  - b) uzupełniające – zabudowa administracyjna, biurowa, socjalna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) obiekty produkcyjne, składowe, magazynowe, usługowe, administracyjne, biurowe, socjalne – wolnostojące,
  - b) dopuszcza się łączenie funkcji w jednym obiekcie budowlanym,
  - c) dopuszcza się jeden lokal mieszkalny w budynku funkcji podstawowej,
  - d) zabudowa gospodarcza, garażowa, garażowo-gospodarcza wbudowana w budynek funkcji podstawowej lub uzupełniającej,
  - e) dopuszcza się na potrzeby funkcji podstawowej i uzupełniającej realizację niezbędnych urządzeń, obiektów małej architektury, dojść i dojazdów oraz zagospodarowanie terenu,
  - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej - 20% powierzchni działki budowlanej,
  - h) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - i) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,0,
  - j) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0,

- k) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku usługowego, administracyjnego, biurowego, socjalnego oraz łączonego z funkcją produkcyjną lub magazynową, w tym z wbudowanym lokalem mieszkalnym – 3 kondygnacje nadziemne,
- l) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku produkcyjnego, magazynowego, składowego – 1 kondygnacja nadziemna,
- m) maksymalna wysokość budynku usługowego, administracyjnego, biurowego, socjalnego, w tym z wbudowanym lokalem mieszkalnym - 14 m, z dopuszczeniem ustalonym w § 6 pkt 3,
- n) maksymalna wysokość obiektu produkcyjnego, magazynowego, składowego - 14 m, z dopuszczeniem ustalonym w § 6 pkt 3,
- o) dopuszcza się realizację obiektów punktowych na potrzeby funkcji podstawowej takich jak: maszty, kominy, o maksymalnej wysokości 25 m od poziomu terenu,
- p) dachy:
  - dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 10°, lub dachy łukowe, lub dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 30°, przy czym główne połacie dachu spadzistego muszą posiadać jednakowy spadek,
  - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, lub panele z blachy płaskiej na rąbek w kolorze czarnym matowym lub grafitowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich i łukowych,
- q) elewacje zewnętrzne:
  - ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie odpowiadający systemowi barw NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni,
  - ustala się, że kolorystyka elewacji musi być jednakowa dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru,
  - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane, ceramiczne, szklane, panele z blach płaskich, w tym łączonych na rąbek;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 5000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontu działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę – 20 m,
  - c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną – od 70° do 110°,
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi serwisowej trasy S-8, dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami KDL-1 i KDL-2, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) liczba miejsc postojowych oraz zasady ich realizacji zgodnie z § 11;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w § 13;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
  - a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
  - b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

**§ 26. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P/U-7:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - obiekty produkcyjne, składy, magazyny, zabudowa usługowa,
  - b) uzupełniające – zabudowa administracyjna, biurowa, socjalna, obiekty obsługi technicznej takie jak: kotłownia, węzeł ciepłny, oczyszczalnia ścieków socjalnych i technologicznych, hydrofornia;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) obiekty produkcyjne, składowe, magazynowe, usługowe, administracyjne, biurowe, socjalne – wolnostojące,
  - b) dopuszcza się łączenie funkcji w jednym obiekcie budowlanym,
  - c) zabudowa gospodarcza, garażowa, garażowo-gospodarcza w formie wolnostojącej, lub wbudowana w budynek funkcji podstawowej lub uzupełniającej,
  - d) dopuszcza się na potrzeby funkcji podstawowej i uzupełniającej realizację niezbędnych urządzeń, obiektów małej architektury, dojść i dojazdów oraz zagospodarowanie terenu,
  - e) obiekty obsługi technicznej wyłącznie na potrzeby funkcji podstawowej,
  - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej - 20% powierzchni działki budowlanej,
  - h) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - i) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,0,
  - j) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0,
  - k) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku usługowego, administracyjnego, biurowego, socjalnego oraz łączonego z funkcją produkcyjną lub magazynową – 4 kondygnacje nadziemne,
  - l) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku produkcyjnego, magazynowego, składowego, obiektu obsługi technicznej, garażowego, gospodarczego – 2 kondygnacje nadziemne,
  - m) maksymalna wysokość budynku usługowego, administracyjnego, biurowego, socjalnego - 14 m, z dopuszczeniem ustalonym w § 6 pkt 3,
  - n) maksymalna wysokość obiektu produkcyjnego, magazynowego, składowego, obiektu obsługi technicznej, garażowego, gospodarczego - 14 m, z dopuszczeniem ustalonym w § 6 pkt 3,
  - o) dopuszcza się przekroczenie maksymalnej wysokości o 8 m dla jednokondygnacyjnych obiektów produkcyjnych sprzętu radiolokacyjnego i radiokomunikacyjnego, jeżeli taka konieczność wynika z procesów technologicznych i wymagań technicznych związanych z prowadzoną działalnością,
  - p) dopuszcza się realizację obiektów punktowych na potrzeby funkcji podstawowej oraz obiektów obsługi technicznej takich jak: maszty, kominy, wieże laboratoryjno-pomiarowe, itp., o maksymalnej wysokości 40 m od poziomu terenu,
  - q) dopuszcza się realizację jednego obiektu kubaturowego o wysokości do 30 m od poziomu terenu na potrzeby laboratoryjnych badań radarowych,
  - r) dachy:
    - dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 10°, lub dachy łukowe, lub dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 30°, przy czym główne połacie dachu spadzistego muszą posiadać jednakowy spadek,
    - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, lub panele z blachy płaskiej na rąbek w kolorze czarnym

matowym lub grafitowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich i łukowych,

- s) elewacje zewnętrzne:
    - ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie odpowiadający systemowi barw NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni,
    - ustala się, że kolorystyka elewacji musi być jednakowa dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru,
    - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane, ceramiczne, szklane, panele z blach płaskich, w tym łączonych na rąbek,
  - t) dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów obsługi technicznej z możliwością ich przebudowy, rozbudowy, modernizacji i zmiany sposobu użytkowania,
  - u) rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków na warunkach określonych w niniejszym paragrafie,
  - v) dla istniejących budynków nie spełniających ustaleń planu dopuszcza się ich przebudowy, modernizacje, zmiany sposobu użytkowania;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 10 000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontu działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę – 40 m,
  - c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną - od 85° do 95°,
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami KDL-1 i KDL-2 oraz z drogi KDD-3 poprzez teren P/U-8, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) liczba miejsc postojowych oraz zasady ich realizacji zgodnie z § 11;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w § 13;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
- a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
  - b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

## **§ 27. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P/U-8:**

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe - obiekty produkcyjne, składy, magazyny, zabudowa usługowa,
  - b) uzupełniające – zabudowa administracyjna, biurowa, socjalna, obiekty obsługi technicznej takie jak: hydrofornie, stacje uzdatniania wody, oczyszczalnie ścieków, kotłownie;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) obiekty produkcyjne, składowe, magazynowe, usługowe, administracyjne, biurowe, socjalne – wolnostojące,
  - b) dopuszcza się łączenie funkcji w jednym obiekcie budowlanym,
  - c) zabudowa gospodarcza, garażowa, garażowo-gospodarcza w formie wolnostojącej, lub wbudowana w budynek funkcji podstawowej lub uzupełniającej,

- d) dopuszcza się na potrzeby funkcji podstawowej i uzupełniającej realizację niezbędnych urządzeń, obiektów małej architektury, dojść i dojazdów oraz zagospodarowanie terenu,
- e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej - 20% powierzchni działki budowlanej,
- g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
- h) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,0,
- i) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0,
- j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku usługowego, administracyjnego, biurowego, socjalnego oraz łączonego z funkcją produkcyjną lub magazynową – 4 kondygnacje nadziemne,
- k) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku produkcyjnego, magazynowego, składowego, garażowego, gospodarczego, obiektów obsługi technicznej – 2 kondygnacje nadziemne,
- l) maksymalna wysokość budynku usługowego, administracyjnego, biurowego, socjalnego - 14 m, z dopuszczeniem ustalonym w § 6 pkt 3,
- m) maksymalna wysokość obiektu produkcyjnego, magazynowego, składowego, garażowego, gospodarczego, obiektów obsługi technicznej - 14 m, z dopuszczeniem ustalonym w § 6 pkt 3,
- n) dopuszcza się przekroczenie maksymalnej wysokości o 4 m dla jednokondygnacyjnych obiektów produkcyjnych sprzętu radiolokacyjnego i radiokomunikacyjnego, jeżeli taka konieczność wynika z procesów technologicznych i wymagań technicznych związanych z prowadzoną działalnością,
- o) dopuszcza się realizację obiektów punktowych na potrzeby funkcji podstawowej oraz obiektów obsługi technicznej takich jak: maszty, kominy, wieże laboratoryjno-pomiarowe, itp., o maksymalnej wysokości 40 m od poziomu terenu,
- p) dachy:
  - dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 10°, lub dachy łukowe, lub dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 30°, przy czym główne połacie dachu spadzistego muszą posiadać jednakowy spadek,
  - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, lub panele z blachy płaskiej na rąbek w kolorze czarnym matowym lub grafitowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich i łukowych,
- q) elewacje zewnętrzne:
  - ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie odpowiadający systemowi barw NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni,
  - ustala się, że kolorystyka elewacji musi być jednakowa dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru,
  - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane, ceramiczne, szklane, panele z blach płaskich, w tym łączonych na rąbek,

- r) dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów obsługi technicznej takich jak: oczyszczalnia ścieków socjalnych i technologicznych, kotłownia, z możliwością ich przebudowy, rozbudowy, modernizacji i zmiany sposobu użytkowania,
- s) rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków na warunkach określonych w niniejszym paragrafie,
- t) dla istniejących budynków nie spełniających ustaleń planu dopuszcza się ich przebudowy, modernizacje, zmiany sposobu użytkowania;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 5 000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontu działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę – 40 m,
  - c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną - od 80° do 100°,
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-2, drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-3, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) liczba miejsc postojowych oraz zasady ich realizacji zgodnie z § 11;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w § 13;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
  - a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
  - b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

**§ 28. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P/U/KS-1:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – składy, magazyny, zabudowa usługowa, obiekty obsługi komunikacji samochodowej, w tym stacje paliw, obiekty obsługi podróżnych takie jak: motele, hotele, itp.
  - b) uzupełniające – zabudowa administracyjna, biurowa, socjalna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) obiekty składowe, magazynowe, usługowe, obsługi komunikacji samochodowej, administracyjne, biurowe, socjalne – wolnostojące,
  - b) dopuszcza się łączenie funkcji w jednym obiekcie budowlanym,
  - c) zabudowa gospodarcza, garażowa, garażowo-gospodarcza wbudowana w budynek funkcji podstawowej lub uzupełniającej,
  - d) dopuszcza się na potrzeby funkcji podstawowej i uzupełniającej realizację niezbędnych urządzeń, obiektów małej architektury, dojść i dojazdów oraz zagospodarowanie terenu,
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej - 20% powierzchni działki budowlanej,
  - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - h) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
  - i) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0,
  - j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku usługowego, administracyjnego, biurowego, socjalnego, obsługi podróżnych – 3 kondygnacje nadziemne,

- k) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku magazynowego, składowego, stacji paliw, – 1 kondygnacja nadziemna,
- l) maksymalna wysokość budynku usługowego, administracyjnego, biurowego, socjalnego, obsługi podróżnych - 14 m, z dopuszczeniem ustalonym w § 6 pkt 3,
- m) maksymalna wysokość obiektu magazynowego, składowego, stacji paliw - 8 m, z dopuszczeniem ustalonym w § 6 pkt 3,
- n) dachy:
  - dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 10°, lub dachy łukowe, lub dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 30°, przy czym główne połacie dachu spadzistego muszą posiadać jednakowy spadek,
  - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, lub panele z blachy płaskiej na rąbek w kolorze czarnym matowym lub grafitowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich i łukowych,
- o) elewacje zewnętrzne:
  - ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie odpowiadający systemowi barw NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni,
  - ustala się, że kolorystyka elewacji musi być jednakowa dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru,
  - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane, ceramiczne, szklane, panele z blach płaskich, w tym łączonych na rąbek,
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontu działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę – 40 m,
  - c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną – od 65° do 115°;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ-1, drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-1 oraz drogi serwisowej trasy S-8, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) liczba miejsc postojowych oraz zasady ich realizacji zgodnie z § 11;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w § 13;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
  - a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
  - b) obiektów zgodnych z przeznaczeniem terenu na zasadach określonych w planie,
  - c) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

**§ 29. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem PG/P/U-1:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – teren górniczy o kierunku rekultywacji pod obiekty produkcyjne, składy, magazyny oraz zabudowę usługową,

- b) uzupełniające – zabudowa administracyjna, biurowa, socjalna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu górniczego:
  - a) zagospodarowanie terenu górniczego, eksploatacja złoża oraz rekultywacja terenu zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) zakaz zabudowy w granicach obszaru górniczego, z dopuszczeniem obiektów kubaturowych o maksymalnej wysokości do 8 m, urządzeń komunikacyjnych oraz urządzeń pomocniczych bezpośrednio związanych z eksploatacją kopalni;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zrehabilitowanego:
  - a) realizacja obiektów nie związanych z eksploatacją surowca wyłącznie po przeprowadzeniu rekultywacji i wygaśnięciu koncesji na wydobycie surowca na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
  - b) obiekty produkcyjne, składowe, magazynowe, usługowe, administracyjne, biurowe, socjalne – wolnostojące,
  - c) dopuszcza się łączenie funkcji w jednym obiekcie budowlanym,
  - d) zabudowa gospodarcza, garażowa, garażowo-gospodarcza wbudowana w budynek funkcji podstawowej lub uzupełniającej,
  - e) dopuszcza się na potrzeby funkcji podstawowej i uzupełniającej realizację niezbędnych urządzeń, obiektów małej architektury, dojść i dojazdów oraz zagospodarowanie terenu,
  - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej - 20% powierzchni działki budowlanej,
  - h) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - i) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,0,
  - j) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0,
  - k) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku usługowego, administracyjnego, biurowego, socjalnego oraz łączonego z funkcją produkcyjną lub magazynową – 3 kondygnacje nadziemne,
  - l) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku produkcyjnego, magazynowego, składowego – 1 kondygnacja nadziemna,
  - m) maksymalna wysokość budynku usługowego, administracyjnego, biurowego, socjalnego - 14 m, z dopuszczeniem ustalonym w § 6 pkt 3,
  - n) maksymalna wysokość obiektu produkcyjnego, magazynowego, składowego - 14 m, z dopuszczeniem ustalonym w § 6 pkt 3,
  - o) dachy:
    - dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 10°, lub dachy łukowe, lub dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 30°, przy czym główne połacie dachu spadzistego muszą posiadać jednakowy spadek,
    - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, lub panele z blachy płaskiej na rąbek w kolorze czarnym matowym lub grafitowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich i łukowych,
  - p) elewacje zewnętrzne:
    - ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie odpowiadający systemowi barw NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni,

- ustala się, że kolorystyka elewacji musi być jednakowa dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru,
  - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane, ceramiczne, szklane, panele z blach płaskich, w tym łączonych na rąbek;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 5 000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontu działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę – 40 m,
  - c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną – od 80° do 100°;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną drogą serwisową w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem KDG-1, lub drogi serwisowej trasy S-8 poprzez teren P/U-1, lub z innych dróg położonych poza planem, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) liczba miejsc postojowych oraz zasady ich realizacji zgodnie z § 11;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w § 13;
- 7) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
- a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
  - b) obiektów związanych z wydobywaniem surowca o maksymalnej wysokości 8 m od poziomu terenu,
  - c) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

**§ 30. Obowiązujące ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami WS-1, WS-2:**

- 1) przeznaczenie terenu – wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zabrania się lokalizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej,
  - b) dopuszcza się realizację kładek, przejść i przejazdów przez rów odwadniający oznaczony symbolem WS-2 pod warunkiem zachowania ciągłości i drożności cieku,
  - c) dopuszcza się umocnienie skarp rowu odwadniającego oznaczonego symbolem WS-2,
  - d) dopuszcza się dostosowanie i wykorzystanie zbiornika oznaczonego symbolem WS-1 do retencjonowania wód opadowych i roztopowych na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie po liniach rozgraniczających terenu;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem KDG-1, w tym dla terenu oznaczonego symbolem WS-1 poprzez teren oznaczony symbolem P/U-2;
- 5) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

**§ 31. Obowiązujące ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZL-1, ZL-2, ZL-3:**

- 1) przeznaczenie terenu – las;

- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zabrania się lokalizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej, oraz zabudowy tymczasowej, za wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną,
  - b) ustala się zakaz realizacji utwardzonych ciągów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających las;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) dla terenu ZL-1 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-2,
  - b) dla terenu ZL-2 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ-1,
  - c) dla terenu ZL-3 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem KDG-1 poprzez teren P/U-2;
- 5) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – zieleni urządzonej,
  - b) uzupełniające – obiekty małej architektury, w tym ogrodowej, urządzenia sportowe i rekreacyjne takie jak: boiska, place i tory do gier zręcznościowych, place zabaw;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zabrania się lokalizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej,
  - b) wskazuje się przebieg ścieżki rowerowej zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) ustala się obowiązek realizacji ścieżki pieszej łączącej teren ZP-2 z terenem KPP-1 przebiegającej przez teren ZP-1,
  - d) ustala się obowiązek realizacji oświetlenia ścieżki pieszej i rowerowej o której mowa w lit. b i c,
  - e) ustala się, że elementy małej architektury, takie jak ławki, pojemniki na odpadki muszą stanowić pod względem formy i użytych materiałów kompozycyjną całość,
  - f) ustala się obowiązek nasadzenia drzew i krzewów o rozbudowanej strukturze pionowej spełniającej rolę izolacji wizualnej, akustycznej i aerosanitarnej terenów produkcyjnych oznaczonych symbolami P/U-5 i P/U-8 od zabudowy mieszkaniowej,
  - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 75% powierzchni działki budowlanej,
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - ustala się wydzielenie działki po linii rozgraniczającej poszczególne tereny;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji - ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-2,
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w § 13;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu, za wyjątkiem:
  - a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
  - b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

**§ 33. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP-2:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – zieleni urządzona,
  - b) uzupełniające – obiekty małej architektury, w tym ogrodowej, urządzenia sportowe i rekreacyjne takie jak: boiska, place i tory do gier zręcznościowych, place zabaw;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zabrania się lokalizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem:
    - obiektów małej architektury ogrodowej takich jak: altany, miejsca odpoczynku, wiaty piknikowe, itp.,
    - obiektów sanitarnych (ustępy publiczne),
    - niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) wskazuje się przebieg ścieżki rowerowej zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) ustala się, że elementy małej architektury muszą stanowić pod względem formy i użytych materiałów kompozycyjną całość,
  - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 75% powierzchni działki budowlanej,
  - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 5% powierzchni działki budowlanej,
  - g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,0,
  - h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,1,
  - i) maksymalna wysokość zabudowy – 4 m z dopuszczeniem ustalonym w § 6 pkt 3,
  - q) dachy:
    - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 40°,
    - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, lub panele z blachy płaskiej na rąbek w kolorze czarnym matowym lub grafitowym,
  - r) elewacje zewnętrzne:
    - ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie odpowiadający systemowi barw NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni,
    - ustala się, że kolorystyka elewacji musi być jednakowa dla wszystkich budynków na działce budowlanej,
    - dopuszcza się zastosowanie na elewacjach materiałów takich jak: kamień i imitacje kamienia naturalnego, drewno, ceramika, szkło;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - ustala się wydzielenie działki po linii rozgraniczającej poszczególne tereny;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji - ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ-1,
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w § 13;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu, za wyjątkiem:
  - a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
  - b) tymczasowych obiektów wystawowych,
  - c) tymczasowych obiektów i urządzeń sportowych, rekreacyjnych i rozrywkowych,
  - d) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

**§ 34. Obowiązujące ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZR-1, ZR-2, ZR-3:**

- 1) przeznaczenie terenu - zieleń nieurządzona, łąki i pastwiska
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zabrania się lokalizacji wszelkiej zabudowy za wyjątkiem:
    - elementów przejścia dla zwierząt na terenie ZR-1,
    - obiektów infrastruktury technicznej na warunkach określonych w §5 ust. 2,
  - b) zakazuje się przegradzania terenów i wygradzania ich od strony dróg, lasów i terenów otwartych położonych poza granicami planu,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 98% powierzchni działki budowlanej,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 2% powierzchni działki budowlanej,
  - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,0,
  - f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,05,
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - ustala się wydzielenie działki po linii rozgraniczającej poszczególne tereny;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - dla terenu ZR-1 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi serwisowej trasy S-8, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - dla terenu ZR-2 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi serwisowej trasy S-8, z dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami KDL-1 i KDL-2, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - dla terenu ZR-3 ustala się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami KDL-1 i KDL-2, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w § 13;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu, za wyjątkiem zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,

**§ 35. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KPP-1:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – plac publiczny,
  - b) uzupełniające – obiekty małej architektury;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zabrania się lokalizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej,
  - b) wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu przybliżoną lokalizację akcentu urbanistycznego,
  - c) ustala się obowiązek wyposażenia terenu obiektami małej architektury takimi jak: ławki, pojemniki na śmieci, oświetlenie placu,
  - d) ustala się, że elementy małej architektury muszą stanowić pod względem formy i użytych materiałów kompozycyjną całość,
  - e) wskazuje się przebieg ścieżki rowerowej zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) ustala się realizację szpaleru drzew zgodnie z rysunkiem planu,
  - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki budowlanej,
  - h) nawierzchnie utwardzone z kostki brukowej lub płyt kamiennych,
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - ustala się wydzielenie działki po linii rozgraniczającej poszczególne tereny;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji - ustala się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami KDD-2, KDD-3;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w § 13;

- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu, za wyjątkiem:
  - a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
  - b) tymczasowych obiektów wystawowych,
  - c) tymczasowych obiektów i urządzeń sportowych, rekreacyjnych i rozrywkowych,
  - d) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

**§ 36. Obowiązujące ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDS-1, KDS-2, KDS-3:**

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy ekspresowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) ustala się realizację drogi serwisowej dla obsługi przyległych działek budowlanych,
- 4) ustala się szerokość jezdni drogi serwisowej minimum 6 m,
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działki drogowej po liniach rozgraniczających teren;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 13;
- 7) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

**§ 37. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDG-1:**

- 1) przeznaczenie terenu – droga klasy głównej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 30,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających drogi,
  - c) przynajmniej z jednej ze stron pasa drogowego należy wykonać chodnik o minimalnej szerokości określonej przepisami odrębnymi,
  - d) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej,
  - e) ustala się realizację oświetlenia w liniach rozgraniczających drogi;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działki drogowej po liniach rozgraniczających teren;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 13;
- 5) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

**§ 38. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ-1:**

- 1) przeznaczenie terenu – droga klasy zbiorczej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 20 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających drogi,
  - c) przynajmniej z jednej ze stron pasa drogowego należy wykonać chodnik o minimalnej szerokości określonej przepisami odrębnymi,
  - d) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej,
  - e) ustala się realizację oświetlenia w liniach rozgraniczających drogi;

- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działki drogowej po liniach rozgraniczających teren;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 13;
- 5) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

**§ 39. Obowiązujące ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL-1, KDL-2:**

- 1) przeznaczenie terenu – droga klasy lokalnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
    - dla drogi oznaczonej symbolem KDL-1 - zmienna od 12 m do 25 m, zgodnie z rysunkiem planu,
    - dla drogi oznaczonej symbolem KDL-2 - zmienna od 12 m do 20 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających drogi,
  - c) przynajmniej z jednej ze stron pasa drogowego należy wykonać chodnik o minimalnej szerokości określonej przepisami odrębnymi,
  - d) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej,
  - e) ustala się realizację oświetlenia w liniach rozgraniczających drogi;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działki drogowej po liniach rozgraniczających teren;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 13;
- 5) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

**§ 40. Obowiązujące ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD-1, KDD-2, KDD-3:**

- 1) przeznaczenie terenu – droga klasy dojazdowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
    - dla drogi oznaczonej symbolem KDD-1 – 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
    - dla drogi oznaczonej symbolem KDD-2 – od 11 m do 12 m i 15 m zgodnie z rysunkiem planu,
    - dla drogi oznaczonej symbolem KDD-3 – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających drogi,
  - c) przynajmniej z jednej ze stron pasa drogowego należy wykonać chodnik o minimalnej szerokości określonej przepisami odrębnymi,
  - d) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej,
  - e) dopuszcza się realizację zatok postojowych,
  - f) ustala się realizację oświetlenia w liniach rozgraniczających drogi;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działki drogowej po liniach rozgraniczających teren;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 13;
- 5) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

### **Rozdział 3**

#### **Postanowienia końcowe**

- § 41.1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kobyłka.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
3. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Kobyłka.