

**UCHWAŁA NR VI/60/2011
RADY MIEJSKIEJ GÓRY KALWARII**

z dnia 29 marca 2011 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu
miasta Góra Kalwaria – „osiedle Sportowa”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.²⁾), w związku z Uchwałą nr 231/XIX/2008 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 15 lipca 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria – „osiedle Sportowa”, stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Góra Kalwaria, przyjętym uchwałą nr 700/XLVII/2006 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 13 września 2006 roku, Rada Miejska w Górze Kalwarii uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Zakres obowiązywania planu**

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria – „osiedle Sportowa”, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść Uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik Nr 1 do Uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu – załącznik Nr 2 do Uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – załącznik Nr 3 do Uchwały.

§ 2. Granice obszaru planu przedstawia rysunek planu sporządzony w skali 1:1.000.

§ 3. Plan zawiera 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;
- 4) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów;

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002r. Nr 23 poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz.1806, z 2003 Nr 80, poz.717, Nr 162, poz.1568, z 2004 Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759 z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz.1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz 974 i Nr 173, poz. 1218 oraz z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 124 oraz z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146; Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675.

²⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz.1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz.1635 oraz z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz.1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413 oraz z 2010 r. Nr 24, poz.124; Nr 75, poz. 474; Nr 106, poz.675; Nr 119, poz.804; Nr 130, poz. 871.

- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej;
- 8) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawek procentowych, na podstawie których ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 4. 1. Rysunek planu odnosi ustalenia uchwały do terenu objętego planem.

2. Następujące ustalenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) numer i przeznaczenie terenu określone symbolem literowym i cyfrowym;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy dla funkcji mieszkaniowej;
- 6) wymiary.

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

§ 5. Ustalenia dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie, odpowiednio z ustaleniami ogólnymi.

Rozdział 2. Wyjaśnienie używanych pojęć

§ 6. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 2) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;
- 3) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub o różnym sposobie zagospodarowania;
- 4) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć kategorie przeznaczenia terenu, które są dopuszczone na danym terenie; w planie określa się przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie uzupełniające;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danym terenie, w sposób ustalony w przepisach szczegółowych dla terenów;
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych w planie;
- 7) usługach – należy przez to rozumieć działalność, służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;

- 8) usługach podstawowych – należy przez to rozumieć usługi, których zasadniczym zadaniem jest zaspokajanie potrzeb mieszkańców i użytkowników okolicznych terenów, realizowane w niedużych obiektach o powierzchni użytkowej nie większej niż 100 m², typu: sklepy, oddziały bankowe, urzędy pocztowe, apteki, kwaciarnie, bary, restauracje, punkty pralnicze, zakłady szewskie, zakłady fryzjerskie, zakłady fotograficzne, poradnie lekarskie, solaria, punkty kserograficzne, wypożyczalnie video, biura podróży;
- 9) froncie działki budowlanej – należy przez to rozumieć tę granicę działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej od której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 10) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku w stosunku do:
 - linii rozgraniczających,
 - istniejących granic działki,
 - obiektów terenowych, w tym w szczególności górnych krawędzi skarp rowów melioracyjnych;
- 11) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyższego położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyższego położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 12) minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej, do całkowitej powierzchni tej działki;
- 13) maksymalnym wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wartość ilorazu sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych mierzonych po obrysie zewnętrznym wszystkich budynków zlokalizowanych na terenie działki budowlanej do powierzchni tej działki;
- 14) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej, liczoną jako rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię tej działki;
- 15) kiosku – należy przez to rozumieć wolnostojący obiekt o funkcji handlowej, jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, o powierzchni użytkowej nie większej niż 15 m² ;
- 16) szlachetnych materiałach elewacyjnych – należy przez to rozumieć czyste aluminium, miedź, stal nierdzewną, szkło, drewno, wysokiej klasy beton, naturalny kamień, cegłę klinkierową, tynki szlachetne oraz tym podobne materiały używane jako okładziny na elewacjach;
- 17) przestrzeni reprezentacyjnej - należy przez to rozumieć ogólnodostępną przestrzeń o wysokich walorach kompozycyjno - estetycznych, towarzyszącą ważnym w skali miasta obiektom usługowym;
- 18) reklamie - należy przez to rozumieć grafikę umieszczaną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą przekaz informacyjno-reklamowy (zawierającą informację o towarach, usługach lub pożądanym zachowaniach);
- 19) szyldzie - należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające oznaczenie przedsiębiorcy (firmy lub nazwy) ze wskazaniem formy prawnej, a w przypadku osoby fizycznej – imię i nazwisko, nazwę oraz zwięzłe określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej;

- 20) systemie NCS – należy przez to rozumieć system opisu barwy, opracowany przez Szwedzki Instytut Barwy, umożliwiający opisanie kolorów poprzez nadanie im jednoznacznych notacji określających procentową zawartość kolorów podstawowych (żółtego, czerwonego, niebieskiego i zielonego), koloru białego i czarnego oraz chromatyczności koloru, wykorzystywany przez producentów farb, lakierów, powłok elewacyjnych, pokryć dachowych, materiałów wykończeniowych i innych wyrobów barwnych;
- 21) instalacjach grzewczych ekologicznie czystych – należy przez to rozumieć instalacje i urządzenia do wytwarzania ciepła, których użytkowanie nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych norm emisji zanieczyszczeń do środowiska;
- 22) przedsięwzięciu mogącym znacząco oddziaływać na środowisko – należy przez to rozumieć zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko polegającą na przekształceniu lub zmianie sposobu wykorzystania terenu, które na mocy przepisów odrębnych zaliczono do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Rozdział 3.

Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy na całym obszarze planu

§ 7. Na całym obszarze planu:

- 1) ustala się realizację funkcji zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania terenów określonymi w rozdziale 4 oraz wprowadza się realizację układu drogowo -ulicznego według ustaleń rozdziału 5 i elementów infrastruktury technicznej według ustaleń rozdziału 6 Uchwały;
- 2) ustala się, że lokalizowanie zadań dla realizacji celów publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami jest możliwe w ramach funkcji i zasad zagospodarowania dopuszczonych niniejszym planem, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów.

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

§ 9. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – oznaczone symbolem MN/U;
- 3) tereny usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem U/MN;
- 4) tereny zabudowy usługowej – oznaczone symbolem U;
- 5) tereny dróg publicznych:
 - a) klasy drogi głównej, docelowo zbiorczej – oznaczone symbolem KD-G/KD-Z,
 - b) klasy drogi lokalnej – oznaczone symbolem KD-L,
 - c) klasy drogi dojazdowej – oznaczone symbolem KD-D;
- 6) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone symbolem KDW.

§ 10. 1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

2. Wszelka zabudowa na terenach, na których wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami.

3. Ustala się minimalną odległość zabudowy od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych, nieoznaczonych na rysunku planu, realizowanych zgodnie z ustaleniami planu - 5 m.

4. W przypadku, gdy plan nie ustala nieprzekraczalnych linii zabudowy, nakazuje się lokalizację budynków na działce zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich pozostałych ustaleń planu.

5. Dopuszcza się zachowanie, adaptację, nadbudowę istniejących w momencie uchwalenia planu budynków zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy pod warunkiem, że budynki te nie będą rozbudowywane od strony tych linii rozgraniczających, od których wyznaczono linie zabudowy.

§ 11. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 12. Na całym obszarze planu zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 1.000 m².

§ 13. 1. Ustala się podział terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na działki budowlane pod warunkiem zachowania szczegółowych ustaleń planu, przy czym muszą być spełnione następujące warunki:

- 1) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 2) nakazuje się wydzielenie niezbędnych dróg i dojazdów do obsługi działek.

2. Dopuszcza się wydzielenie działki o powierzchni mniejszej niż określona w przepisach szczegółowych wyłącznie w niżej wymienionych sytuacjach:

- 1) w celu wydzielenia działki, na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej;
- 2) w celu wydzielenia działki, na której będzie zlokalizowany dojazd do nowo projektowanych działek budowlanych;
- 3) w celu powiększenia działki sąsiedniej pod warunkiem zachowania parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych dla działki, z której część zostaje wydzielona.

3. W przypadku prowadzenia kompleksowych przekształceń własnościowych dla poszczególnych terenów, tj. scaleń i podziału nieruchomości, w celu uzyskania powierzchni działek geodezyjnych zgodnych z parametrami działek budowlanych, zawartych w ustaleniach szczegółowych, ustala się że:

- 1) kąt położenia granic działek ewidencyjnych do linii rozgraniczającej dróg będzie się mieścić w przedziale 75° – 105°;
- 2) minimalna szerokość dróg powstałych w wyniku takich przekształceń wyniesie 10 m.

§ 14. Na obszarze planu ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich, których lokalizacja będzie zgodna z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) ustala się, że dla poszczególnych terenów dopuszczalne poziomy hałasu muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) nakazuje się wyposażenie każdej działki w miejsca do selektywnej zbiórki odpadów;
- 4) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów.

§ 15. Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, w tym również lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo - handlowych, z wyjątkiem obiektów tymczasowych lokalizowanych na potrzeby prowadzenia budów w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności decyzji o pozwoleniu na budowę.

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 16. Dla terenu oznaczonego symbolem 1. U/MN:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 1. U/MN są:

- 1) usługi administracji, turystyki, handlu i gastronomii, zdrowia i kultury, o maksymalnej powierzchni użytkowej do 1500 m²;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca.

2. Ustala się, że przeznaczeniem uzupełniającym terenu są usługi podstawowe wbudowane w bryły budynków o funkcji podstawowej, o której mowa w ust. 1 pkt. 1).

3. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej na terenie zabudowy, w tym zabudowy mieszkaniowej położonej w odległości mniejszej niż 50 m od linii rozgraniczającej ulicy 1.KD-G/KD-Z, z prawem do przebudowy, nadbudowy i rozbudowy;
- 2) w przypadku realizacji w bryle wolnostojącego budynku mieszkalnego lokalu usługowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, nakazuje się ograniczenie ich profilu do usług podstawowych;
- 3) dopuszcza się na terenie realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg i parkingów wewnętrznych oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów, niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu;
- 4) zakazuje się lokalizacji budynków garażowych realizowanych w formie boksów garażowych.

4. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich oraz z wyjątkiem inwestycji wskazanych w ust. 1;
- 2) przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu z przepisów odrębnych, w związku z czym przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - a) 5 m od linii rozgraniczającej ulicy oznaczonej symbolem 1.KD-G/KD-Z,
 - b) 5 m od linii rozgraniczającej ulicy oznaczonej symbolem 3.KD-L;
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla funkcji mieszkaniowej, w odległości 50 m od linii rozgraniczającej ulicy oznaczonej symbolem 1.KD-G/KD-Z.

6. Dla terenu obowiązują następujące wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej wynoszącą 800 m² ;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej wynoszącą 20 m;

- 3) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy – maksymalnie 3 kondygnacje i jednocześnie maksymalnie do 10,5 m w najwyższym punkcie przekrycia dachu, licząc od poziomu gruntu rodzimego;
- 4) ustala się maksymalna długość elewacji frontowej budynków, zlokalizowanych wzdłuż ulicy 1.KD-G/KD-Z na 30 m;
- 5) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 30%;
- 6) ustala się, że maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 60%;
- 7) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 1.5;
- 8) ustala się realizację dachów spadzistych, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25° - 40°;
- 9) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
 - a) na elewacjach frontowych budynków położonych wzdłuż ulicy 1.KD-G/KD-Z, ustala się nakaz stosowania szlachetnych materiałów elewacyjnych;
 - b) na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego obowiązuje stosowanie kolorów pastelowych o odcieniach wg systemu NCS, mieszczących się w przedziale od 0000 do 2020, czyli maksymalnie o 20% czerni i 20% chromatyczności, przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian budynku, tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni.

7. Ustala się zasady dotyczące realizacji ogrodzeń:

- 1) ogrodzenia od strony dróg i ulic powinny być sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się:
 - a) ich miejscowe wycofanie w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód tj. drzew lub urządzeń infrastruktury technicznej, oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych przy drogach o szerokości mniejszej niż 10 m;
 - b) wycofanie ogrodzeń wzdłuż ulicy 1.KD-G/KD-Z do linii elewacji, pod warunkiem realizacji pomiędzy linią rozgraniczającą a linią elewacji miejsc parkingowych, przeznaczonych dla klientów usług lub innej przestrzeni ogólnodostępnej;
- 2) bramy i furty w ogrodzeniu nie mogą otwierać się na zewnątrz działki;
- 3) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,8 m.

8. Ustala się zasady dotyczące reklam:

- 1) zakazuje się lokalizowania reklam wolno stojących na całym obszarze objętym planem, z wyjątkiem:
 - a) reklam na działkach przylegających do ulicy 1.KD-G/KD-Z, pod warunkiem, że:
 - na jednej działce o minimalnej szerokości frontu 20 m, powstanie maksymalnie jedna taka reklama o powierzchni do 4 m² i wysokości całej konstrukcji do 10 m;
 - treść reklamy będzie związana z działalnością gospodarczą prowadzoną na działce budowlanej, na której reklama zostanie zrealizowana;
 - b) znaków informacyjnych o powierzchni do 1 m², skoordynowanych z wejściami i wjazdami do budynków, informujących o funkcjach poszczególnych budynków lub ich części;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie reklam, szyldów i znaków informacyjno - plastycznych na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że:
 - a) treść reklamy będzie związana z działalnością gospodarczą prowadzoną na działce budowlanej, na której reklama zostanie zrealizowana,

- b) powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 3 m²,
 - c) wysokość reklamy nie przekroczy 1,5 m,
 - d) łączna powierzchnia reklamowa na jednym budynku nie przekroczy 3 m²,
 - e) w przypadku nowej zabudowy, reklama umieszczona zostanie w miejscu przewidzianym na ten cel w projekcie technicznym budynku;
- 3) dopuszcza się lokalizację szyldów na budynkach pod warunkiem, że będą one płasko przytwierdzone do ściany budynków na wysokości pierwszej kondygnacji;
- 4) zakazuje się umieszczania reklam, szyldów i znaków informacyjno - plastycznych:
- a) na drzewach i w zasięgu ich koron,
 - b) na budowach i urządzeniach infrastruktury technicznej tj. latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach.

9. Ustala się zasady obsługi infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami rozdziału 6 z zakresu szczegółowych zasad uzbrojenia terenu.

10. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną od ulic oznaczonych symbolami 1.KD-G/KD-Z i 3.KD-L;
- 2) miejsca postojowe należy lokalizować na terenie własnej działki budowlanej według zasad ustalonych w § 33.

11. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15%.

§ 17. Dla terenu oznaczonego symbolem 2.MN:

1. Ustala się, że przeznaczeniem terenu 2.MN jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w formie zabudowy wolno stojącej oraz zabudowy bliźniaczej lub szeregowej.

2. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej na terenie zabudowy, z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy;
- 2) w przypadku realizacji w bryle wolnostojącego budynku mieszkalnego lokalu usługowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, nakazuje się ograniczenie ich profilu do usług podstawowych, usług handlu i gastronomii;
- 3) dopuszcza się na terenie realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg i parkingów wewnętrznych oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów, niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu;
- 4) zakazuje się lokalizacji budynków garażowych realizowanych w formie boksów garażowych.

3. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich oraz z wyjątkiem inwestycji wskazanych w ust. 1;
- 2) przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu z przepisów odrębnych, w związku z czym ustala się kwalifikację terenu, w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej ulicy 3.KD-L;

2) w przypadku realizacji zabudowy szeregowej ustala się, że w jednym zespole może być maksymalnie 6 budynków.

5. Dla terenu obowiązują następujące wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

1) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej wynoszącą:

- a) 800 m² – w przypadku realizacji na jednej działce budynku mieszkalnego wolno stojącego,
- b) 400 m² - w przypadku realizacji na jednej działce jednego budynku w zabudowie bliźniaczej,
- c) 180 m² - w przypadku realizacji na jednej działce jednego budynku w zabudowie szeregowej;

2) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej wynoszącą:

- a) 25 m – w przypadku realizacji na jednej działce budynku mieszkalnego wolno stojącego,
- b) 16 m - w przypadku realizacji na jednej działce jednego budynku w zabudowie bliźniaczej,
- c) 7 m - w przypadku realizacji na jednej działce jednego budynku w zabudowie szeregowej;

3) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy – maksymalnie 3 kondygnacje i jednocześnie maksymalnie do 10,5 m w najwyższym punkcie przekrycia dachu, licząc od poziomu gruntu rodzimego;

4) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 40%;

5) ustala się, że maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 40%;

6) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący:

- a) 0.8 dla zabudowy wolno stojącej;
- b) 1.0 dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej;

7) ustala się realizację dachów spadzistych, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25° - 40°;

8) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:

- a) na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego obowiązuje stosowanie kolorów pastelowych o odcieniach wg systemu NCS, mieszczących się w przedziale od 0000 do 2020, czyli maksymalnie o 20% czerni i 20% chromatyczności, przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian budynku, tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni,
- b) w przypadku stosowania szlachetnych materiałów elewacyjnych, dopuszcza się stosowanie ich naturalnych kolorów;

6. Ustala się zasady dotyczące realizacji ogrodzeń:

1) ogrodzenia od strony dróg i ulic powinny być sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki, w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód, tj. drzew lub urządzeń infrastruktury technicznej oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych przy drogach o szerokości mniejszej niż 10 m;

2) bramy i furtki w ogrodzeniu nie mogą otwierać się na zewnątrz działki;

3) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,8 m.

7. Ustala się zasady dotyczące reklam:

1) zakazuje się realizacji reklam wolno stojących;

2) dopuszcza się lokalizowanie reklam, szyldów i znaków informacyjno - plastycznych na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że:

- a) treść reklamy będzie związana z działalnością gospodarczą prowadzoną na działce budowlanej, na której reklama zostanie zrealizowana;
 - b) powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 1 m²,
 - c) wysokość reklamy nie przekroczy 1 m,
 - d) łączna powierzchnia reklamowa na jednej działce budowlanej nie przekroczy 1 m²,
 - e) w przypadku nowej zabudowy reklama umieszczona zostanie w miejscu przewidzianym na ten cel w projekcie technicznym budynku;
- 3) dopuszcza się lokalizację szyldów na budynkach pod warunkiem, że będą one płasko przytwierdzone do ściany budynków na wysokości pierwszej kondygnacji;
- 4) zakazuje się umieszczania reklam, szyldów i znaków informacyjno - plastycznych:
- a) na drzewach i w zasięgu ich koron,
 - b) na budowach i urządzeniach infrastruktury technicznej, tj. latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach.
8. Ustala się zasady obsługi infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami rozdziału 6 z zakresu szczegółowych zasad uzbrojenia terenu.
9. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną od ulicy oznaczonej symbolem 3.KD-L;
 - 2) miejsca postojowe należy lokalizować na terenie własnej działki budowlanej, wg zasad ustalonych w § 33.
10. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15%.

§ 18. Dla terenu oznaczonego symbolem 3.MN/U:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 3.MN/U jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, realizowana w formie zabudowy wolno stojącej oraz zabudowy bliźniaczej.
2. Ustala się, że przeznaczeniem uzupełniającym terenu 3.MN/U są usługi podstawowe, realizowane na jednej działce z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wolno stojącym.
3. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej na terenie zabudowy, z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy;
 - 2) w przypadku realizacji w bryle budynku mieszkalnego wolno stojącego lokalu usługowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, nakazuje się ograniczenie ich profilu do usług podstawowych;
 - 3) na każdej działce budowlanej można zrealizować maksymalnie jeden budynek usługowy;
 - 4) powierzchnia zabudowy budynku usługowego nie może przekroczyć 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego, zrealizowanego na tej samej działce budowlanej;
 - 5) dopuszcza się na terenie realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg i parkingów wewnętrznych oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu;
 - 6) zakazuje się lokalizacji wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych.
4. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich;
- 2) przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu z przepisów odrębnych, w związku z czym przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego: ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- 1) 5 m od linii rozgraniczającej ulicy oznaczonej symbolem 2.KD-L;
- 2) 5 m od linii rozgraniczającej ulicy oznaczonej symbolem 3.KD-L.

6. Dla terenu obowiązują następujące wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej wynoszącą:
 - a) 800 m² - w przypadku realizacji na jednej działce budynku mieszkalnego wolno stojącego i ewentualnie usługowego,
 - b) 300 m² - w przypadku realizacji na jednej działce jednego budynku w zabudowie bliźniaczej;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej wynoszącą:
 - a) 25 m - w przypadku realizacji na jednej działce budynku mieszkalnego wolno stojącego i ewentualnie budynku usługowego,
 - b) 16 m - w przypadku realizacji na jednej działce jednego budynku w zabudowie bliźniaczej;
- 3) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy – maksymalnie 2 kondygnacje i jednocześnie maksymalnie do 10,5 m w najwyższym punkcie przekrycia dachu, licząc od poziomu gruntu rodzimego;
- 4) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 40%;
- 5) ustala się, że maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 40%;
- 6) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący:
 - a) 0.8 dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej i usługowej,
 - b) 1.0 dla zabudowy bliźniaczej;
- 7) ustala się realizację dachów spadzistych, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25° - 40°;
- 8) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
 - a) na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego obowiązuje stosowanie kolorów pastelowych o odcieniach wg systemu NCS, mieszczących się w przedziale od 0000 do 2020, czyli maksymalnie o 20% czerni i 20% chromatyczności, przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian budynku, tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni,
 - b) w przypadku stosowania szlachetnych materiałów elewacyjnych, dopuszcza się stosowanie ich naturalnych kolorów.

7. Ustala się zasady dotyczące realizacji ogrodzeń:

- 1) ogrodzenia od strony dróg i ulic powinny być sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki, w przypadku konieczności omięcia istniejących przeszkód, tj. drzew lub urządzeń infrastruktury technicznej oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych przy drogach o szerokości mniejszej niż 10 m;

- 2) bramy i furtyki w ogrodzeniu nie mogą otwierać się na zewnątrz działki;
- 3) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,8 m;
- 4) ogrodzenie powinno być ażurowe, co najmniej powyżej 0,6 m od poziomu terenu;
- 5) zakazuje się realizacji betonowych ogrodzeń prefabrykowanych.

8. Ustala się zasady dotyczące reklam:

- 1) zakazuje się realizacji reklam wolno stojących;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie reklam, szyldów i znaków informacyjno - plastycznych na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że:
 - a) treść reklamy będzie związana z działalnością gospodarczą prowadzoną na działce budowlanej, na której reklama zostanie zrealizowana;
 - b) powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 3 m²,
 - c) wysokość reklamy nie przekroczy 1,5 m,
 - d) łączna powierzchnia reklamowa na jednym budynku nie przekroczy 3 m²,
 - e) w przypadku nowej zabudowy, reklama umieszczona zostanie w miejscu przewidzianym na ten cel w projekcie technicznym budynku.
- 3) dopuszcza się lokalizację szyldów na budynkach pod warunkiem, że będą one płasko przytwierdzone do ściany budynków na wysokości pierwszej kondygnacji;
- 4) zakazuje się umieszczania reklam, szyldów i znaków informacyjno - plastycznych:
 - a) na drzewach i w zasięgu ich koron,
 - b) na budowach i urządzeniach infrastruktury technicznej, tj. latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach.

9. Ustala się zasady obsługi infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami rozdziału 6 z zakresu szczegółowych zasad uzbrojenia terenu.

10. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną od ulic oznaczonych symbolami 2.KD-L i 3.KD-L;
- 2) miejsca postojowe należy lokalizować na terenie własnej działki budowlanej, wg zasad ustalonych w § 33.

11. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15%.

§ 19. Dla terenu oznaczonego symbolem 4.MN:

1. Ustala się, że przeznaczeniem terenu 4.MN jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, realizowana w formie zabudowy bliźniaczej i szeregowej.

2. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej na terenie zabudowy, z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy;
- 2) dopuszcza się na terenie realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg i parkingów wewnętrznych oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów, niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu;
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków garażowych, realizowanych w formie boksów garażowych.

3. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich;
- 2) przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu z przepisów odrębnych, w związku z czym przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - a) 5 m od linii rozgraniczającej ulicy 2.KD-L,
 - b) 5 m od linii rozgraniczającej drogi 6.KDW;
- 2) w przypadku realizacji zabudowy szeregowej ustala się, że w jednym zespole może być maksymalnie 6 budynków.

5. Dla terenu obowiązują następujące wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej wynoszącą:
 - a) 400 m² - w przypadku realizacji na działce jednego budynku w zabudowie bliźniaczej,
 - b) 180 m² - w przypadku realizacji na działce jednego budynku w zabudowie szeregowej;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej wynoszącą:
 - a) 16,0 m - w przypadku realizacji na działce jednego budynku w zabudowie bliźniaczej,
 - b) 7,0 m - w przypadku realizacji na działce jednego budynku w zabudowie szeregowej;
- 3) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy – maksymalnie 3 kondygnacje i jednocześnie maksymalnie do 10,5 m w najwyższym punkcie przekrycia dachu, licząc od poziomu gruntu rodzimego;
- 4) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 40%;
- 5) ustala się, że maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 40%;
- 6) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 1.0;
- 7) ustala się realizację dachów spadzistych, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25° - 40°;
- 8) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
 - a) na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego obowiązuje stosowanie kolorów pastelowych o odcieniach wg systemu NCS, mieszczących się w przedziale od 0000 do 2020, czyli maksymalnie o 20% czerni i 20% chromatyczności, przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian budynku, tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni,
 - b) w przypadku stosowania szlachetnych materiałów elewacyjnych, dopuszcza się stosowanie ich naturalnych kolorów.

6. Ustala się zasady dotyczące realizacji ogrodzeń:

- 1) ogrodzenia od strony dróg i ulic powinny być sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki, w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód, tj. drzew lub urządzeń infrastruktury technicznej, oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych przy drogach o szerokości mniejszej niż 10 m;
- 2) bramy i furtki w ogrodzeniu nie mogą otwierać się na zewnątrz działki;

3) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,8 m.

7. Ustala się zasady dotyczące reklam:

- 1) zakazuje się realizacji reklam wolno stojących;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie reklam, szyldów i znaków informacyjno - plastycznych na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że:
 - a) treść reklamy będzie związana z działalnością gospodarczą prowadzoną na działce budowlanej, na której reklama zostanie zrealizowana;
 - b) powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 1 m²,
 - c) wysokość reklamy nie przekroczy 1 m,
 - d) łączna powierzchnia reklamowa na jednej działce budowlanej nie przekroczy 1 m²,
 - e) w przypadku nowej zabudowy reklama umieszczona zostanie w miejscu przewidzianym na ten cel w projekcie technicznym budynku;
- 3) dopuszcza się lokalizację szyldów na budynkach pod warunkiem, że będą one płasko przytwierdzone do ściany budynków na wysokości pierwszej kondygnacji;
- 4) zakazuje się umieszczania reklam, szyldów i znaków informacyjno - plastycznych:
 - a) na drzewach i w zasięgu ich koron,
 - b) na budowach i urządzeniach infrastruktury technicznej, tj. latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach.

8. Ustala się zasady obsługi infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami rozdziału 6 z zakresu szczegółowych zasad uzbrojenia terenu.

9. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną od istniejącej drogi 6.KDW;
- 2) ustala się zachowanie oraz zakaz zawężania drogi wewnętrznej, pełniącej rolę drogi pożarowej oznaczonej na rysunku planu;
- 3) miejsca postojowe należy lokalizować na terenie własnej działki budowlanej, wg zasad ustalonych w § 33.

10. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15%.

§ 20. Dla terenu oznaczonego symbolem 5.MN:

1. Ustala się, że przeznaczeniem terenu 5.MN jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, realizowana w formie zabudowy bliźniaczej i szeregowej.

2. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej na terenie zabudowy, z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy;
- 2) dopuszcza się na terenie realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg i parkingów wewnętrznych oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów, niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu;
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków garażowych, realizowanych w formie boksów garażowych.

3. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich;
- 2) przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu z przepisów odrębnych, w związku z czym przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej drogi 6.KDW;
- 2) w przypadku realizacji zabudowy szeregowej ustala się, że w jednym zespole może być maksymalnie 6 budynków.

5. Dla terenu obowiązują następujące wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej wynoszącą:
 - a) 400 m² - w przypadku realizacji na działce jednego budynku w zabudowie bliźniaczej,
 - b) 180 m² - w przypadku realizacji na działce jednego budynku w zabudowie szeregowej;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej wynoszącą:
 - a) 16 m - w przypadku realizacji na działce jednego budynku w zabudowie bliźniaczej,
 - b) 7 m - w przypadku realizacji na działce jednego budynku w zabudowie szeregowej;
- 3) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy – maksymalnie 3 kondygnacje i jednocześnie maksymalnie do 10,5 m w najwyższym punkcie przekrycia dachu, licząc od poziomu gruntu rodzimego;
- 4) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 40%;
- 5) ustala się, że maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 40%;
- 6) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 1.0;
- 7) ustala się realizację dachów spadzistych, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25° - 40°;
- 8) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
 - a) na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego obowiązuje stosowanie kolorów pastelowych o odcieniach wg systemu NCS, mieszczących się w przedziale od 0000 do 2020, czyli maksymalnie o 20% czerni i 20% chromatyczności, przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian budynku, tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni,
 - b) w przypadku stosowania szlachetnych materiałów elewacyjnych dopuszcza się stosowanie ich naturalnych kolorów.

6. Ustala się zasady dotyczące realizacji ogrodzeń:

- 1) ogrodzenia od strony dróg i ulic powinny być sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki, w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód, tj. drzew lub urządzeń infrastruktury technicznej, oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych przy drogach o szerokości mniejszej niż 10 m;
- 2) bramy i furtki w ogrodzeniu nie mogą otwierać się na zewnątrz działki;
- 3) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,8 m.

7. Ustala się zasady dotyczące reklam:

- 1) zakazuje się realizacji reklam wolno stojących;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie reklam, szyldów i znaków informacyjno - plastycznych na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że:
 - a) treść reklamy będzie związana z działalnością gospodarczą prowadzoną na działce budowlanej, na której reklama zostanie zrealizowana,
 - b) powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 1 m²,
 - c) wysokość reklamy nie przekroczy 1 m,
 - d) łączna powierzchnia reklamowa na jednej działce budowlanej nie przekroczy 1 m²,
 - e) w przypadku nowej zabudowy reklama umieszczona zostanie w miejscu przewidzianym na ten cel w projekcie technicznym budynku;
- 3) dopuszcza się lokalizację szyldów na budynkach pod warunkiem, że będą one płasko przytwierdzone do ściany budynków na wysokości pierwszej kondygnacji;
- 4) zakazuje się umieszczania reklam, szyldów i znaków informacyjno - plastycznych:
 - a) na drzewach i w zasięgu ich koron,
 - b) na budowach i urządzeniach infrastruktury technicznej, tj. latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach.

8. Ustala się zasady obsługi infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami rozdziału 6 z zakresu szczegółowych zasad uzbrojenia terenu.

9. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną od istniejącej drogi oznaczonej symbolem 6.KDW;
- 2) ustala się zachowanie oraz zakaz zawężania drogi wewnętrznej, pełniącej rolę drogi pożarowej oznaczonej na rysunku planu;
- 3) miejsca postojowe należy lokalizować na terenie własnej działki budowlanej, wg zasad ustalonych w § 33.

10. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15%.

§ 21. Dla terenu oznaczonego symbolem 6.MN:

1. Ustala się, że przeznaczeniem terenu 6.MN jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w formie zabudowy bliźniaczej i szeregowej.

2. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej na terenie zabudowy, z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy;
- 2) dopuszcza się na terenie realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg i parkingów wewnętrznych oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów, niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu;
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków garażowych, realizowanych w formie boksów garażowych.

3. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich;

2) przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu z przepisów odrębnych, w związku z czym przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej drogi 6.KDW;

2) w przypadku realizacji zabudowy szeregowej ustala się, że w jednym zespole może być maksymalnie 6 budynków.

5. Dla terenu obowiązują następujące wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

1) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej wynoszącą:

a) 400 m² - w przypadku realizacji na działce jednego budynku w zabudowie bliźniaczej,

b) 180 m² - w przypadku realizacji na działce jednego budynku w zabudowie szeregowej;

2) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej wynoszącą:

a) 16 m - w przypadku realizacji na działce jednego budynku w zabudowie bliźniaczej,

b) 7 m - w przypadku realizacji na działce jednego budynku w zabudowie szeregowej;

3) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy – maksymalnie 3 kondygnacje i jednocześnie maksymalnie do 10,5 m w najwyższym punkcie przekrycia dachu, licząc od poziomu gruntu rodzimego;

4) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 40%;

5) ustala się, że maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 40%;

6) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 1.0;

7) ustala się realizację dachów spadzistych, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25° - 40°;

8) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:

a) na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego, obowiązuje stosowanie kolorów pastelowych o odcieniach wg systemu NCS, mieszczących się w przedziale od 0000 do 2020, czyli maksymalnie o 20% czerni i 20% chromatyczności, przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian budynku, tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni,

b) w przypadku stosowania szlachetnych materiałów elewacyjnych dopuszcza się stosowanie ich naturalnych kolorów.

6. Ustala się zasady dotyczące realizacji ogrodzeń:

1) ogrodzenia od strony dróg i ulic powinny być sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód tj. drzew lub urządzeń infrastruktury technicznej, oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych przy drogach o szerokości mniejszej niż 10 m;

2) bramy i furtki w ogrodzeniu nie mogą otwierać się na zewnątrz działki;

3) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,8 m.

7. Ustala się zasady dotyczące reklam:

1) zakazuje się realizacji reklam wolno stojących;

- 2) dopuszcza się lokalizowanie reklam, szyldów i znaków informacyjno - plastycznych na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że:
 - a) treść reklamy będzie związana z działalnością gospodarczą prowadzoną na działce budowlanej, na której reklama zostanie zrealizowana,
 - b) powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 1 m²,
 - c) wysokość reklamy nie przekroczy 1 m,
 - d) łączna powierzchnia reklamowa na jednej działce budowlanej nie przekroczy 1 m²,
 - e) w przypadku nowej zabudowy, reklama umieszczona zostanie w miejscu przewidzianym na ten cel w projekcie technicznym budynku;

3) dopuszcza się lokalizację szyldów na budynkach pod warunkiem, że będą one płasko przytwierdzone do ściany budynków na wysokości pierwszej kondygnacji;

4) zakazuje się umieszczania reklam, szyldów i znaków informacyjno - plastycznych:

- a) na drzewach i w zasięgu ich koron,
- b) na budowach i urządzeniach infrastruktury technicznej, tj. latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach.

8. Ustala się zasady obsługi infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami rozdziału 6 z zakresu szczegółowych zasad uzbrojenia terenu.

9. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną od drogi oznaczonej symbolem 6.KDW;
- 2) ustala się zachowanie oraz zakaz zawężania drogi wewnętrznej, pełniącej rolę drogi pożarowej oznaczonej na rysunku planu;
- 3) miejsca postojowe należy lokalizować na terenie własnej działki budowlanej, wg zasad ustalonych w § 33.

10. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15%.

§ 22. Dla terenu oznaczonego symbolem 7.MN/U.

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 7.MN/U jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w formie zabudowy wolno stojącej oraz zabudowy bliźniaczej.

2. Ustala się, że przeznaczeniem uzupełniającym terenu 7.MN/U są usługi podstawowe, realizowane na jednej działce z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wolno stojącym.

3. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej na terenie zabudowy, z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy;
- 2) w przypadku realizacji w bryle wolnostojącego budynku mieszkalnego lokalu usługowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, nakazuje się ograniczenie ich profilu do usług podstawowych;
- 3) na każdej działce budowlanej można zrealizować maksymalnie jeden budynek usługowy;
- 4) powierzchnia zabudowy budynku usługowego nie może przekroczyć 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego, zrealizowanego na tej samej działce budowlanej;
- 5) dopuszcza się na terenie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg i parkingów wewnętrznych oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu;

6) zakazuje się lokalizacji wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych.

4. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska:

1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich;

2) przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu z przepisów odrębnych, w związku z czym przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego: ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej ulicy 2.KD-L.

6. Dla terenu obowiązują następujące wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

1) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej wynoszącą:

a) 800 m² - w przypadku realizacji na jednej działce budynku mieszkalnego wolno stojącego i ewentualnie usługowego,

b) 400 m² - w przypadku realizacji na jednej działce jednego budynku w zabudowie bliźniaczej;

2) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej wynoszącą:

a) 25 m - w przypadku realizacji na jednej działce budynku mieszkalnego wolno stojącego i ewentualnie budynku usługowego,

b) 16 m - w przypadku realizacji na jednej działce jednego budynku w zabudowie bliźniaczej;

3) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy – maksymalnie 3 kondygnacje i maksymalnie do 10,5 m w najwyższym punkcie przekrycia dachu, licząc od poziomu gruntu rodzimego;

4) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 50%;

5) ustala się, że maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 40%;

6) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący:

a) 0.8 dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej i usługowej;

b) 1.0 dla zabudowy bliźniaczej;

7) ustala się realizację dachów spadzistych, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25° - 40°;

8) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:

a) na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego obowiązuje stosowanie kolorów pastelowych o odcieniach wg systemu NCS, mieszczących się w przedziale od 0000 do 2020, czyli maksymalnie o 20% czerni i 20% chromatyczności, przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian budynku, tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni,

b) w przypadku stosowania szlachetnych materiałów elewacyjnych dopuszcza się stosowanie ich naturalnych kolorów;

7. Ustala się zasady dotyczące realizacji ogrodzeń:

1) ogrodzenia od strony dróg i ulic powinny być sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki, w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód tj. drzew lub urządzeń infrastruktury technicznej, oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych przy drogach o szerokości mniejszej niż 10 m;

2) bramy i furtki w ogrodzeniu nie mogą otwierać się na zewnątrz działki;

- 3) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,8 m;
- 4) ogrodzenie powinno być ażurowe co najmniej powyżej 0,6 m od poziomu terenu;
- 5) zakazuje się realizacji betonowych ogrodzeń prefabrykowanych.

8. Ustala się zasady dotyczące reklam:

- 1) zakazuje się realizacji reklam wolno stojących;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie reklam, szyldów i znaków informacyjno - plastycznych na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że:
 - a) treść reklamy będzie związana z działalnością gospodarczą prowadzoną na działce budowlanej, na której reklama zostanie zrealizowana,
 - b) powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 3 m²,
 - c) wysokość reklamy nie przekroczy 1,5 m,
 - d) łączna powierzchnia reklamowa na jednym budynku nie przekroczy 3 m²,
 - e) w przypadku nowej zabudowy, reklama umieszczona zostanie w miejscu przewidzianym na ten cel w projekcie technicznym budynku;
- 3) dopuszcza się lokalizację szyldów na budynkach pod warunkiem, że będą one płasko przytwierdzone do ściany budynków na wysokości pierwszej kondygnacji;
- 4) zakazuje się umieszczania reklam, szyldów i znaków informacyjno - plastycznych:
 - a) na drzewach i w zasięgu ich koron,
 - b) na budowach i urządzeniach infrastruktury technicznej, tj. latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach.

9. Ustala się zasady obsługi infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami rozdziału 6 z zakresu szczegółowych zasad uzbrojenia terenu.

10. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną od ulicy oznaczonej symbolem 2.KD-L;
- 2) miejsca postojowe należy lokalizować na terenie własnej działki budowlanej, wg zasad ustalonych w § 33.

11. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15%.

§ 23. Dla terenu oznaczonego symbolem 8.U:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 8.U są:

- 1) usługi administracji, turystyki i kultury, o maksymalnej powierzchni użytkowej do 1500 m²;
- 2) usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 1.000 m².

2. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej na terenie zabudowy, z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy;
- 2) dopuszcza się na terenie realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg i parkingów wewnętrznych oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów, niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu;
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków garażowych, realizowanych w formie boksów garażowych.

3. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska:

1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem elementów niezbędnych, dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich oraz z wyjątkiem inwestycji wskazanych w ust. 1, w tym parkingów samochodowych;

2) przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu z przepisów odrębnych, w związku z czym przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego: ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

1) 5 m od linii rozgraniczającej ulicy oznaczonej symbolem 1.KD-G/KD-Z;

2) 5 m od linii rozgraniczającej ulicy oznaczonej symbolem 4.KD-D.

5. Dla terenu obowiązują następujące wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

1) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej wynoszącą 800 m² ;

2) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej wynoszącą 20 m;

3) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy – maksymalnie 3 kondygnacje i maksymalnie do 10,5 m w najwyższym punkcie przekrycia dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego;

4) ustala się maksymalną długość elewacji frontowej budynków zlokalizowanych wzdłuż ulicy 1.KD-G/KD-Z na 30 m;

5) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 30%;

6) ustala się, że maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 60%;

7) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 1.5;

8) ustala się realizację dachów spadzistych, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25° - 40°;

9) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:

a) na elewacjach frontowych budynków położonych wzdłuż ulicy 1.KD-G/KD-Z ustala się nakaz stosowania szlachetnych materiałów elewacyjnych,

b) na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego obowiązuje stosowanie kolorów pastelowych o odcieniach wg systemu NCS, mieszczących się w przedziale od 0000 do 2020, czyli maksymalnie o 20% czerni i 20% chromatyczności, przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian budynku, tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni.

6. Ustala się zasady dotyczące realizacji ogrodzeń:

1) ogrodzenia od strony dróg i ulic powinny być sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się:

a) ich miejscowe wycofanie w głąb działki, w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód, tj. drzew lub urządzeń infrastruktury technicznej, oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych przy drogach o szerokości mniejszej niż 10 m;

b) wycofanie ogrodzeń wzdłuż ulicy 1.KD-G/KD-Z do linii elewacji, pod warunkiem realizacji pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią elewacji miejsc parkingowych przeznaczonych dla klientów usług lub innej przestrzeni ogólnodostępnej;

2) bramy i furtki w ogrodzeniu nie mogą otwierać się na zewnątrz działki;

3) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,8 m.

7. Ustala się zasady dotyczące reklam:

1) zakazuje się reklam wolno stojących na całym obszarze objętym planem, z wyjątkiem:

a) reklam na działkach przylegających do ulicy 1.KD-G/KD-Z, pod warunkiem, że:

- na jednej działce o minimalnej szerokości frontu 20 m powstanie maksymalnie jedna taka reklama o powierzchni do 4 m² i wysokości całej konstrukcji do 10 m,
- treść reklamy będzie związana z działalnością gospodarczą prowadzoną na działce budowlanej, na której reklama zostanie zrealizowana,

b) znaków informacyjnych o powierzchni do 1 m², skoordynowanych z wejściami i wjazdami do budynków, informujących o funkcjach poszczególnych budynków lub ich części;

2) dopuszcza się lokalizowanie reklam, szyldów i znaków informacyjno - plastycznych na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że:

a) treść reklamy będzie związana z działalnością gospodarczą prowadzoną na działce budowlanej, na której reklama zostanie zrealizowana;

b) powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 3 m²,

c) wysokość reklamy nie przekroczy 1,5 m,

d) łączna powierzchnia reklamowa na jednym budynku nie przekroczy 6 m²,

e) w przypadku nowej zabudowy, reklama umieszczona zostanie w miejscu przewidzianym na ten cel w projekcie technicznym budynku;

3) dopuszcza się lokalizację szyldów na budynkach pod warunkiem, że będą one płasko przytwierdzone do ściany budynków na wysokości pierwszej kondygnacji;

4) zakazuje się umieszczania reklam, szyldów i znaków informacyjno - plastycznych:

a) na drzewach i w zasięgu ich koron,

b) na budowach i urządzeniach infrastruktury technicznej, tj. latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach.

8. Ustala się zasady obsługi infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami rozdziału 6 z zakresu szczegółowych zasad uzbrojenia terenu.

9. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:

1) ustala się obsługę komunikacyjną od ulic oznaczonych symbolami 1.KD- G i 4.KD-D;

2) miejsca postojowe należy lokalizować na terenie własnej działki budowlanej, wg zasad ustalonych w § 33.

10. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15%.

§ 24. Dla terenu oznaczonego symbolem 9.MN:

1. Ustala się, że przeznaczeniem terenu 9.MN jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w formie zabudowy bliźniaczej lub szeregowej.

2. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) dopuszcza się na terenie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg i parkingów wewnętrznych oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów, niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu;

2) zakazuje się lokalizacji budynków garażowych, realizowanych w formie boksów garażowych.

3. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich;
 - 2) przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu z przepisów odrębnych, w związku z czym przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - a) 5 m od linii rozgraniczającej ulicy 4.KD-D,
 - b) 4 m od linii rozgraniczającej drogi 6.KDW;
 - 2) w przypadku realizacji zabudowy szeregowej ustala się, że w jednym zespole może być maksymalnie 6 budynków.
5. Dla terenu obowiązują następujące wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:
- 1) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej wynoszącą:
 - a) 400 m² - w przypadku realizacji na działce jednego budynku w zabudowie bliźniaczej,
 - b) 130 m² - w przypadku realizacji na działce jednego budynku w zabudowie szeregowej;
 - 2) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej wynoszącą:
 - a) 16 m - w przypadku realizacji na działce jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej,
 - b) 7 m - w przypadku realizacji na działce jednego budynku dwulokalowego w zabudowie szeregowej,
 - c) 6 m - w przypadku realizacji na działce jednego budynku jednolokalowego w zabudowie szeregowej;
 - 3) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy – maksymalnie 3 kondygnacje i maksymalnie do 10,5 m w najwyższym punkcie przekrycia dachu, licząc od poziomu gruntu rodzimego;
 - 4) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący:
 - a) 30% dla zabudowy szeregowej,
 - b) 40% dla zabudowy bliźniaczej;
 - 5) ustala się, że maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać:
 - a) 50% dla zabudowy szeregowej,
 - b) 40% dla zabudowy bliźniaczej;
 - 6) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 1.0;
 - 7) ustala się realizację dachów spadzistych, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25° - 40°;
 - 8) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
 - a) na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego, obowiązuje stosowanie kolorów pastelowych o odcieniach wg systemu NCS, mieszczących się w przedziale od 0000 do 2020, czyli maksymalnie o 20% czerni i 20% chromatyczności, przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian budynku, tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni,
 - b) w przypadku stosowania szlachetnych materiałów elewacyjnych, dopuszcza się stosowanie ich naturalnych kolorów.

6. Ustala się zasady dotyczące realizacji ogrodzeń:

- 1) zakazuje się realizacji ogrodzeń od strony drogi 6.KDW;
- 2) ogrodzenia od strony pozostałych dróg i ulic powinny być sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód, tj. drzew lub urządzeń infrastruktury technicznej, oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych przy drogach o szerokości mniejszej niż 10 m;
- 3) bramy i furtki w ogrodzeniu nie mogą otwierać się na zewnątrz działki;
- 4) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,8 m.

7. Ustala się zasady dotyczące reklam:

- 1) zakazuje się realizacji reklam wolno stojących;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie reklam, szyldów i znaków informacyjno - plastycznych na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że:
 - a) treść reklamy będzie związana z działalnością gospodarczą prowadzoną na działce budowlanej, na której reklama zostanie zrealizowana,
 - b) powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 1 m²,
 - c) wysokość reklamy nie przekroczy 1 m,
 - d) łączna powierzchnia reklamowa na jednej działce budowlanej nie przekroczy 1 m²,
 - e) w przypadku nowej zabudowy reklama umieszczona zostanie w miejscu przewidzianym na ten cel w projekcie technicznym budynku;
- 3) dopuszcza się lokalizację szyldów na budynkach pod warunkiem, że będą one płasko przytwierdzone do ściany budynków na wysokości pierwszej kondygnacji;
- 4) zakazuje się umieszczania reklam, szyldów i znaków informacyjno - plastycznych:
 - a) na drzewach i w zasięgu ich koron,
 - b) na budowach i urządzeniach infrastruktury technicznej, tj. latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach.

8. Ustala się zasady obsługi infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami rozdziału 6 z zakresu szczegółowych zasad uzbrojenia terenu.

9. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną od drogi oznaczonej symbolem 6.KDW;
- 2) miejsca postojowe należy lokalizować na terenie własnej działki budowlanej, wg zasad ustalonych w § 33.

10. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15%.

§ 25. Dla terenu oznaczonego symbolem 10.MN:

1. Ustala się, że przeznaczeniem terenu 10.MN jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, realizowana w formie zabudowy bliźniaczej lub szeregowej.

2. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) dopuszcza się na terenie realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg i parkingów wewnętrznych oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów, niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków garażowych, realizowanych w formie boksów garażowych.

3. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich;
- 2) przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu z przepisów odrębnych, w związku z czym przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - a) 5 m od linii rozgraniczającej ulicy 4.KD-D,
 - b) 4 m od linii rozgraniczającej drogi 6.KDW;
- 2) w przypadku realizacji zabudowy szeregowej ustala się, że w jednym zespole może być maksymalnie 6 budynków.

5. Dla terenu obowiązują następujące wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej wynoszącą:
 - a) 400 m² - w przypadku realizacji na działce jednego budynku w zabudowie bliźniaczej,
 - b) 130 m² - w przypadku realizacji na działce jednego budynku w zabudowie szeregowej;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej wynoszącą:
 - a) 16 m - w przypadku realizacji na działce jednego budynku w zabudowie bliźniaczej,
 - b) 7 m - w przypadku realizacji na działce jednego budynku dwulokalowego w zabudowie szeregowej,
 - c) 6 m - w przypadku realizacji na działce jednego budynku jednolokalowego w zabudowie szeregowej;
- 3) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy – maksymalnie 3 kondygnacje i maksymalnie do 10,5 m w najwyższym punkcie przekrycia dachu, licząc od poziomu gruntu rodzimego;
- 4) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący:
 - a) 30% dla zabudowy szeregowej,
 - b) 40% dla zabudowy bliźniaczej;
- 5) ustala się, że maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać:
 - a) 50% dla zabudowy szeregowej,
 - b) 40% dla zabudowy bliźniaczej;
- 6) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 1.0;
- 7) ustala się realizację dachów spadzistych, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25° - 40°;
- 8) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
 - a) na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego obowiązuje stosowanie kolorów pastelowych o odcieniach wg systemu NCS, mieszczących się w przedziale od 0000 do 2020, czyli maksymalnie o 20% czerni i 20% chromatyczności, przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian budynku, tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni,

b) w przypadku stosowania szlachetnych materiałów elewacyjnych, dopuszcza się stosowanie ich naturalnych kolorów.

6. Ustala się zasady dotyczące realizacji ogrodzeń:

- 1) zakazuje się realizacji ogrodzeń od strony drogi 6.KDW;
- 2) ogrodzenia od strony pozostałych dróg i ulic powinny być sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód tj. drzew lub urządzeń infrastruktury technicznej, oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
- 3) bramy i furtki w ogrodzeniu nie mogą otwierać się na zewnątrz działki;
- 4) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,8 m.

7. Ustala się zasady dotyczące reklam:

- 1) zakazuje się realizacji reklam wolno stojących;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie reklam, szyldów i znaków informacyjno - plastycznych na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że:
 - a) treść reklamy będzie związana z działalnością gospodarczą prowadzoną na działce budowlanej, na której reklama zostanie zrealizowana;
 - b) powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 1 m²,
 - c) wysokość reklamy nie przekroczy 1 m,
 - d) łączna powierzchnia reklamowa na jednej działce budowlanej nie przekroczy 1 m²,
 - e) w przypadku nowej zabudowy reklama umieszczona zostanie w miejscu przewidzianym na ten cel w projekcie technicznym budynku;
- 3) dopuszcza się lokalizację szyldów na budynkach pod warunkiem, że będą one płasko przytwierdzone do ściany budynków na wysokości pierwszej kondygnacji;
- 4) zakazuje się umieszczania reklam, szyldów i znaków informacyjno - plastycznych:
 - a) na drzewach i w zasięgu ich koron,
 - b) na budowach i urządzeniach infrastruktury technicznej, tj. latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach.

8. Ustala się zasady obsługi infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami rozdziału 6 z zakresu szczegółowych zasad uzbrojenia terenu.

9. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną od drogi oznaczonej symbolem 6.KDW;
- 2) miejsca postojowe należy lokalizować na terenie własnej działki budowlanej, wg zasad ustalonych w § 33.

10. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15%.

§ 26. Dla terenu oznaczonego symbolem 11.MN:

1. Ustala się, że przeznaczeniem terenu 11.MN jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, realizowana w formie zabudowy wolno stojącej lub zabudowy bliźniaczej.

2. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) dopuszcza się na terenie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg i parkingów wewnętrznych oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów, niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu;
- 2) w przypadku realizacji w bryle budynku mieszkalnego wolno stojącego lokalu usługowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, nakazuje się ograniczenie ich profilu do usług podstawowych;
- 3) zakazuje się lokalizacji wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych.

3. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich;
- 2) przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu z przepisów odrębnych, w związku z czym przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego: ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- 1) 5 m od linii rozgraniczającej ulicy 2.KD-L,
- 2) 5 m od linii rozgraniczającej ulicy 4.KD-D.

5. Dla terenu obowiązują następujące wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej wynoszącą:
 - a) 800 m² – w przypadku realizacji na jednej działce budynku mieszkalnego wolno stojącego,
 - b) 400 m² - w przypadku realizacji na jednej działce jednego budynku w zabudowie bliźniaczej;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej wynoszącą:
 - a) 25 m – w przypadku realizacji na jednej działce budynku mieszkalnego wolno stojącego,
 - b) 16 m - w przypadku realizacji na jednej działce jednego budynku w zabudowie bliźniaczej;
- 3) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy – maksymalnie 3 kondygnacje i maksymalnie do 10,5 m w najwyższym punkcie przekrycia dachu, licząc od poziomu gruntu rodzimego;
- 4) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 40%;
- 5) ustala się, że maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 40%;
- 6) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący:
 - a) 0.8 dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej,
 - b) 1.0 dla zabudowy bliźniaczej;
- 7) ustala się realizację dachów spadzistych, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25° - 40°;
- 8) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
 - a) na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego obowiązuje stosowanie kolorów pastelowych o odcieniach wg systemu NCS, mieszczących się w przedziale od 0000 do 2020, czyli maksymalnie o 20% czerni i 20% chromatyczności, przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian budynku, tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni,

b) w przypadku stosowania szlachetnych materiałów elewacyjnych dopuszcza się stosowanie ich naturalnych kolorów.

6. Ustala się zasady dotyczące realizacji ogrodzeń:

- 1) ogrodzenia od strony dróg i ulic powinny być sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód tj. drzew lub urządzeń infrastruktury technicznej, oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych przy drogach o szerokości mniejszej niż 10 m;
- 2) bramy i furtki w ogrodzeniu nie mogą otwierać się na zewnątrz działki;
- 3) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,8 m;
- 4) ogrodzenie powinno być ażurowe co najmniej powyżej 0,6 m od poziomu terenu;
- 5) zakazuje się realizacji betonowych ogrodzeń prefabrykowanych.

7. Ustala się zasady dotyczące reklam:

- 1) zakazuje się realizacji reklam wolno stojących;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie reklam, szyldów i znaków informacyjno - plastycznych na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że:
 - a) treść reklamy będzie związana z działalnością gospodarczą prowadzoną na działce budowlanej, na której reklama zostanie zrealizowana,
 - b) powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 1 m²,
 - c) wysokość reklamy nie przekroczy 1 m,
 - d) łączna powierzchnia reklamowa na jednej działce budowlanej nie przekroczy 1 m²,
 - e) w przypadku nowej zabudowy, reklama umieszczona zostanie w miejscu przewidzianym na ten cel w projekcie technicznym budynku;
- 3) dopuszcza się lokalizację szyldów na budynkach pod warunkiem, że będą one płasko przytwierdzone do ściany budynków na wysokości pierwszej kondygnacji;
- 4) zakazuje się umieszczania reklam, szyldów i znaków informacyjno - plastycznych:
 - a) na drzewach i w zasięgu ich koron,
 - b) na budowach i urządzeniach infrastruktury technicznej, tj. latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach.

8. Ustala się zasady obsługi infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami rozdziału 6 z zakresu szczegółowych zasad uzbrojenia terenu.

9. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną od ulic oznaczonych symbolami 2.KD-L i 4.KD-D;
- 2) miejsca postojowe należy lokalizować na terenie własnej działki budowlanej, wg zasad ustalonych w § 33.

10. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15%.

§ 27. Dla terenu oznaczonego symbolem 12.U/MN:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 12.U/MN są:

- 1) usługi administracji, turystyki i kultury, o maksymalnej powierzchni użytkowej do 1.500 m²;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca.

2. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej na terenie zabudowy, w tym zabudowy mieszkaniowej położonej w odległości mniejszej niż 50 m od linii rozgraniczającej ulicy 1.KD-G/KD-Z, z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy;
- 2) w przypadku realizacji w bryle budynku mieszkalnego lokalu usługowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, nakazuje się ograniczenie ich profilu do usług podstawowych;
- 3) dopuszcza się na terenie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg i parkingów wewnętrznych oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu;
- 4) zakazuje się lokalizacji budynków garażowych, realizowanych w formie boksów garażowych.

3. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich oraz z wyjątkiem inwestycji wskazanych w ust. 1;
- 2) przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu z przepisów odrębnych, w związku z czym przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - a) 4 m od linii rozgraniczającej z ulicy oznaczonej symbolem 1.KD-G/KD-Z,
 - b) 5 m od linii rozgraniczającej z ulicy oznaczonej symbolem 4.KD-D,
 - c) 5 m od linii rozgraniczającej z ulicy oznaczonej symbolem 5.KD-D;
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla funkcji mieszkaniowej, w odległości 50 m od linii rozgraniczającej ulicy oznaczonej symbolem 1.KD-G/KD-Z.

5. Dla terenu obowiązują następujące wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej wynoszącą 800 m² ;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej wynoszącą 20 m;
- 3) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy – maksymalnie 3 kondygnacje i jednocześnie maksymalnie do 10,5 m w najwyższym punkcie przekrycia dachu, licząc od poziomu gruntu rodzimego;
- 4) ustala się maksymalną długość elewacji frontowej budynków zlokalizowanych wzdłuż ulicy 1.KD-G/KD-Z na 30 m;
- 5) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 30%;
- 6) ustala się, że maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 60%;
- 7) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 1.5;
- 8) ustala się realizację dachów spadzistych, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25° - 40°;
- 9) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
 - a) na elewacjach frontowych budynków położonych wzdłuż ulicy 1.KD-G/KD-Z, ustala się nakaz stosowania szlachetnych materiałów elewacyjnych,

- b) na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego obowiązuje stosowanie kolorów pastelowych o odcieniach wg systemu NCS, mieszczących się w przedziale od 0000 do 2020, czyli maksymalnie o 20% czerni i 20% chromatyczności, przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian budynku, tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni.

6. Ustala się zasady dotyczące realizacji ogrodzeń:

- 1) ogrodzenia od strony dróg i ulic powinny być sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się:
 - a) ich miejscowe wycofanie w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód tj. drzew lub urządzeń infrastruktury technicznej, oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych przy drogach o szerokości mniejszej niż 10 m;
 - b) wycofanie ogrodzeń wzdłuż ulicy 1.KD-G/KD-Z do linii elewacji pod warunkiem realizacji pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią elewacji miejsc parkingowych przeznaczonych dla klientów usług lub innej przestrzeni ogólnodostępnej;
- 2) bramy i furtki w ogrodzeniu nie mogą otwierać się na zewnątrz działki;
- 3) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,8 m.

7. Ustala się zasady dotyczące reklam:

- 1) zakazuje się reklam wolno stojących na całym obszarze objętym planem, z wyjątkiem:
 - a) reklam na działkach przylegających do ulicy 1.KD-G/KD-Z, pod warunkiem, że:
 - na jednej działce o minimalnej szerokości frontu 20 m powstanie maksymalnie jedna taka reklama o powierzchni do 4 m² i wysokości całej konstrukcji do 10 m;
 - treść reklamy będzie związana z działalnością gospodarczą prowadzona na działce budowlanej, na której reklama zostanie zrealizowana;
 - b) znaków informacyjnych o powierzchni do 1 m², skoordynowanych z wejściami i wjazdami do budynków, informujących o funkcjach poszczególnych budynków lub ich części;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie reklam, szyldów i znaków informacyjno - plastycznych na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że:
 - a) treść reklamy będzie związana z działalnością gospodarczą prowadzona, na działce budowlanej, na której reklama zostanie zrealizowana,
 - b) powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 3 m²,
 - c) wysokość reklamy nie przekroczy 1,5 m,
 - d) łączna powierzchnia reklamowa na jednym budynku nie przekroczy 3 m²,
 - e) w przypadku nowej zabudowy, reklama umieszczona zostanie w miejscu przewidzianym na ten cel w projekcie technicznym budynku;
- 3) dopuszcza się lokalizację szyldów na budynkach pod warunkiem, że będą one płasko przytwierdzone do ściany budynków na wysokości pierwszej kondygnacji;
- 4) zakazuje się umieszczania reklam, szyldów i znaków informacyjno-plastycznych:
 - a) na drzewach i w zasięgu ich koron,
 - b) na budowach i urządzeniach infrastruktury technicznej, tj. latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach.

8. Ustala się zasady obsługi infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami rozdziału 6 z zakresu szczegółowych zasad uzbrojenia terenu.

9. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną od ulic oznaczonych symbolami 1.KD-G/KD-Z, 4.KD-D i 5.KD-D;
- 2) miejsca postojowe należy lokalizować na terenie własnej działki budowlanej, wg zasad ustalonych w § 33.

10. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15%.

§ 28. Dla terenu oznaczonego symbolem 13.MN/U.

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 13.MN/U jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, realizowana w formie zabudowy wolno stojącej oraz zabudowy bliźniaczej.

2. Ustala się, że przeznaczeniem uzupełniającym terenu 13.MN/U są usługi podstawowe, realizowane na jednej działce z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wolno stojącym.

3. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej na terenie zabudowy, z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy;
- 2) w przypadku realizacji w bryle budynku mieszkalnego wolno stojącego lokalu usługowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, nakazuje się ograniczenie ich profilu do usług podstawowych;
- 3) na każdej działce budowlanej można zrealizować maksymalnie jeden budynek usługowy;
- 4) powierzchnia zabudowy budynku usługowego nie może przekroczyć 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego, zrealizowanego na tej samej działce budowlanej;
- 5) dopuszcza się na terenie realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg i parkingów wewnętrznych oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów, niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu;
- 6) zakazuje się lokalizacji wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych.

4. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich;
- 2) przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu z przepisów odrębnych, w związku z czym przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego: ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- 1) 5 m od linii rozgraniczającej ulicy 2.KD-L;
- 2) 5 m od linii rozgraniczającej ulicy 4.KD-D;
- 3) 5 m od linii rozgraniczającej ulicy 5.KD-D.

6. Dla terenu obowiązują następujące wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej wynoszącą:
 - a) 800 m² - w przypadku realizacji na jednej działce budynku mieszkalnego wolno stojącego i ewentualnie usługowego,
 - b) 400 m² - w przypadku realizacji na jednej działce jednego budynku w zabudowie bliźniaczej;

- 2) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej wynoszącą:
 - a) 25 m - w przypadku realizacji na jednej działce budynku mieszkalnego wolno stojącego i ewentualnie budynku usługowego,
 - b) 16 m - w przypadku realizacji na jednej działce jednego budynku w zabudowie bliźniaczej;
 - 3) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy – maksymalnie 3 kondygnacje i jednocześnie maksymalnie do 10,5 m w najwyższym punkcie przekrycia dachu, licząc od poziomu gruntu rodzimego;
 - 4) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 50%;
 - 5) ustala się, że maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 40%;
 - 6) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący:
 - a) 0.8 dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej i usługowej;
 - b) 1.0 dla zabudowy bliźniaczej;
 - 7) ustala się realizację dachów spadzistych, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25° - 40°;
 - 8) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
 - a) na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego obowiązuje stosowanie kolorów pastelowych o odcieniach wg systemu NCS, mieszczących się w przedziale od 0000 do 2020, czyli maksymalnie o 20% czerni i 20% chromatyczności, przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian budynku, tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni,
 - b) w przypadku stosowania szlachetnych materiałów elewacyjnych, dopuszcza się stosowanie ich naturalnych kolorów.
7. Ustala się zasady dotyczące realizacji ogrodzeń:
- 1) ogrodzenia od strony dróg i ulic powinny być sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód tj. drzew lub urządzeń infrastruktury technicznej, oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych przy drogach o szerokości mniejszej niż 10 m;
 - 2) bramy i furtki w ogrodzeniu nie mogą otwierać się na zewnątrz działki;
 - 3) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,8 m;
 - 4) ogrodzenie powinno być ażurowe, co najmniej powyżej 0,6 m od poziomu terenu;
 - 5) zakazuje się realizacji betonowych ogrodzeń prefabrykowanych.
8. Ustala się zasady dotyczące reklam:
- 1) zakazuje się realizacji reklam wolno stojących;
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie reklam, szyldów i znaków informacyjno - plastycznych na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że:
 - a) treść reklamy będzie związana z działalnością gospodarczą prowadzoną na działce budowlanej, na której reklama zostanie zrealizowana,
 - b) powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 3 m²,
 - c) wysokość reklamy nie przekroczy 1,5 m,
 - d) łączna powierzchnia reklamowa na jednym budynku nie przekroczy 3 m²,

- e) w przypadku nowej zabudowy reklama umieszczona zostanie w miejscu przewidzianym na ten cel w projekcie technicznym budynku;
- 3) dopuszcza się lokalizację szyldów na budynkach pod warunkiem, że będą one płasko przytwierdzone do ściany budynków na wysokości pierwszej kondygnacji;
- 4) zakazuje się umieszczania reklam, szyldów i znaków informacyjno - plastycznych:
 - a) na drzewach i w zasięgu ich koron,
 - b) na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej, tj. latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach.
- 9. Ustala się zasady obsługi infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami rozdziału 6 z zakresu szczegółowych zasad uzbrojenia terenu.
- 10. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) ustala się obsługę komunikacyjną od ulicy oznaczonej symbolem 2.KD-L, 4.KD-D i 5.KD-D;
 - 2) miejsca postojowe należy lokalizować na terenie własnej działki budowlanej, wg zasad ustalonych w § 33.
- 11. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15%.

Rozdział 5.

Szczegółowe ustalenia komunikacyjne

§ 29. 1. Układ drogowo - uliczny stanowią ulice główna, lokalne i dojazdowe oraz droga wewnętrzna.

2. W obszarze ustala się następujące elementy układu komunikacyjnego:

- 1) droga oznaczona symbolem 1.KD-G/KD-Z, dla której ustala się:
 - a) jedynie południową linię rozgraniczającą oraz część pasa drogowego – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) klasę drogi głównej z nakazem jej obniżenia do klasy ulicy zbiorczej, po przełożeniu śladu drogi krajowej nr 79 na obwodnicę,
 - c) możliwość realizacji kiosków w rejonie przystanków komunikacji autobusowej, tj. w promieniu 50 m od przystanku, licząc od najdalej wysuniętego elementu zatoki autobusowej, przy czym w rejonie 1 przystanku komunikacji publicznej możliwa jest lokalizacja wyłącznie 1 kiosku,
 - d) nakaz realizacji chodnika po południowej stronie jezdni,
 - e) możliwość realizacji ścieżki rowerowej wzdłuż chodnika,
 - f) możliwość realizacji zatok parkingowych po południowej stronie jezdni po obniżeniu klasy drogi do zbiorczej;
- 2) ulica oznaczona symbolem 2.KD-L, dla której ustala się:
 - a) szerokość pasa drogowego od 12 m do 16 m , zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) klasę ulicy lokalnej,
 - c) nakaz realizacji chodnika po obu stronach jezdni,
 - d) możliwość realizacji ścieżki rowerowej jednostronnie,
 - e) możliwość realizacji zatok parkingowych jednostronnie lub naprzemiennie po obu stronach jezdni;

- 3) ulica oznaczona symbolem 3.KD-L, dla której ustala się:
 - a) jedynie wschodnią linię rozgraniczającą oraz część pasa drogowego o zmiennej szerokości – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) klasę ulicy lokalnej,
 - c) włączenie do ulicy 1.KD-G/KD-Z poprzez skrzyżowanie na pełnych relacjach,
 - d) nakaz realizacji chodnika po wschodniej stronie jezdni,
 - e) możliwość realizacji ścieżki rowerowej jednostronnie,
 - f) możliwość realizacji zatok parkingowych w miejscach, gdzie szerokość ulicy w liniach rozgraniczających wynosi co najmniej 15 m;
- 4) ulica oznaczona symbolem 4.KD-D, dla której ustala się:
 - a) szerokość 10 m w liniach rozgraniczających,
 - b) klasę ulicy dojazdowej,
 - c) włączenie do ulicy 1.KD-G/KD-Z poprzez skrzyżowanie na pełnych relacjach,
 - d) nakaz realizacji chodnika obustronnie,
- 5) ulica oznaczona symbolem 5.KD-D, dla której ustala się:
 - a) szerokość 10 m w liniach rozgraniczających,
 - b) klasę ulicy dojazdowej,
 - c) nakaz realizacji chodnika obustronnie;
- 6) droga oznaczona symbolem 6.KDW, dla której ustala się:
 - a) szerokość 5 m, 6 m i 10 m w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nakaz spełnienia wymogów przeciwpożarowych.

§ 30. 1. Dla realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego, dla poszczególnych ulic ustala się pasy terenu określone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

2. Zachowuje się dojazdy, wg stanu istniejącego na terenach, których zainwestowanie uniemożliwia ich przebudowę.

3. Dla nowotworzonych dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu, ustala się minimalną szerokość:

- 1) 5 m – dla zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, realizowanych na terenach 9.MN i 10.MN, pod warunkiem nierealizowania ogrodzeń od strony takiej drogi;
- 2) 8 m dla dróg na pozostałych terenach.

§ 31. 1. Dla terenów dróg publicznych ustala się:

- 1) nakaz stosowania w granicach jednego terenu jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, takiego jak ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice kwietnikowe, barierki, słupki;
- 2) nakaz rozgraniczenia ruchu kołowego i pieszego;
- 3) nakaz dostosowania urządzeń służących do ruchu pieszego, tj. chodniki, pochylnie, schody czy przejścia przez jezdnie, do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 4) zakaz pozostawiania nie urządzonych powierzchni, tj. powierzchni z zielenią nie urządzonej, jezdni i chodników bez nawierzchni.

2. Dla terenów dróg publicznych ustala się następujące zasady lokalizacji kiosków:

- 1) sytuowanie kiosków dopuszcza się wyłącznie na terenie drogi 1.KD-G/KD-Z, w rejonie przystanków komunikacji publicznej, tj. w promieniu 50 m od przystanku licząc od najdalej wysuniętego elementu zatoki autobusowej;
- 2) obowiązuje stosowanie kiosków o rzucie prostokątnym lub wpisującym się w prostokąt, bez jakichkolwiek przybudówek;
- 3) wysokość kiosku nie może przekraczać 2,8 m.

3. Dla terenów dróg publicznych ustala się następujące zasady lokalizacji reklam:

- 1) zakazuje się realizacji reklam wolno stojących;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie reklam, szyldów i znaków informacyjno - plastycznych na ogrodzeniach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że:
 - a) powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 1,5 m²,
 - b) wysokość reklamy nie przekroczy 1 m;
- 3) dopuszcza się lokalizację szyldów na kioskach pod warunkiem, że będą one płasko przytwierdzone do ściany budynków;
- 4) zakazuje się umieszczania reklam, szyldów i znaków informacyjno - plastycznych:
 - a) na drzewach i w zasięgu ich koron,
 - b) na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej, tj. latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach;
- 5) ustalenia pkt. 1-4 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.

§ 32. Na terenach układu komunikacyjnego, wyznaczonego na rysunku planu, do czasu jego realizacji dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.

§ 33. 1. Potrzeby w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele posesji zapewniają, na terenie działki, na której realizowana jest inwestycja, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników, o których mowa w ust.2.

2. Ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych dla parkingów i garaży:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny;
- 3) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 1,5 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny;
- 4) dla zabudowy usługowej – 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na lokal usługowy.

Rozdział 6.

Ogólne zasady dotyczące infrastruktury technicznej i komunikacji

§ 34. 1. W liniach rozgraniczających dróg należy rezerwować tereny dla sieci infrastruktury technicznej.

2. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg publicznych i wewnętrznych, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele.

3. Dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej, takich jak: stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków, czy stacje telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze objętym planem bez konieczności zmiany niniejszego planu, pod warunkiem, że ewentualna uciążliwość tychże obiektów nie będzie wykraczać poza granice działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny.

§ 35. 1. Ustala się zaopatrzenie obszaru objętego planem z miejskiej sieci wodociągowej, w oparciu o istniejące ujęcia wody położone poza obszarem objętym planem.

2. Ustala się, że dla zapewnienia pewności dostawy wody, sieć wodociągowa projektowana będzie w układzie zamkniętym, pierścieniowym.

3. Ustala się stosowanie hydrantów naziemnych.

§ 36. 1. Ustala się objęcie systemem gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, istniejącej i projektowanej zabudowy.

2. Zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.

§ 37. W zakresie zagospodarowania wód opadowych:

- 1) dla terenów dróg publicznych, plan ustala docelowo odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem ustaleń pkt 2;
- 2) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, wody opadowe z ulic układu podstawowego powinny być odprowadzane poprzez system studni chłonnych do gruntu bądź też do otwartych rowów przydrożnych;
- 3) dla pozostałych terenów ustala się obowiązek zagospodarowywania wód opadowych powierzchniowo w granicach działki budowlanej;
- 4) zakazuje się odprowadzania wód opadowych z działek na sąsiednie tereny i ulice;
- 5) wody opadowe z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, w szczególności z powierzchni dróg i parkingów, muszą zostać podczyszczone przed odprowadzeniem do zbiornika retencyjnego, rowów melioracyjnych lub przydrożnych.

§ 38. 1. Ustala się zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną, w oparciu o istniejące i projektowane linie SN i NN oraz istniejące i projektowane stacje elektroenergetyczne SN/NN, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.

2. Ustala się, że wszystkie nowo realizowane linie elektroenergetyczne SN i NN oraz przyłącza do budynków i budowli będą realizowane jako linie kablowe.

3. Ustala się przebudowę istniejącej napowietrznej sieci NN i SN na sieć kablową, prowadzoną w ulicach, z dopuszczeniem w wyjątkowych przypadkach, w sytuacji braku możliwości poszerzenia ulicy, prowadzenia sieci przez tereny prywatne.

4. Dopuszcza się zachowanie istniejących sieci napowietrznych, do czasu ich przebudowy lub modernizacji.

5. Dopuszcza się realizowanie przyłączy do budynków jako przyłączy napowietrznych realizowanych od linii istniejących, do czasu przebudowy tych linii.

6. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem.

§ 39. 1. Ustala się zaopatrzenie zabudowy w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych, w oparciu o rozbudowaną istniejącą sieć średniego ciśnienia, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.

2. Ustala się zasadę prowadzenia projektowanych gazociągów w pasach drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.

3. Wokół gazociągów obowiązują odległości podstawowe, zgodne z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych.

§ 40. 1. Ustala się wywóz nieczystości stałych na składowisko odpadów komunalnych.

2. Ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady w granicach działki oraz obowiązek segregowania i wywożenia tych odpadów.

§ 41. 1. Ustala się, że istniejące i projektowane budynki będą posiadały własne, indywidualne źródła ciepła.

2. Ustala się zaopatrzenie w ciepło na obszarze objętym planem, w oparciu o instalacje grzewcze ekologicznie czyste.

3. Dopuszcza się realizację zbiorczego systemu ciepłowniczego.

Rozdział 7.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 42. Dla terenu objętego planem do spraw wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§ 43. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Góra Kalwaria.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Zbigniew Bugno