

wrzesień 2014



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENU „ŚRÓDMIEŚCIE” W MILANÓWKU

SPORZĄDZIŁ:
BURMISTRZ MIASTA MILANÓWKA
UL. KOŚCIUSZKI 45
05-822 MILANÓWEK

OPRACOWAŁ:
KANON GRZEGORZ CHOJNACKI
UL. NADARZYŃSKA 56
08-805 OTRĘBUSY

Zespół w składzie:

mgr inż. arch. Grzegorz Chojnacki

– kierownik zespołu - członek Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Warszawie nr WA-026

mgr inż. Inga Hutkowska

– koordynator projektu - członek Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Warszawie nr WA-366

mgr inż. arch. Anna Alberska

mgr inż. Kamil Filiński

mgr inż. arch. Zbigniew Kaiser

- członek Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Warszawie nr WA-325

dr inż. arch. kraj. Małgorzata Kosewska

mgr Bartosz Rozbiewski

UCHWAŁA Nr
Rady Miasta Milanówka
z dnia

**w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego
terenu „Śródmieście” w Milanówku**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 549 z późn. zm.), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) w brzmieniu obowiązującym w dniu podjęcia uchwały Nr 245/XXIII/09 Rady Miasta Milanówka z dnia 24 lutego 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego terenu „Śródmieście” w Milanówku, w związku z art. 4 ust.2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871) oraz w związku z wyżej przywołaną uchwałą Rady Miasta Milanówka

stwierdzając zgodność planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Milanówka uchwalonym uchwałą 195/LV/98 Rady Miasta Milanówka z dnia 10 marca 1998r.,

Rada Miasta Milanówka uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.

PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

§ 1.

1. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenu „Śródmieście” w Milanówku, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar, którego granice wyznaczają:
 - 1) część północna:
 - a) **na zachodzie:** zachodnia linia rozgraniczająca ul. Smoleńskiego, północna linia rozgraniczająca ul. Kościelnej, zachodnia i północno-zachodnia granica posesji przy ul. Królowej Jadwigi 1, wschodnia linia rozgraniczająca posesji przy ul. Kościuszki 41 (teren kościoła pw św. Jadwigi), wschodnia linia rozgraniczająca posesji przy ul. Kościuszki 43, południowa linia rozgraniczająca ul. Mickiewicza,
 - b) **na północy:** południowa linia rozgraniczająca posesji przy ul. Kościuszki 45, wschodnia linia rozgraniczająca ul. Kościuszki wzdłuż posesji przy ul. Literackiej 15, północna granica posesji przy ul. Kościuszki 42, 40, 38, północna granica zaułka skweru przy placu Starzyńskiego, północna granica posesji przy ul. Piasta 30 (przychodnia zdrowia), północna granica dz.ew. nr 78/3, północna granica posesji przy ul. Piasta 18A i przy ul. Piasta 16, północno-zachodnia i północno-wschodnia granica posesji przy ul. Piasta 14 (zespół szkół), zachodnia linia rozgraniczająca ul. Piasta wzdłuż posesji przy ul. Piasta 12 do wysokości północnej granicy posesji przy ul. Piasta 17 (dawna willa Róża), północna granica posesji przy ul. Piasta 17 (dawna willa Róża), oś ul. Krakowskiej w stronę torów kolejowych,
 - c) **na południu:** północna granica terenu kolejowego;
 - 2) część południowa:
 - a) **na zachodzie:** zachodnia granica posesji przy ul. Piłsudskiego 13, przedłużenie do zachodniej granicy posesji przy ul. Okólnej 22, zachodnia granica posesji przy ul. Okólnej 22, przedłużenie do zachodniej linii rozgraniczającej ul. Okólnej, zachodnia linia rozgraniczająca ul. Okólnej, południowa linia rozgraniczająca posesji przy: ul. Piłsudskiego 19, 21, 23, południowa linia rozgraniczająca posesji przy ul. Dębowej 3, przedłużenie do południowo-zachodniej linii rozgraniczającej ul. Smoleńskiego, południowo-zachodnia linia rozgraniczająca ul. Smoleńskiego, do południowej granicy terenu kolejowego,

- b) **na północy:** południowa granica terenu kolejowego do wschodniej granicy posesji przy ul. Warszawskiej 18,
 - c) **na wschodzie:** wschodnia i południowo-wschodnia granica posesji przy ul. Warszawskiej 18, wschodnia granica posesji przy ul. Grudowskiej 3, wschodnia linia rozgraniczająca posesji przy ul. Grudowskiej 8, wschodnia linia rozgraniczająca posesji przy ul. Krzywej 3 i 3A, 5 i jej przedłużenie w kierunku ul. Leśnej, wschodnia granica posesji przy ul. Leśnej 11A, północna granica posesji przy ul. Piłsudskiego 12, oś ulicy Prostej, południowa linia rozgraniczająca ul. Grabowej.
3. Rysunek planu w skali 1: 1000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i jest jej integralną częścią.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały jest jej integralną częścią.
5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do uchwały i jest jej integralną częścią.

§ 2.

1. W niniejszej uchwale określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające terenów funkcjonalnych o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości będącej skutkiem uchwalenia planu;
- 11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 12) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;

2. W niniejszej uchwale nie określa się następujących elementów zagospodarowania przestrzennego:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

§ 3.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 4) linie zabudowy obowiązujące;
- 5) linie pierzei ciągłych;

- 6) pomniki do zachowania;
 - 7) strefa potencjalnych uciążliwości akustycznych od linii kolejowej;
 - 8) strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenów przyległych do obszaru kolejowego;
 - 9) budynki o charakterze zabytkowym;
 - 10) wartościowe drzewa do zachowania.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.
3. Wszelkie użyte w tekście nazwy ulic i inne nazwy własne oraz numery adresowe nie są ustaleniami planu i mają charakter informacyjny.

Rozdział 2

Wyjaśnienie pojęć użytych w planie

§ 4.

Ilekcroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **działce** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 2) **kiosku** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany o funkcji handlowej lub handlowo-usługowej, posiadający maksymalnie jedną kondygnację nadziemną, o wysokości nie większej niż 4 m i o powierzchni użytkowej nie większej niż 30 m²; na terenach, na których została dopuszczona realizacja kiosków, mogą one być realizowane niezależnie od linii zabudowy;
- 3) **liniach pierzei ciągłych** - należy przez to rozumieć linie, wzdłuż których należy lokalizować budynki, tak, aby stykały się ze sobą tworząc pierzeję; budynki realizowane przy tej linii muszą być realizowane bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki;
- 4) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą takich części budynku jak balkony, galerie, loggie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, niepodparte zadaszenia wejść, o ile nie wykraczają o więcej niż 1,5 m poza te linie oraz części podziemnych budynków pod warunkiem, że nie przekraczają one linii rozgraniczających terenu;
- 5) **liniach zabudowy obowiązujących** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przy których musi stanąć ściana budynku; dopuszcza się cofnięcia elewacji w stosunku do wyznaczonych linii obowiązujących maksymalnie o 2 metry na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni elewacji; obowiązujące linie zabudowy nie dotyczą takich części budynku jak balkony, galerie, loggie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, niepodparte zadaszenia wejść, o ile nie wykraczają o więcej niż 1,5 m poza te linie oraz części podziemnych budynków pod warunkiem, że nie przekraczają one linii rozgraniczających terenu;
- 6) **modernizacji** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych polegających na trwałym ulepszeniu, unowocześnieniu, zwiększeniu użyteczności lub podniesieniu standardu istniejącego obiektu budowlanego; modernizacją może być remont, przebudowa;
- 7) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wody powierzchniowe na terenie działki;
- 8) **powierzchni całkowitej kondygnacji** - należy przez to rozumieć powierzchnię danej kondygnacji, w tym również poddasza, kondygnacji technicznych i magazynowych, mierzoną na poziomie posadzki po obrysie zewnętrznym budynku, łącznie z grubością ścian;
- 9) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części niewystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np., daszków, niezadaszonych i zadaszonych tarasów, zewnętrznych schodów i ramp, występów dachowych;
- 10) **szerokości frontu działki** – należy przez to rozumieć długość granicy działki, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;

- 11) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem terenu;
- 12) **usługach** - należy przez to rozumieć obiekty wolnostojące lub lokale użytkowe wbudowane, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 13) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć obiekty wolnostojące lub lokale użytkowe wbudowane, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²; przy czym prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów, jakości środowiska poza terenem, na którym jest prowadzona ta działalność;
- 14) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na danej działce do powierzchni całkowitej tej działki;
- 15) **wysokości elewacji** – należy przez to rozumieć wysokość od poziomu terenu do dolnej krawędzi dachu. Za elewację frontową uważa się elewację od strony linii rozgraniczającej terenu komunikacji, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę. W przypadku zastosowania cofnięcia elewacji ostatniej kondygnacji, o co najmniej 1,50 m, za wysokość elewacji frontowej uważa się wysokość do uskoku. Na 30% szerokości elewacji dopuszcza się wysokość wyższą niż wysokość elewacji, dotyczy to w szczególności szczytów występujących w istniejących budynkach;
- 16) **nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, umieszczony w polu widzenia użytkowników ulic, placów lub innych obszarów o charakterze przestrzeni publicznych, niebędący urządzeniem informacji miejskiej ani znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach, ani znakiem informującym o obiektach użyteczności publicznej ustawianym przez gminę;
- 17) **sztyldzie** - należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, mogące zawierać: oznaczenie przedsiębiorcy – firmę lub nazwę przedsiębiorcy ze wskazaniem formy prawnej, a w wypadku osoby fizycznej – imię i nazwisko przedsiębiorcy oraz nazwę, pod którą wykonuje działalność gospodarczą oraz zwięzłe określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej.

DZIAŁ II.

USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów

§ 5.

Wyznaczają się następujące tereny i ustala się ich przeznaczenie:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej od **MNU1** do **MNU10**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej od **MW1** do **MW5**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej od **MWU1** do **MWU5**;
- 4) tereny zabudowy usługowej od **U1** do **U7**;
- 5) teren zabudowy usług handlu i kultury **UC1**;
- 6) tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **UMW1**;
- 7) tereny zabudowy usługowej i zabudowy usługowo-mieszkaniowej od **UM1** do **UM6**;
- 8) tereny zabudowy usług administracji i służb publicznych od **UA1** do **UA3**;
- 9) teren zabudowy usług oświaty **UO1**;
- 10) teren zabudowy usług zdrowia **UZ1**;
- 11) teren zabudowy usług kultury religijnej **UW1**;

- 12) teren zabudowy usług sportu i kultury **USK1**;
- 13) tereny zieleni parkowej i usług **od ZPU1 do ZPU3**;
- 14) tereny zieleni parkowej **od ZP1 do ZP7**;
- 15) teren lasu **ZL1**;
- 16) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej **od KDZ1 do KDZ7**;
- 17) tereny dróg publicznych klasy lokalnej **od KDL1 do KDL4**;
- 18) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej **od KDD1 do KDD11**;
- 19) tereny dróg publicznych klasy drogi wewnętrznej **od KDW1 do KDW4**;
- 20) tereny parkingów naziemnych **od KSP1 do KSP2**.

§ 6.

Wyznacza się jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych:

- 1) teren **UA2** jako teren przeznaczony do utrzymania i realizacji pomieszczeń dla urzędów organów władzy i administracji;
- 2) teren **UO1** jako teren przeznaczony do utrzymania i realizacji publicznych szkół;
- 3) teren **USK1** jako teren przeznaczony do utrzymania i realizacji publicznych obiektów sportowych i pomieszczeń dla urzędów organów władzy i administracji;
- 4) tereny **od ZP1 do ZP7** jako tereny przeznaczone do utrzymania i realizacji publicznych obiektów i urzędzeń służących ochronie środowiska;
- 5) tereny **od KDZ1 do KDZ7**, **od KDL1 do KDL4**, **od KDD1 do KDD11**, **od KDW1 do KDW4** jako tereny przeznaczone do utrzymania i realizacji dróg publicznych oraz obiektów i urzędzeń transportu publicznego.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7.

Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) ogrodzenia mogą być realizowane tylko w linii rozgraniczającej terenu lub w granicy działki z wyjątkiem miejsc gdzie przesunięcie linii ogrodzenia wynika z ochrony pomników przyrody lub podyktowane jest ochroną innych cennych drzew;
- 2) zakazuje się stosowania prefabrykatów betonowych do realizacji ogrodzeń;
- 3) maksymalna wysokość ogrodzenia - 170 cm od poziomu terenu, przy czym dopuszcza się wyższą, jeżeli jest związana z obiektem sportowym ze względu na konieczność zapewnienia prawidłowego jego funkcjonowania;
- 4) ogrodzenia muszą być ażurowe, wykonane w sposób zapewniający następujące proporcje powierzchni pustej do powierzchni całego ogrodzenia:
 - a) minimum 40% przy ogrodzeniach drewnianych,
 - b) minimum 60% przy ogrodzeniach metalowych;
- 5) w ogrodzeniach z siatki otwory w siatce nie mogą być mniejsze niż 6 x 6 cm, w ogrodzeniach z profili metalowych musi być zachowany odstęp pomiędzy poszczególnymi elementami nie mniejszy niż 8 cm lub należy zachować prześwit o szerokości nie mniejszej niż 10 cm między cokołem a elementami ogrodzenia;
- 6) cokoły wyższe niż 10 cm należy zaopatrzyć w otwory o średnicy min. 12 cm w rozstawie co 1,5 m, umieszczone na wysokości poziomu terenu;
- 7) zakazuje się stosowania cokołów pełnych niewyposażonych w otwory o wysokości większej niż 10 cm od poziomu terenu;
- 8) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń naturalnych w formie żywopłotów oraz obsadzeń ogrodzeń zielenią.

§ 8.

1. Ustala się następujące zasady sytuowania i rozmieszczania nośników reklamowych:
 - 1) dopuszcza się realizację nośników reklamowych wolnostojących wyłącznie na terenach dróg publicznych, przy czym:
 - a) zakazuje się lokalizowania nośników reklamowych o wysokości większej niż 5,0 m i powierzchni przekroju większej niż 3m²,
 - b) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych w odległości mniejszej niż 2,5m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
 - c) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych wolnostojących w odległości mniejszej niż 30m od innych wolnostojących nośników reklamowych, usytuowanych po tej samej stronie jezdni;
 - 2) dopuszcza się realizację nośników reklamowych wyłącznie na budynkach i obiektach usługowych i usługowo-mieszkalnych na wszystkich terenach, przy czym:
 - a) łączna powierzchnia ekspozycji lub przekroju nośników reklamowych nie może wynosić więcej niż 1,5m²,
 - b) nakazuje się grupowanie reklam tablicowych,
 - c) nośniki reklamowe realizowane wyłącznie na dachach płaskich budynków, nie mogą być wyższe niż 1/10 wysokości budynku, na którym się znajdują,
 - d) nośniki reklamowe realizowane na terenie **USK1** mogą nawiązywać wyłącznie do działalności sportowo-rekreacyjnej lub kulturalnej na tych terenach,
 - e) na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **USK1** dopuszcza się realizację nośników reklamowych jako obiekty tymczasowe, w tym również o powierzchni powyżej 3m², realizowane na czas nie dłuższy niż 1 miesiąc i których czas ekspozycji jest związany z organizacją na tych terenach zawodów sportowych i imprez o charakterze oświatowym, kulturalnym lub sportowo-rekreacyjnym,
 - f) zakazuje się realizacji nośników reklamowych świetlnych i podświetlanych, w tym o zmiennej grafice jak np.: wyświetlacze diodowe, monitory;
 - 3) zakazuje się realizacji nośników reklamowych w szpalerach drzew, na drzewach, a także w sposób powodujący pogorszenie warunków wegetacyjnych drzew;
 - 4) zakazuje się lokalizowania nośników reklamowych o powierzchni większej niż 0,1 m² na elementach małej architektury;
 - 5) zakazuje się realizacji nośników reklamowych świetlnych i podświetlanych na elewacjach budynków, posesjach, ogrodzeniach, w przestrzeni publicznej oraz w witrynach lokali usługowych i handlowych;
 - 6) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych na elewacjach budynków i ogrodzeniach obiektów objętych gminną ewidencją zabytków, za wyjątkiem okazjonalnych tablic lub banerów informujących o przedsięwzięciach kulturalnych i sportowych organizowanych na ich terenie;
 - 7) zakazuje się lokalizowania nośników reklamowych w formie wolnostojących urządzeń trwale związanych z gruntem z zastrzeżeniem pkt 9;
 - 8) zakazuje się umieszczania na elewacjach budynków i ogrodzeniach nośników reklamowych w formie płacht, kurtyn, banerów i siatek wielkoformatowych;
 - 9) dopuszcza się lokalizowanie słupów ogłoszeniowych w kształcie walca o wysokości do 3m, średnicy maksymalnej części ogłoszeniowej 130cm i średnicy maksymalnej daszku 200cm na terenach od **KDZ1** do **KDZ7**, od **KDL1** do **KDL4**, od **KDD1** do **KDD11** i od **KDW1** do **KDW4**;
 - 10) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych na urządzeniach naziemnych infrastruktury technicznej, takich jak szafki energetyczne, gazowe, słupy trakcji elektrycznej, stacje transformatorowe.
2. Ustala się następujące zasady rozmieszczania szyldów:

- 1) dopuszcza się umieszczanie szyldów na wszystkich terenach, przy czym łączna powierzchnia szyldów na elewacji jednego budynku nie może być większa niż 2m²;
- 2) w przypadku umieszczania szyldów na terenach dróg publicznych ich odległość od zewnętrznej krawędzi jezdni nie może być mniejsza niż 2,5m;
- 3) zakazuje się umieszczania szyldów w szpalerach drzew, na drzewach, a także w sposób powodujący pogorszenie warunków wegetacyjnych drzew.

§ 9.

1. Wyznacza się pomniki do zachowania i wskazuje się je na rysunku planu.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania dla pomników do zachowania:
 - 1) nakazuje się uwzględnienie ich w projekcie zagospodarowania terenu;
 - 2) dopuszcza się, w przypadku zniszczenia, zastąpienie ich innym obiektem o tym samym charakterze.

§ 10.

Wyznacza się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu dla nowo realizowanych oraz przebudowywanych, rozbudowywanych i nadbudowywanych istniejących budynków. Przebudowa, rozbudowa i nadbudowa budynków wpisanych indywidualnym wpisem do rejestru zabytków może być realizowana na zasadach określonych w oparciu o przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków.

Rozdział 5

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11.

1. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1319-A dn. 08.01.1988 r. zespołu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Milanówka.
2. Wskazuje się na rysunku planu obiekty i obszary objęte indywidualnym wpisem do rejestru zabytków:
 - 1) kościół parafialny p.w. św. Jadwigi, ul. Kościuszki 41, nr rej.: 1188-A z dnia 13.08.1981 r.;
 - 2) willa „Leontynówka” („Ojcówek A”), ul. Krakowska 13, wraz z zielenią w granicach posesji, nr rej.: 929-A z dnia 18.10.1978 r.;
 - 3) willa „Zosinek”, ul. Piłsudskiego 12, wraz z zielenią w granicach posesji, nr rej.: 1193-A z dnia 20.08.1981 r.;
 - 4) willa „Kaprys”, ul. Piłsudskiego 31, wraz z najbliższym otoczeniem (K.W.nr.31446, działka nr 8/6), nr rej.: 1531-A z dnia 29.09.1992 r..
3. Wskazuje się na rysunku planu budynki i obszary ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków:
 - 1) przystanek osobowy Milanówek z zespołu przystanków kolejowych i wiat na linii Grodziskiej;
 - 2) Dom Towarzystwa Spożywczego przy ul.Kościelnej 3;
 - 3) Ogród przy willi „Narcyz” przy ul.Kościelnej 1;
 - 4) Willa „Narcyz” przy ul.Kościelnej 1/ Kościuszki 39;
 - 5) Willa „Motbosal” (sklep) przy ul.Kościuszki 42;
 - 6) Willa „Józefinka” przy ul.Krzywej 10;
 - 7) Willa „Hala” przy ul.Warszawskiej 25;
 - 8) Willa „Cristal” przy ul.Warszawskiej 28a;
 - 9) Kamienica przy ul.Warszawskiej 35.
4. W stosunku do obszarów, obiektów i budynków zabytkowych wymienionych w ust. 1, ust. 2 i ust. 3 obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków.

§ 12.

1. Ustala się ochronę budynków o wartościach zabytkowych i oznaczonych na rysunku planu odpowiednim symbolem:
 - 1) budynek przy ul. Dębowej 1 „Greczynka”;
 - 2) budynek przy ul. Kościelnej 3;
 - 3) budynek przy ul. Kościuszki 42 „Modbolsal”;
 - 4) budynek przy ul. Krakowskiej 11 „Dom Jankowskiego”;
 - 5) budynek przy ul. Krzywej 6;
 - 6) budynek przy ul. Krzywej 10 „Józefinka”;
 - 7) budynek przy ul. Piasta 16 „Antonin”;
 - 8) budynek przy ul. Piłsudskiego 15 „Natalin”;
 - 9) budynek przy ul. Piłsudskiego 20 „Celina”;
 - 10) budynek przy ul. Piłsudskiego 21 „Jasin”;
 - 11) budynek przy ul. Piłsudskiego 22 „Marysin”;
 - 12) budynek przy ul. Piłsudskiego 24 „Lubień”;
 - 13) budynek przy ul. Piłsudskiego 28 „Lesiew”;
 - 14) budynek przy ul. Piłsudskiego 30 „Matulka”;
 - 15) budynek przy ul. Piłsudskiego 33 „Sławka”;
 - 16) budynek przy ul. Warszawskiej 21 „Janówka”;
 - 17) budynek przy ul. Warszawskiej 25 „Hala”;
 - 18) budynek przy ul. Warszawskiej 28;
 - 19) budynek przy ul. Warszawskiej 28a „Cristal”;
 - 20) budynek przy ul. Warszawskiej 32 (d. budynek stacyjny);
 - 21) budynek przy ul. Warszawskiej 35;
 - 22) budynek przy ul. Warszawskiej 35a;
 - 23) budynek przy ul. Warszawskiej 34 „Lisówka”.
2. Dla budynków wymienionych w ust.1 ustala się następujące zasady ochrony:
 - 1) ochrona bryły budynków, geometrii głównych połączeń dachów, utrzymanie zasad kształtowania elewacji budynków: zachowanie podziałów, rytmu rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych, detali;
 - 2) dopuszcza się wprowadzenie okien połaciowych;
 - 3) w przypadku zmiany pokrycia dachu w budynkach: ul.: Dębowa 1 „Greczynka”, Krakowska 11 „Dom Jankowskiego”, Krzywa 10 „Józefinka”, Piłsudskiego 21 „Jasin”, Warszawska 21 „Janówka” oraz w przypadku wszelkich zmian i remontów w budynkach wymienionych w § 11 ust. 1 dopuszcza się materiały i kolorystykę dachów, ścian, stolarki okiennej i drzwiowej oraz detali służące zachowaniu pierwotnego charakteru tych obiektów;
 - 4) w szczególności, w stosunku do tych budynków obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków związane z położeniem ich w granicach obszaru, o którym mowa w § 11 ust 1.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 13.

1. Cały obszar planu jest objęty strefą ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w którym obowiązują odpowiednie przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.
2. Wartości krajobrazu kulturowego w obszarze planu są chronione poprzez przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków.

§ 14.

1. Wskazuje się na rysunku planu drzewa ustanowione, jako pomnik przyrody.
2. Wskazuje się strefę ochronną 15m od drzew ustanowionych, jako pomnik przyrody.
3. W strefie ochronnej od drzew ustanowionych, jako pomnik przyrody obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody oraz przepisów ustanawiających formy ochrony.

§ 15.

1. Wskazuje się na rysunku planu głąz narzutowy ustanowiony, jako pomnik przyrody.
2. W stosunku do tego głąza narzutowego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody oraz przepisów ustanawiających formy ochrony.

§ 16.

1. Wyznacza się na rysunku planu wartościowe drzewa do zachowania.
2. Ustala się następujące zasady dla wartościowych drzew do zachowania:
 - 1) nakazuje się uwzględnienie ich w projektach zagospodarowania terenu;
 - 2) zakazuje się ich wycinki z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych i technicznych;
 - 3) nakazuje się zastępowanie i uzupełnianie ich w przypadku wypadnięcia, w tym wymianę, bądź podsadzanie drzew chorych czy usychających.

§ 17.

W zakresie ochrony przed hałasem ustala się następującą klasyfikację terenów wg dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

- 1) tereny od **MW1** do **MW5**, od **MWU1** do **MWU5** należy traktować, jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) teren **UO1** należy traktować, jako tereny przeznaczone pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 3) tereny od **MNU1** do **MNU10** i od **UM1** do **UM6** oraz **UMW1** należy traktować, jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 4) teren **USK1** należy traktować, jako tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

§ 18.

1. Wyznacza się strefę potencjalnych uciążliwości akustycznych od linii kolejowej i wyznacza się jej granicę w odległości 100m od torów linii kolejowej.
2. W obrębie strefy potencjalnych uciążliwości akustycznych od linii kolejowej zakazuje się lokalizowania budynków przeznaczonych na: szpitale i domy opieki społecznej, budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, cele uzdrowiskowe.
3. Dla nowych budynków mieszkalnych położonych w obrębie strefy potencjalnych uciążliwości akustycznych od linii kolejowej nakazuje się zapewnienie we własnym zakresie środków technicznych służących skutecznej minimalizacji uciążliwości akustycznych dla pomieszczeń mieszkalnych; środki te mogą uwzględniać między innymi: stosowanie stolarki okiennej o wysokiej izolacyjności akustycznej oraz odpowiedniej izolacyjności materiałów budowlanych, stosowanie na elewacjach budynków rozwiązań architektonicznych o charakterze rozpraszającym, projektowanie rozkładów pomieszczeń w budynkach, uwzględniających najkorzystniejsze położenie ich w stosunku do źródeł hałasu.

§ 19.

1. Wyznacza się strefę ograniczeń w zagospodarowaniu terenów przyległych do obszaru kolejowego i wyznacza się jej granicę w odległości 10m od granicy obszaru kolejowego.
2. W obrębie strefy ograniczeń w zagospodarowaniu terenów przyległych do obszaru kolejowego zakazuje się sytuowania budynków i budowli, za wyjątkiem dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego oraz dla których uzyskano, na podstawie tych przepisów, odstępstwo od warunków sytuowania budynków i budowli od granicy obszaru kolejowego.

Rozdział 7.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 20.

1. Jako podstawową sieć komunikacji drogowej ustala się następujące tereny, wyznaczone liniami rozgraniczającymi: od **KDZ1** do **KDZ7**, od **KDL1** do **KDL4**, od **KDD1** do **KDD11**.
2. Jako uzupełniającą sieć komunikacji ustala się, wyznaczone liniami rozgraniczającymi tereny od **KDW1** do **KDW4**.
3. Poza wyznaczonymi na rysunku planu terenami komunikacji drogowej, dopuszcza się realizację na poszczególnych terenach: dróg wewnętrznych, parkingów, w tym parkingów rowerowych, ciągów pieszo-rowerowych oraz pasów ruchu rowerowego.
4. Nakazuje się dostosowanie urządzeń służących do ruchu pieszego m.in.: chodników, pochylni, schodów, przejść przez jezdnie, do potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 21.

1. Dla nowo realizowanych budynków ustala się minimalną ilość miejsc parkingowych na terenie danej działki z zastrzeżeniem ustępu 2:
 - 1) w przypadku zabudowy jednorodzinnej - 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny;
 - 2) w przypadku zabudowy wielorodzinnej – 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;
 - 3) w przypadku obiektów usługowych – 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej.
2. Dopuszcza się obniżenie wskaźników o 50% przy wyznaczaniu miejsc postojowych na działkach z zabudową istniejącą.
3. Przy modernizacji i nadbudowie istniejącej zabudowy w liniach pierzei ciągłych, a także zabudowy, której powierzchnia przekracza 80% powierzchni działki dopuszcza się zachowanie istniejących ilości miejsc parkingowych.
4. Nakazuje się realizację na potrzeby osób niepełnosprawnych miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w ilości stanowiącej 10 % ogólnej liczby miejsc postojowych na parkingach lub w garażach ogólnodostępnych.

Rozdział 8.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 22.

1. Ustala się zachowanie i realizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej na terenach dróg.
2. Dopuszcza się zachowanie i realizację sieci oraz obiektów infrastruktury technicznej poza terenami dróg, w szczególności dotyczy to stacji transformatorowych i przepompowni ścieków.
3. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej z pominięciem wyznaczonych linii zabudowy, w szczególności dotyczy to wolnostojących stacji transformatorowych.
4. Stacje bazowe telefonii komórkowej, spełniające warunki wynikające z norm i przepisów odrębnych, można realizować na obszarze planu, pod warunkiem, że będą swoimi gabarytami i wyglądem nawiązywać do bezpośrednio sąsiadującego zagospodarowania terenu.
5. Ustala się objęcie obszaru planu systemem miejskiej sieci wodociągowej.
6. Ustala się obowiązek docelowego wyposażenia wszystkich budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków bytowo-komunalnych.
7. Zakazuje się odprowadzania wód opadowych na teren kolejowy znajdujący się poza obszarem planu oraz do kolejowych urządzeń odwadniających.
8. Ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki za wyjątkiem ust. 9.
9. Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dróg publicznych systemem kanalizacji lub do rowów i obniżeń terenu położonych na poboczach.

10. Ustala się oczyszczenie wód opadowych i roztopowych z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony wód.
11. Dopuszcza się retencjonowanie wód odprowadzanych do gruntu.
12. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się następujące zasady:
 - 1) ustala się stosowanie do ogrzewania gazu ziemnego z wyjątkami określonymi w pkt 2 i 3;
 - 2) dopuszcza się stosowanie do ogrzewania alternatywnych nośników energetycznych, takich jak olej lekki, gaz płynny, energia elektryczna;
 - 3) dopuszcza się wytwarzanie ciepła z odnawialnych źródeł energii na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 23.

Ustala się następujące zasady gospodarowania odpadami:

- 1) zakazuje się składowania jakichkolwiek odpadów;
- 2) ustala się nakaz zapewnienia na każdej działce miejsca na pojemniki służące gromadzeniu odpadów, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji.

DZIAŁ III.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.

Rozdział 9.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonych symbolami od MNU1 do MNU10

§ 24.

1. Tereny od **MNU1** do **MNU10** przeznaczają się na realizację i utrzymanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.
2. Na terenach od **MNU1** do **MNU10** dopuszcza się realizację i utrzymanie usług nieuciążliwych w wydzielonych częściach budynku lub zlokalizowanych w obiektach wolnostojących, sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz obiektów towarzyszących takich jak: garaże, budynki gospodarcze, miejsca postojowe, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, ogrodzenia i mała architektura.

§ 25.

Na terenach od **MNU1** do **MNU10** zakazuje się:

- 1) tymczasowego zagospodarowania terenów za wyjątkiem zagospodarowania w formie zieleni urządzonej, niewymagających zainwestowania kubaturowego do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem;
- 2) lokalizowania usług uciążliwych oraz stacji kontroli pojazdów, obsługi technicznej i napraw samochodów, myjni samochodowych i stacji paliw.

§ 26.

1. Na terenach od **MNU1** do **MNU10** pod względem szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla działek obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) minimalna powierzchnia działki - 800m²;
 - 2) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej dróg od 60 stopni;
 - 3) minimalna szerokość frontu działki zlokalizowanej bezpośrednio przy linii rozgraniczającej drogi publicznej - 18 m.
2. Dopuszcza się mniejsze powierzchnie działek, niż określone w ust.1, dla działek wydzielanych na potrzeby lokalizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.

§ 27.

Na terenach od **MNU1** do **MNU10** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) budynki można realizować wyłącznie w formie budynków wolnostojących z wyjątkiem terenów **MNU4** i **MNU5** gdzie dopuszcza się realizację budynków usługowych bezpośrednio przy granicy działki;
- 2) budynki gospodarcze i garażowe można realizować bezpośrednio przy granicy działki w sytuacji gdy budowane są one bezpośrednio przy istniejących budynkach gospodarczych lub garażowych zlokalizowanych przy tej granicy na sąsiedniej działce;
- 3) usługi można realizować w formie oddzielnych budynków z zastrzeżeniem pkt 5 lub w wydzielonych częściach budynków mieszkalnych;
- 4) powierzchnia użytkowa mieszkalna musi stanowić więcej niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich budynków zlokalizowanych na jednej działce;
- 5) maksymalny kąt nachylenia głównych połaci dachowych - 45 stopni;
- 6) główne połacie dachowe powinny być symetryczne;
- 7) dopuszcza się realizację ogrodzeń zgodnie z §7;
- 8) dopuszcza się realizację nośników reklamowych i szyldów zgodnie z § 8;
- 9) ustala się pokrycie dachów spadzistych, o kącie nachylenia połaci powyżej 25° w kolorach i odcieniach: czerwonym, brązowym lub szarym. Dopuszcza się zastosowanie materiałów w kolorach dla nich naturalnych - np. blachy ocynkowanej, miedzi, ceramiki;
- 10) ustala się kolorystykę elewacji zawierającą się w paletcie kolorów pastelowych o stonowanej kolorystyce - od bieli do rozbielonych odcieni barw ciepłych oraz odcieni szarości, przy czym w części cokołowej dopuszcza się stosowanie innych materiałów;
- 11) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych z drewnopodobnych tworzyw sztucznych, takich jak siding.

§ 28.

Na terenach od **MNU1** do **MNU10** ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2, dopuszcza się trzecią o ile będzie ona w bryle dachu.
- 3) maksymalna wysokość budynku: 12 m;
- 4) maksymalna wysokość elewacji: 8 m;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce: 50%;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy na każdej działce: 40%.

§ 29.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej:

- 1) według ustaleń § 11, dotyczą terenów od **MNU1** do **MNU10**;
- 2) według ustaleń § 12, dotyczą budynków o charakterze zabytkowym;
- 3) według ustaleń § 14, dotyczą części terenów **MNU2**, **MNU3**, **MNU 5** położonych w strefie ochronnej od drzew ustanowionych jako pomnik przyrody;
- 4) według ustaleń § 16, dotyczą terenów od **MNU4** do **MNU6**, na których znajdują się wartościowe drzewa do zachowania.

§ 30.

Na terenach od **MNU1** do **MNU10** ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%.

Rozdział 10.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolami od MW1 do MW5

§ 31.

1. Tereny od **MW1** do **MW5** przeznacza się na realizację i utrzymanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
2. Na terenach od **MW1** do **MW5** dopuszcza się realizację i utrzymanie usług nieuciążliwych w wydzielonych częściach budynku oraz sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz obiektów towarzyszących takich jak: miejsca postojowe, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, place zabaw, urządzenia sportowe ogrodzenia i mała architektura.

§ 32.

Na terenach od **MW1** do **MW5** zakazuje się:

- 1) tymczasowego zagospodarowania terenów za wyjątkiem zagospodarowania w formie zieleni urządzonej, niewymagającego zainwestowania kubaturowego do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem;
- 2) lokalizowania usług uciążliwych oraz stacji kontroli pojazdów, obsługi technicznej i napraw samochodów, myjni samochodowych i stacji paliw.

§ 33.

1. Na terenach od **MW1** do **MW5** pod względem szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla działek obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) 1500 m² – dla zabudowy na terenach **MW1** i od **MW3** do **MW5**,
 - b) 6000 m² – dla zabudowy na terenie **MW2**;
 - 2) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej dróg ma wynosić od 60 stopni;
 - 3) minimalna szerokość frontu działki zlokalizowanej bezpośrednio przy linii rozgraniczającej drogi publicznej - 20 m;
2. Dopuszcza się mniejsze powierzchnie działek, niż określone w ust.1, dla działek wydzielanych na potrzeby lokalizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.

§ 34.

Na terenach od **MW1** do **MW5**, ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mieszkalne można realizować wyłącznie w formie budynków wolnostojących za wyjątkiem terenów gdzie wskazano na rysunku planu linie pierzei ciągłych, na terenach tych zabudowę należy realizować zgodnie z zasadą określoną tą linią;
- 2) usługi można realizować w wydzielonych częściach budynków mieszkalnych, pod warunkiem, że nie będą stanowić więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku;
- 3) funkcje gospodarcze i garażowe można realizować wyłącznie, jako wbudowane w budynki związane z przeznaczeniem terenu;
- 4) maksymalny kąt nachylenia głównych połaci dachowych - 45 stopni;
- 5) główne połacie dachowe powinny być symetryczne;
- 6) dopuszcza się realizację ogrodzeń zgodnie z §7;
- 7) dopuszcza się realizację nośników reklamowych i szyldów zgodnie z §8;
- 8) ustala się pokrycie dachów w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni;
- 9) ustala się kolorystykę elewacji zawierającą się w paletcie kolorów pastelowych o stonowanej kolorystyce - od bieli do rozbielonych odcieni barw ciepłych oraz odcieni szarości, przy czym w części cokołowej dopuszcza się stosowanie innych materiałów;

- 10) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych z drewnopodobnych tworzyw sztucznych, takich jak siding.

§ 35.

Na terenach od **MW1** do **MW5** ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) 1,0 – dla zabudowy na terenach **MW1**, **MW3**, **MW4**,
 - b) 1,5 – dla zabudowy na terenie **MW5**,
 - c) 0,75 – dla zabudowy na terenach **MW2**;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3;
- 3) maksymalna wysokość budynku 14 m;
- 4) maksymalna wysokość elewacji: 10 m;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce:
 - a) 30% –na terenach **MW1**, od **MW3** do **MW5**,
 - b) 65% –na terenach **MW2**;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy na każdej działce:
 - a) 50% na terenach **MW1**, od **MW3** do **MW5**,
 - b) 25% na terenach **MW2**.

§ 36.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

- 1) według ustaleń § 11, dotyczą terenów od **MW1** do **MW5**;
- 2) według ustaleń § 12, dotyczą budynków o charakterze zabytkowym;
- 3) według ustaleń §16 dotyczą terenów **MW4** i **MW5**, na których znajdują się wartościowe drzewa do zachowania.

§ 37.

Na terenach od **MW1** do **MW5** ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%.

Rozdział 11.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej oznaczonych symbolami od MWU1 do MWU5

§ 38.

1. Tereny od **MWU1** do **MWU5** przeznacza się na realizację i utrzymanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.
2. Na terenach od **MWU1** do **MWU5** dopuszcza się realizację i utrzymanie usług nieuciążliwych w wydzielonych częściach budynku lub zlokalizowanych w obiektach wolnostojących sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz obiektów towarzyszących takich jak: miejsca postojowe, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, ogrodzenia i mała architektura.

§ 39.

Na terenach od **MWU1** do **MWU5** zakazuje się:

- 1) tymczasowego zagospodarowania terenów za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania w formie zieleni urządzonej, niewymagającego zainwestowania kubaturowego do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem;
- 2) lokalizowania usług uciążliwych oraz stacji kontroli pojazdów, obsługi technicznej i napraw samochodów, myjni samochodowych i stacji paliw.

§ 40.

1. Na terenach od **MWU1** do **MWU5** pod względem szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla działek obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) minimalna powierzchnia działki 1500 m²;
 - 2) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej dróg ma wynosić od 60 stopni;
 - 3) minimalna szerokość frontu działki zlokalizowanej bezpośrednio przy linii rozgraniczającej drogi publicznej - 20 m;
2. Dopuszcza się mniejsze powierzchnie działek, niż określone w ust.1, dla działek wydzielanych na potrzeby lokalizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.

§ 41.

Na terenach od **MWU1** do **MWU5** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) budynki można realizować wyłącznie w formie budynków wolnostojących za wyjątkiem terenów gdzie wskazano na rysunku planu linie pierzei ciągłych, na terenach tych zabudowę należy realizować zgodnie z zasadą określoną tą linią;
- 2) usługi można realizować w formie oddzielnych budynków lub w wydzielonych częściach budynków mieszkalnych;
- 3) powierzchnia użytkowa mieszkalna musi stanowić więcej niż 50% powierzchni użytkowej wszystkich budynków zlokalizowanych na jednej działce;
- 4) funkcje gospodarcze i garażowe mogą być realizowane wyłącznie, jako wbudowane w budynki związane z przeznaczeniem terenu;
- 5) maksymalny kąt nachylenia głównych połaci dachowych - 45 stopni;
- 6) główne połacie dachowe powinny być symetryczne;
- 7) dopuszcza się realizację ogrodzeń zgodnie z §7;
- 8) dopuszcza się realizację nośników reklamowych i szyldów zgodnie z §8;
- 9) ustala się pokrycie dachów w paletce kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni;
- 10) ustala się kolorystykę elewacji zawierającą się w paletce kolorów pastelowych o stonowanej kolorystyce - od bieli do rozbielonych odcieni barw ciepłych oraz odcieni szarości, przy czym w części cokołowej dopuszcza się stosowanie innych materiałów;
- 11) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych z drewnopodobnych tworzyw sztucznych, takich jak siding.

§ 42.

Na terenach od **MWU1** do **MWU5** ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) 1,5 - na terenach **MWU2**, **MWU3** i **MWU4**,
 - b) 2,0 - na terenie **MWU5**,
 - c) 2,1 - na terenie **MWU1**;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3;
- 3) maksymalna wysokość budynku: 14 m;
- 4) maksymalna wysokość elewacji: 10 m;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce:
 - a) 20% - na terenach **MWU2** i **MWU4**,
 - b) 15%- na terenie **MWU1**,
 - c) 10% - na terenie **MWU3**,
 - d) 0% - na terenie **MWU5**;

6) maksymalna powierzchnia zabudowy na każdej działce:

- a) 50% - na terenach **MWU2**, **MWU3** i **MWU4**,
- b) 70%- na terenie **MWU1**,
- c) 90% - na terenie **MWU5**.

§ 43.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej:

- 1) według ustaleń § 11, dotyczą terenów od **MWU1** do **MWU5**;
- 2) według ustaleń § 12, dotyczą budynków o charakterze zabytkowym.

§ 44.

Na terenach od **MWU1** do **MWU5** ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%.

Rozdział 12.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy usługowej od **U1** do **U7**

§ 45.

1. Tereny od **U1** do **U7** przeznacza się na realizację i utrzymanie zabudowy usługowej.
2. Na terenach od **U1** do **U7** dopuszcza się realizację i utrzymanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz obiektów towarzyszących takich jak: garaże, budynki gospodarcze, miejsca postojowe, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.
3. Na terenach od **U1** do **U7** funkcja mieszkalna może być realizowana wyłącznie jako lokale mieszkalne wbudowane w zabudowę usługową i nie może stanowić więcej niż 25% powierzchni użytkowej budynku.

§ 46.

Na terenach od **U1** do **U7** zakazuje się:

- 1) tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem zagospodarowania w formie zieleni urządzonej, niewymagającego zainwestowania kubaturowego do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem;
- 2) lokalizowania stacji kontroli pojazdów, obsługi technicznej i napraw samochodów, myjni samochodowych i stacji paliw oraz usług uciążliwych z wyjątkiem usług z zakresu produkcji cukierniczej i piekarniczej.

§ 47.

1. Na terenach od **U1** do **U7** pod względem szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla działek obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) minimalna powierzchnia działki - 500 m²;
 - 2) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej dróg ma wynosić od 60 stopni;
 - 3) minimalna szerokość frontu działki zlokalizowanej bezpośrednio przy linii rozgraniczającej drogi publicznej - 18 m.
2. Dopuszcza się mniejsze powierzchnie działek, niż określone w ust.1, dla działek wydzielanych na potrzeby lokalizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.

§ 48.

Na terenach od **U1** do **U7** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) budynki można realizować wyłącznie w formie budynków wolnostojących za wyjątkiem:
 - a) terenów, dla których określono na rysunku planu linie pierzei ciągłych lub terenów, dla których określono na rysunku planu obowiązującą linię zabudowy gdzie dopuszcza się realizację budynków bezpośrednio przy granicy działek sąsiednich,

- b) budynków gospodarczych i garażowych realizowanych, bezpośrednio przy granicy działki w sytuacji, gdy budowane są one bezpośrednio przy istniejących budynkach zlokalizowanych przy tej granicy na sąsiedniej działce;
- 2) maksymalny kąt nachylenia głównych połaci dachowych - 45 stopni;
- 3) główne połacie dachowe powinny być symetryczne;
- 4) dopuszcza się realizację ogrodzeń zgodnie z §7;
- 5) dopuszcza się realizację nośników reklamowych i szyldów zgodnie z §8;
- 6) ustala się pokrycie dachów w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni;
- 7) ustala się kolorystykę elewacji zawierającą się w paletcie kolorów pastelowych o stonowanej kolorystyce - od bieli do rozbielonych odcieni barw ciepłych oraz odcieni szarości, przy czym w części cokołowej dopuszcza się stosowanie innych materiałów;
- 8) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych z drewnopodobnych tworzyw sztucznych, takich jak siding.

§ 49.

Na terenach od **U1** do **U7** ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) 1,3 –na terenach **U4** oraz **U6**,
 - b) 2,1 - na terenach od **U1** do **U3** oraz **U5** i **U7**;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3;
- 3) maksymalna wysokość budynku: 12 m;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce:
 - a) 10% - na terenach od **U1**, **U2**, **U4** do **U7**,
 - b) 5% - na terenie **U3**;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy na każdej działce:
 - a) 80% - na terenach od **U1** do **U3** oraz **U5**,
 - b) 60 % - na terenach **U4** oraz **U6**,
 - c) 70% - na terenie **U7**.

§ 50.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów zabudowy usługowej:

- 1) według ustaleń § 11, dotyczą terenów od **U1** do **U7**;
- 2) według ustaleń § 12, dotyczą budynków o charakterze zabytkowym;
- 3) według ustaleń § 14, dotyczą części terenu **U6** położonego w strefie ochronnej od drzew ustanowionych jako pomnik przyrody.

§ 51.

Na terenach od **U1** do **U7** ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%.

Rozdział 13.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy usług handlu i kultury UC1

§ 52.

1. Teren **UC1** przeznaczony jest na realizację i utrzymanie zabudowy usług handlu i kultury.
2. Na terenie **UC1** dopuszcza się realizację i utrzymanie innych usług nieuciążliwych, sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz obiektów towarzyszących takich jak: miejsca postojowe, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.
3. Na terenie **UC1** dopuszcza się lokalizowanie parkingu podziemnego.

§ 53.

Na terenie **UC1** zakazuje się:

- 1) tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem zagospodarowania w formie zieleni urządzonej, niewymagającego zainwestowania kubaturowego do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem;
- 2) lokalizowania usług uciążliwych oraz stacji kontroli pojazdów, obsługi technicznej i napraw samochodów, myjni samochodowych i stacji paliw;
- 3) lokalizowania lokali mieszkalnych.

§ 54.

1. Na terenie **UC1** pod względem szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla działek obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) minimalna powierzchnia działki - 4400 m²;
 - 2) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej dróg ma wynosić od 60 stopni;
 - 3) minimalna szerokość frontu działki zlokalizowanej bezpośrednio przy linii rozgraniczającej drogi publicznej - 18 m.
2. Dopuszcza się mniejsze powierzchnie działek, niż określone w ust.1, dla działek wydzielanych na potrzeby lokalizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.

§ 55.

Na terenie **UC1** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny kąt nachylenia głównych połaci dachowych - 45 stopni;
- 2) dopuszcza się realizację ogrodzeń zgodnie z §7;
- 3) dopuszcza się realizację nośników reklamowych i szyldów zgodnie z §8;
- 4) ustala się pokrycie dachów w paletce kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni;
- 5) ustala się kolorystykę elewacji zawierającą się w paletce kolorów pastelowych o stonowanej kolorystyce - od bieli do rozbielonych odcieni barw ciepłych oraz odcieni szarości, przy czym w części cokołowej dopuszcza się stosowanie innych materiałów;
- 6) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych z drewnopodobnych tworzyw sztucznych, takich jak siding;
- 7) usługi handlu muszą być realizowane w formie targowiska lub hali targowej.

§ 56.

Na terenie **UC1** ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2;
- 3) maksymalna wysokość budynku: 12 m;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce: 15%;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce: 70%.

§ 57.

Szczególne warunki zagospodarowania terenu zabudowy usług handlu i kultury:

- 1) według ustaleń § 11, dotyczą terenu **UC1**;
- 2) według ustaleń § 16, dotyczą terenu **UC1**, na którym znajdują się wartościowe drzewa do zachowania.

§ 58.

Na terenie **UC1** ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 0,1%.

Rozdział 11.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego symbolem **UMW1**

§ 59.

1. Teren **UMW1** przeznacza się na realizację i utrzymanie zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej.
2. Na terenie **UMW1** dopuszcza się realizację i utrzymanie usług nieuciążliwych w wydzielonych częściach budynku lub zlokalizowanych w obiektach wolnostojących sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz obiektów towarzyszących takich jak: miejsca postojowe, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, ogrodzenia i mała architektura.

§ 60.

Na terenie **UMW1** zakazuje się:

- 1) tymczasowego zagospodarowania terenów za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania w formie zieleni urządzonej, niewymagającego zainwestowania kubaturowego do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem;
- 2) lokalizowania stacji kontroli pojazdów, obsługi technicznej i napraw samochodów, myjni samochodowych i stacji paliw oraz usług uciążliwych z wyjątkiem usług z zakresu produkcji cukierniczej i piekarniczej.

§ 61.

1. Na terenie **UMW1** pod względem szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla działek obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) minimalna powierzchnia działki - 1500 m²;
 - 2) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej dróg ma wynosić od 60 stopni;
 - 3) minimalna szerokość frontu działki zlokalizowanej bezpośrednio przy linii rozgraniczającej drogi publicznej - 20 m;
2. Dopuszcza się mniejsze powierzchnie działek, niż określone w ust.1, dla działek wydzielanych na potrzeby lokalizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.

§ 62.

Na terenie **UMW1** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) budynki można realizować wyłącznie w formie budynków wolnostojących za wyjątkiem terenów gdzie wskazano na rysunku planu linie pierzei ciągłych, na terenach tych zabudowę należy realizować zgodnie z zasadą określoną tą linią;
- 2) usługi można realizować w formie oddzielnych budynków lub w wydzielonych częściach budynków mieszkalnych;
- 3) powierzchnia użytkowa mieszkalna musi stanowić więcej niż 50% powierzchni użytkowej wszystkich budynków zlokalizowanych na jednej działce;

- 4) funkcje gospodarcze i garażowe mogą być realizowane wyłącznie, jako wbudowane w budynki związane z przeznaczeniem terenu;
- 5) maksymalny kąt nachylenia głównych połaci dachowych - 45 stopni;
- 6) główne połacie dachowe powinny być symetryczne;
- 7) dopuszcza się realizację ogrodzeń zgodnie z §7;
- 8) dopuszcza się realizację nośników reklamowych i szyldów zgodnie z §8;
- 9) ustala się pokrycie dachów w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni;
- 10) ustala się kolorystykę elewacji zawierającą się w paletcie kolorów pastelowych o stonowanej kolorystyce - od bieli do rozbielonych odcieni barw ciepłych oraz odcieni szarości, przy czym w części cokołowej dopuszcza się stosowanie innych materiałów;
- 11) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych z drewnopodobnych tworzyw sztucznych, takich jak siding.

§ 63.

Na terenie **UMW1** ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3;
- 3) maksymalna wysokość budynku: 14 m;
- 4) maksymalna wysokość elewacji: 10 m;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce: 20%;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy na każdej działce: 50%.

§ 64.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej:

- 1) według ustaleń § 11, dotyczą terenu **UMW1**;
- 2) według ustaleń § 16, dotyczą terenu **UMW1**, na którym znajdują się wartościowe drzewa do zachowania.

§ 65.

Na terenie **UMW1** ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%.

Rozdział 14.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy usługowej i zabudowy usługowo-mieszkaniowej od UM1 do UM6

§ 66.

1. Tereny od **UM1** do **UM6** przeznacza się na realizację i utrzymanie zabudowy usługowej i zabudowy usługowo-mieszkaniowej.
2. Na terenach od **UM1** do **UM6** dopuszcza się realizację i utrzymanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz obiektów towarzyszących takich jak: garaże, budynki gospodarcze, miejsca postojowe, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.
3. Na terenach od **UM1** do **UM6** dopuszcza się zachowanie z możliwością modernizacji i rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych.

§ 67.

Na terenach od **UM1** do **UM6** zakazuje się:

- 1) tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem zagospodarowania w formie zieleni urządzonej, niewymagającego zainwestowania kubaturowego do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem;
- 2) lokalizowania stacji kontroli pojazdów, obsługi technicznej i napraw samochodów, myjni samochodowych i stacji paliw oraz usług uciążliwych z wyjątkiem usług z zakresu produkcji cukierniczej i piekarniczej.

§ 68.

1. Na terenach od **UM1** do **UM6** pod względem szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla działek obowiązują następujące ustalenia:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) 500 m² – dla zabudowy na terenach od **UM1** do **UM5**,
 - b) 1000 m² – dla zabudowy na terenie **UM6**;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej dróg ma wynosić od 60 stopni;
- 3) minimalna szerokość frontu działki zlokalizowanej bezpośrednio przy linii rozgraniczającej drogi publicznej - 18m.

2. Dopuszcza się mniejsze powierzchnie działek, niż określone w ust.1, dla działek wydzielanych na potrzeby lokalizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.

§ 69.

Na terenach od **UM1** do **UM6** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) budynki można realizować wyłącznie w formie budynków wolnostojących za wyjątkiem:
 - a) terenów, dla których określono na rysunku planu linie pierzei ciągłych lub terenów, dla których określono na rysunku planu obowiązującą linię zabudowy gdzie dopuszcza się realizację budynków bezpośrednio przy granicy działek sąsiednich,
 - b) budynków gospodarczych i garażowych realizowanych bezpośrednio przy granicy działki w sytuacji, gdy budowane są one bezpośrednio przy istniejących budynkach zlokalizowanych przy tej granicy na sąsiedniej działce;
- 2) powierzchnia użytkowa usług musi stanowić więcej niż 50% powierzchni użytkowej wszystkich budynków zlokalizowanych na jednej działce, za wyjątkiem budynków, o których mowa w § 66 ust.3;
- 3) powierzchnia użytkowa usług handlu może być realizowana wyłącznie na poziomie pierwszej i drugiej kondygnacji budynków;
- 4) na terenie **UM6** dopuszcza się maksymalnie 4 lokale mieszkalne w jednym budynku, za wyjątkiem budynków, o których mowa w § 66 ust.3;
- 5) maksymalny kąt nachylenia głównych połaci dachowych - do 45 stopni;
- 6) główne połacie dachowe powinny być symetryczne;
- 7) dopuszcza się realizację ogrodzeń zgodnie z §7;
- 8) dopuszcza się realizację nośników reklamowych i szyldów zgodnie z §8;
- 9) ustala się pokrycie dachów spadzistych w paletce kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni;
- 10) ustala się kolorystykę elewacji zawierającą się w paletce kolorów pastelowych o stonowanej kolorystyce - od bieli do rozbielonych odcieni barw ciepłych oraz odcieni szarości, przy czym w części cokołowej dopuszcza się stosowanie innych materiałów;
- 11) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych z drewnopodobnych tworzyw sztucznych, takich jak siding.

§ 70.

Na terenach od **UM1** do **UM6** ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) 1,2 - na terenach od **UM1** do **UM3** i **UM6**,
 - b) 3,0 - na terenach **UM4** i **UM5**;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3;
- 3) maksymalna wysokość budynku: 12 m;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce:
 - a) 30% - na terenach od **UM1** do **UM3** i **UM6**,
 - b) 10%- na terenach **UM4**,
 - c) 5% - na terenach **UM5**;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy na każdej działce:
 - a)-40% - na terenach od **UM1** do **UM3** i **UM6**,
 - b)-90% - na terenach **UM4** i **UM5**;

§ 71.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów zabudowy usługowej i zabudowy usługowo-mieszkaniowej:

- 1) według ustaleń § 11, dotyczą terenów od **UM1** do **UM6**;
- 2) według ustaleń § 12, dotyczą budynków o charakterze zabytkowym;
- 3) według ustaleń § 14, dotyczą części terenu **UM1** położonego w strefie ochronnej od drzew ustanowionych jako pomnik przyrody;
- 4) według ustaleń § 16, dotyczą terenów od **UM1** do **UM5**, na których znajdują się wartościowe drzewa do zachowania.

§ 72.

Na terenach od **UM1** do **UM6** ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%.

Rozdział 15.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy usług administracji i służb publicznych, oznaczonych symbolami UA1, UA2 i UA3

§ 73.

1. Tereny **UA1**, **UA2** i **UA3** przeznacza się na realizację i utrzymanie zabudowy usług administracji i służb publicznych.
2. Na terenach **UA1**, **UA2** i **UA3** dopuszcza się realizację i utrzymanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz obiektów towarzyszących takich jak: miejsca postojowe, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.
3. Na terenie **UA1** dopuszcza się realizację i utrzymanie usług zdrowia.

§ 74.

Na terenach **UA1**, **UA2** i **UA3** zakazuje się:

- 1) tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem zagospodarowania w formie zieleni urządzonej, niewymagającego zainwestowania kubaturowego do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem;
- 2) lokalizowania usług uciążliwych oraz stacji kontroli pojazdów, obsługi technicznej i napraw samochodów, myjni samochodowych i stacji paliw;

3) lokalizowania lokali mieszkalnych.

§ 75.

1. Na terenach **UA1**, **UA2** i **UA3** pod względem szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla działek obowiązuje następujące ustalenia:
 - 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) 2000 m² – dla zabudowy na terenie **UA1**,
 - b) 500 m² – dla zabudowy na terenie **UA2**,
 - c) 600 m² – dla zabudowy na terenie **UA3**;
 - 2) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej dróg od 60 stopni;
 - 3) minimalna szerokość frontu działki zlokalizowanej bezpośrednio przy linii rozgraniczającej drogi publicznej - 18 m.
2. Dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek niż określona w ust.1, dla działek wydzielanych na potrzeby lokalizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.

§ 76.

Na terenach **UA1**, **UA2** i **UA3** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) na terenach **UA1**, **UA2** i **UA3** budynki można realizować wyłącznie w formie budynków wolnostojących;
- 2) funkcje gospodarcze i garażowe można realizować wyłącznie, jako wbudowane w budynki związane z przeznaczeniem terenu;
- 3) maksymalny kąt nachylenia głównych połaci dachowych - 45 stopni;
- 4) główne połacie dachowe powinny być symetryczne;
- 5) dopuszcza się realizację ogrodzeń zgodnie z §7;
- 6) dopuszcza się realizację nośników reklamowych i szyldów zgodnie z §8;
- 7) ustala się pokrycie dachów w paletce kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni;
- 8) ustala się kolorystykę elewacji zawierającą się w paletce kolorów pastelowych o stonowanej kolorystyce - od bieli do rozbielonych odcieni barw ciepłych oraz odcieni szarości, przy czym w części cokołowej dopuszcza się stosowanie innych materiałów;
- 9) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych z drewnopodobnych tworzyw sztucznych, takich jak siding.

§ 77.

Na terenach **UA1**, **UA2** i **UA3** ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:1,3;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
 - a) 3 – dla zabudowy na terenach **UA1** i **UA3**,
 - b) 2 – dla zabudowy na terenie **UA2**;
- 3) maksymalna wysokość budynku:
 - a) 14 m – dla zabudowy na terenach **UA1** i **UA3**,
 - b) 10 m – dla zabudowy na terenie **UA2**;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce:
 - a) 30% –na terenie **UA1**,
 - b) 30% –na terenie **UA2**,

- c) 10% –na terenie **UA3**;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy na każdej działce:
- a) 45%– na terenie **UA1**,
 - b) 30% –na terenie **UA2**,
 - c) 50%– na terenie **UA3**;

§ 78.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów zabudowy usług administracji i służb publicznych:

- 1) według ustaleń § 11, dotyczą terenów **UA1, UA2 i UA3**;
- 2) według ustaleń § 12, dotyczą budynków o charakterze zabytkowym;
- 3) według ustaleń § 14, dotyczą części terenów **UA2 i UA3** położonych w strefie ochronnej od drzew ustanowionych jako pomnik przyrody;
- 4) według ustaleń § 16, dotyczą terenu **UA1 i UA2**, na którym znajdują się wartościowe drzewa do zachowania.

§ 79.

Na terenach **UA1, UA2, UA3** ustala się ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 0,1%.

Rozdział 16.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy usług oświaty oznaczonego symbolem **UO1**

§ 80.

1. Teren **UO1** przeznacza się na realizację i utrzymanie zabudowy usług oświaty.
2. Na terenie **UO1** dopuszcza się realizację i utrzymanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz obiektów towarzyszących takich jak: budynki gospodarcze, miejsca postojowe, infrastruktura sportowa, place zabaw, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

§ 81.

Na terenach **UO1** zakazuje się:

- 1) tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem zagospodarowania w formie zieleni urządzonej, niewymagającego zainwestowania kubaturowego do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem;
- 2) lokalizowania usług uciążliwych oraz stacji kontroli pojazdów, obsługi technicznej i napraw samochodów, myjni samochodowych i stacji paliw.

§ 82.

1. Na terenie **UO1** pod względem szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla działek obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) minimalna powierzchnia działki - 5000 m²;
 - 2) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej dróg od 60 stopni;
 - 3) minimalna szerokość frontu działki zlokalizowanej bezpośrednio przy linii rozgraniczającej drogi publicznej - 50 m.
2. Dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek niż określona w ust.1, dla działek wydzielanych na potrzeby lokalizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.

§ 83.

Na terenie **UO1** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) funkcje garażowe można realizować wyłącznie, jako wbudowane w budynki związane z przeznaczeniem terenu;

- 2) maksymalny kąt nachylenia głównych połaci dachowych - 45 stopni;
- 3) główne połacie dachowe powinny być symetryczne;
- 4) dopuszcza się realizację ogrodzeń zgodnie z §7;
- 5) dopuszcza się realizację nośników reklamowych i szyldów zgodnie z §8;
- 6) ustala się kolorystykę elewacji zawierającą się w paletcie kolorów pastelowych o stonowanej kolorystyce - od bieli do rozbielonych odcieni barw ciepłych oraz odcieni szarości, przy czym w części cokołowej dopuszcza się stosowanie innych materiałów;
- 7) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych z drewnopodobnych tworzyw sztucznych, takich jak siding.

§ 84.

Na terenie **UO1** ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,4;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3;
- 3) maksymalna wysokość budynku: 14 m;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce: 30%;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy na każdej działce: 45%.

§ 85.

Szczególne warunki zagospodarowania terenu zabudowy usług oświaty według ustaleń § 11, dotyczą terenu **UO1**.

§ 86.

Na terenie **UO1** ustala się ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 0,1%.

Rozdział 17.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy usług zdrowia oznaczonego symbolem UZ1

§ 87.

1. Teren **UZ1** przeznaczają się na realizację i utrzymanie zabudowy usług zdrowia.
2. Na terenie **UZ1** dopuszcza się realizację i utrzymanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz obiektów towarzyszących takich jak: miejsca postojowe, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

§ 88.

Na terenie **UZ1** zakazuje się:

- 1) tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem zagospodarowania w formie zieleni urządzonej, niewymagającego zainwestowania kubaturowego do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem;
- 2) lokalizowania usług uciążliwych oraz stacji kontroli pojazdów, obsługi technicznej i napraw samochodów, myjni samochodowych i stacji paliw;
- 3) lokalizowania lokali mieszkalnych.

§ 89.

1. Na terenie **UZ1** pod względem szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla działek obowiązują następujące ustalenia:

- 1) minimalna powierzchnia działki - 3000 m²;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej dróg od 60 stopni;

- 3) minimalna szerokość frontu działki zlokalizowanej bezpośrednio przy linii rozgraniczającej drogi publicznej - 30 m.
2. Dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek niż określona w ust.1, dla działek wydzielanych na potrzeby lokalizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.

§ 90.

Na terenie **UZ1** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) budynki można realizować wyłącznie w formie budynków wolnostojących;
- 2) funkcje gospodarcze i garażowe można realizować wyłącznie, jako wbudowane w budynki związane z przeznaczeniem terenu;
- 3) maksymalny kąt nachylenia głównych połaci dachowych - 45 stopni;
- 4) główne połacie dachowe powinny być symetryczne;
- 5) dopuszcza się realizację ogrodzeń zgodnie z §7;
- 6) dopuszcza się realizację nośników reklamowych i szyldów zgodnie z §8;
- 7) ustala się kolorystykę elewacji zawierającą się w paletcie kolorów pastelowych o stonowanej kolorystyce - od bieli do rozbielonych odcieni barw ciepłych oraz odcieni szarości, przy czym w części cokołowej dopuszcza się stosowanie innych materiałów;
- 8) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych z drewnopodobnych tworzyw sztucznych, takich jak siding.

§ 91.

Na terenie **UZ1** ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2;
- 3) maksymalna wysokość budynku: 10 m;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce: 35%;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy na każdej działce: 45%.

§ 92.

Szczególne warunki zagospodarowania terenu zabudowy usług zdrowia:

- 1) według ustaleń § 11, dotyczą terenu **UZ1**;
- 2) według ustaleń § 16, dotyczą terenu **UZ1**, na którym znajdują się wartościowe drzewa do zachowania.

§ 93.

Na terenie **UZ1** ustala się ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 0,1%.

Rozdział 18.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy usług kultu religijnego oznaczonego symbolem UW1

§94.

1. Teren **UW1** przeznaczają się na realizację i utrzymanie zabudowy usług kultu religijnego.
2. Na terenie **UW1** dopuszcza się realizację i utrzymanie mieszkań oraz jednego kiosku, a także sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz obiektów towarzyszących takich jak: garaże, budynki gospodarcze, miejsca postojowe, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

§ 95.

Na terenie **UW1** zakazuje się:

- 1) tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem zagospodarowania w formie zieleni urządzonej, niewymagającego zainwestowania kubaturowego do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem;
- 2) lokalizowania usług uciążliwych oraz stacji kontroli pojazdów, obsługi technicznej i napraw samochodów, myjni samochodowych i stacji paliw.

§ 96.

1. Na terenie **UW1** pod względem szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla działek obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) minimalna powierzchnia działki - 5000 m²;
 - 2) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej dróg od 60 stopni;
 - 3) minimalna szerokość frontu działki zlokalizowanej bezpośrednio przy linii rozgraniczającej drogi publicznej - 30 m.
2. Dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek niż określona w ust.1, dla działek wydzielanych na potrzeby lokalizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 97.

Na terenie **UW1** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) budynki można realizować wyłącznie w formie budynków wolnostojących;
- 2) maksymalny kąt nachylenia głównych połaci dachowych - 45 stopni;
- 3) główne połacie dachowe powinny być symetryczne;
- 4) dopuszcza się realizację ogrodzeń zgodnie z §7;
- 5) dopuszcza się realizację nośników reklamowych i szyldów zgodnie z §8;
- 6) ustala się pokrycie dachów w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni;
- 7) ustala się kolorystykę elewacji zawierającą się w paletcie kolorów pastelowych o stonowanej kolorystyce - od bieli do rozbielonych odcieni barw ciepłych oraz odcieni szarości, przy czym w części cokołowej dopuszcza się stosowanie innych materiałów;
- 8) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych z drewnopodobnych tworzyw sztucznych, takich jak siding.

§ 98.

Na terenie **UW1** ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla działki:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3;
- 3) maksymalna wysokość budynku: 14m;
- 4) maksymalna wysokość dominanty przestrzennej od poziomu terenu do najwyższej położonego jej elementu - 20m;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce: 40%;

6) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce: 30%.

§ 99.

Szczególne warunki zagospodarowania terenu zabudowy usług wyznaniowych:

- 1) według ustaleń § 9, dotyczą terenu **UW1**, na którym znajduje się pomnik do zachowania;
- 2) według ustaleń § 11, dotyczą terenu **UW1**;
- 3) według ustaleń § 14, dotyczą części terenu **UW1** położonej w strefie ochronnej od drzew ustanowionych jako pomnik przyrody.

§ 100.

Na terenach **UW1** ustala się ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 0,1%.

Rozdział 19.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy usług sportu i kultury oznaczonego symbolem **USK1**

§ 101.

1. Teren **USK1** przeznaczają się na realizację i utrzymanie zabudowy usług sportu i kultury.
2. Na terenie **USK1** dopuszcza się realizację i utrzymanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz obiektów towarzyszących takich jak: budynki gospodarcze, miejsca postojowe, infrastruktura sportowa, place zabaw, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, ogrodzenia i mała architektura.

§ 102.

Na terenie **USK1** zakazuje się:

- 1) tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem zagospodarowania w formie zieleni urządzonej, niewymagających zainwestowania kubaturowego do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem;
- 2) lokalizowania usług uciążliwych oraz stacji kontroli pojazdów, obsługi technicznej i napraw samochodów, myjni samochodowych i stacji paliw;
- 3) lokalizowania lokali mieszkalnych.

§ 103.

1. Na terenie **USK1** pod względem szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla działek obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) minimalna powierzchnia działki - 6000 m²;
 - 2) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej dróg od 60 stopni;
 - 3) minimalna szerokość frontu działki zlokalizowanej bezpośrednio przy linii rozgraniczającej drogi publicznej - 25 m.
2. Dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek niż określona w ust.1, dla działek wydzielanych na potrzeby lokalizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.

§ 104.

Na terenie **USK1** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) na terenie **USK1** budynki można realizować wyłącznie w formie budynków wolnostojących za wyjątkiem dobudowy do linii rozgraniczającej z terenem **MNU5**;
- 2) funkcje garażowe można realizować wyłącznie, jako wbudowane w budynki związane z przeznaczeniem terenu;
- 3) maksymalny kąt nachylenia głównych połaci dachowych - 45 stopni;
- 4) główne połacie dachowe powinny być symetryczne;
- 5) dopuszcza się realizację ogrodzeń zgodnie z §7;

- 6) dopuszcza się realizację nośników reklamowych i szyldów zgodnie z §8;
- 7) ustala się pokrycie dachów w palecie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni;
- 8) ustala się kolorystykę elewacji zawierającą się w palecie kolorów pastelowych o stonowanej kolorystyce - od bieli do rozbielonych odcieni barw ciepłych oraz odcieni szarości, przy czym w części cokołowej dopuszcza się stosowanie innych materiałów;
- 9) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych z drewnopodobnych tworzyw sztucznych, takich jak siding.

§ 105.

Na terenie **USK1** ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2;
- 3) maksymalna wysokość budynku: 10 m;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce: 40%;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy na każdej działce: 25%.

§ 106.

Szczególne warunki zagospodarowania terenu zabudowy usług sportu i kultury:

- 1) według ustaleń § 11, dotyczą terenu **USK1**;
- 2) według ustaleń § 12, dotyczą budynków o charakterze zabytkowym;
- 3) według ustaleń § 14, dotyczą części terenu **USK1** położonego w strefie ochronnej od drzew ustanowionych jako pomnik przyrody;
- 4) według ustaleń § 16, dotyczą terenu **USK1**, na którym znajdują się wartościowe drzewa do zachowania.

§ 107.

Na terenie **USK1** ustala się ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 0,1%.

Rozdział 20.

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów zieleni parkowej i usług od ZPU1 do ZPU3

§ 108.

Tereny od **ZPU1** do **ZPU3** przeznaczają się na realizację i utrzymanie zieleni parkowej i usług.

§ 109.

1. Na terenach od **ZPU1** do **ZPU3** dopuszcza się realizację i utrzymanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz obiektów towarzyszących takich jak: dojścia, ścieżki rowerowe i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura, w tym pomniki i kamienie pamiątkowe.
2. Na terenach **ZPU2** i **ZPU3** dopuszcza się utrzymanie zabudowy mieszkaniowej.

§ 110.

Na terenach od **ZPU1** do **ZPU3** zakazuje się:

- 1) tymczasowego zagospodarowania terenów;
- 2) lokalizowania usług uciążliwych oraz stacji kontroli pojazdów, obsługi technicznej i napraw samochodów, myjni samochodowych i stacji paliw;
- 3) lokalizowania ogrodzeń na terenie **ZPU1**.

§ 111.

1. Na terenach od **ZPU1** do **ZPU3** pod względem szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla działek obowiązują następujące ustalenia:

- 1) minimalna powierzchnia działki (w granicach terenu):
 - a) 1500 m² – dla zabudowy na terenie **ZPU1**,
 - b) 2000 m² – dla zabudowy na terenie **ZPU2**,
 - c) 7900 m² – dla zabudowy na terenie **ZPU3**;
 - 2) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej dróg od 60 stopni;
 - 3) minimalna szerokość frontu działki (w granicach terenu) zlokalizowanej bezpośrednio przy linii rozgraniczającej drogi publicznej:
 - a) 80 m – dla zabudowy na terenie **ZPU1**,
 - b) 29 m – dla zabudowy na terenie **ZPU2**,
 - c) 80 m – dla zabudowy na terenie **ZPU3**;
2. Dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek niż określona w ust.1, dla działek wydzielanych na potrzeby lokalizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.

§ 112.

Na terenach od **ZPU1** do **ZPU3** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) budynki można realizować wyłącznie w formie budynków wolnostojących za wyjątkiem budynków na terenie **ZPU3** realizowanych bezpośrednio przy granicy działki w sytuacji, gdy budowane są one bezpośrednio przy istniejących budynkach zlokalizowanych przy tej granicy na sąsiedniej działce;
- 2) funkcje gospodarcze i garażowe można realizować wyłącznie, jako wbudowane w budynki związane z przeznaczeniem terenu;
- 3) na terenie **ZPU1** można realizować i utrzymywać maksymalnie 2 budynki;
- 4) na terenie **ZPU2** nie można realizować nowych budynków;
- 5) na terenie **ZPU3** można realizować i utrzymywać maksymalnie 3 budynki;
- 6) na terenach **ZPU1**, **ZPU2** budynki można realizować w odległości minimum 3 m. od granicy działki;
- 7) maksymalny kąt nachylenia głównych połaci dachowych - 45 stopni;
- 8) główne połacie dachowe powinny być symetryczne;
- 9) na terenie **ZPU2** i **ZPU3** dopuszcza się realizację ogrodzeń zgodnie z §7;
- 10) dopuszcza się realizację nośników reklamowych i szyldów zgodnie z §8;
- 11) ustala się pokrycie dachów w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni;
- 12) ustala się kolorystykę elewacji zawierającą się w paletcie kolorów pastelowych o stonowanej kolorystyce - od bieli do rozbielonych odcieni barw ciepłych oraz odcieni szarości, przy czym w części cokołowej dopuszcza się stosowanie innych materiałów;
- 13) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych z drewnopodobnych tworzyw sztucznych, takich jak siding.

§ 113.

Na terenach od **ZPU1** do **ZPU3** ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki (w granicach terenu):

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na terenie **ZPU 1** – 0,15;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na terenie **ZPU 2** i **ZPU 3** - 0,2;
- 3) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych nowych budynków na terenach **ZPU1** i **ZPU3** – 1;
- 4) maksymalna wysokość nowych budynków na terenach **ZPU1** i **ZPU3** – 5 m;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce:
 - a) 60 % dla terenu **ZPU1**,
 - b) 70% dla terenu **ZPU2** i **ZPU3**;

- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy na każdej działce:
- a) 15% dla terenu **ZPU1**,
 - b) 12% dla terenu **ZPU2**,
 - c) 10% dla terenu **ZPU3**.

§ 114.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów zieleni parkowej i usług:

- 1) według ustaleń §9, dotyczą terenu **ZPU1**, na którym znajduje się pomnik do zachowania;
- 2) według ustaleń § 11, dotyczą terenów od **ZPU1** do **ZPU3**;
- 3) według ustaleń § 12, dotyczą budynków o charakterze zabytkowym;
- 4) według ustaleń § 14, dotyczą części terenów **ZPU1**, **ZPU2**, **ZPU3** położonych w strefie ochronnej od drzew ustanowionych jako pomnik przyrody.

§ 115.

Na terenach od **ZPU1** do **ZPU3** ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 0,1%.

Rozdział 21.

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów zieleni parkowej od ZP1 do ZP7

§ 116.

Tereny od **ZP1** do **ZP7** przeznacza się na realizację i utrzymanie zieleni parkowej.

§ 117.

1. Na terenach od **ZP1** do **ZP7** dopuszcza się realizację i utrzymanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz obiektów towarzyszących takich jak: dojścia, ścieżki rowerowe i dojazdy, drogi wewnętrzne, ogrodzenia i mała architektura, w tym pomniki i kamienie pamiątkowe infrastruktury.
2. Na terenie **ZP6** dopuszcza się utrzymanie miejsc parkingowych.
3. Na terenie **ZP1** dopuszcza się realizację i utrzymanie jednego kiosku ulicznego o powierzchni do 30 m² i wysokości do 4 m.
4. Na terenie **ZP5** dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy.

§ 118.

Na terenach od **ZP1** do **ZP7** zakazuje się:

- 1) tymczasowego zagospodarowania terenów za wyjątkiem kiosku ulicznego zlokalizowanego na terenie **ZP1**;
- 2) lokalizowania usług uciążliwych;
- 3) lokalizowania budynków;
- 4) lokalizowania ogrodzeń.

§ 119.

1. Na terenach od **ZP1** do **ZP7** pod względem szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla działek obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²;
 - 2) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej dróg 60 stopni;
 - 3) minimalna szerokość frontu działki zlokalizowanej bezpośrednio przy linii rozgraniczającej drogi publicznej - 18 m;
2. Dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek niż określona w ust.1, na potrzeby lokalizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 120.

Na terenach od **ZP1** do **ZP7** minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce powinna wynosić:

- 1) 80% dla terenów od **ZP1** do **ZP5**;
- 2) 70% dla terenu **ZP6** i **ZP7**.

§ 121.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów zieleni parkowej:

- 1) według ustaleń § 9, dotyczą terenów **ZP1**, **ZP2**, **ZP3**, **ZP5**, **ZP6** i **ZP7**, na których znajdują się pomniki do zachowania;
- 2) według ustaleń § 11, dotyczą terenów od **ZP1** do **ZP7**;
- 3) według ustaleń § 14, dotyczą części terenów od **ZP1**, **ZP4** i **ZP5** położonych w strefie ochronnej od drzew ustanowionych jako pomnik przyrody;
- 4) według ustaleń § 16, dotyczą terenów **ZP3** i **ZP6**, na których znajdują się wartościowe drzewa do zachowania.

§ 122.

Na terenach od **ZP1** do **ZP7** ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 0,1%.

Rozdział 22.

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenu lasu **ZL1**

§ 123.

Teren **ZL1** przeznaczony jest na utrzymanie lasu z funkcjami leśnymi zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 124.

Na terenie **ZL1** zakazuje się:

- 1) lokalizowania budynków i tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 3) funkcji niezwiązanych z gospodarką leśną;
- 4) lokalizowania jakichkolwiek nośników reklamowych i szyldów.

§ 125.

Na terenie **ZL1** pod względem szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla działek obowiązują następujące ustalenia:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej dróg od 60 stopni;
- 3) minimalna szerokość frontu działki zlokalizowanej bezpośrednio przy linii rozgraniczającej drogi publicznej - 40 m.

§ 126.

Szczególne warunki zagospodarowania terenu lasu:

- 1) według ustaleń § 11, dotyczą terenu **ZL1**;
- 2) według ustaleń § 14, dotyczą części terenu **ZL1** położonego w strefie ochronnej od drzewa ustanowionego jako pomnik przyrody.

§ 127.

Na terenie **ZL1** ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 0,1%.

Rozdział 23.

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów komunikacji oznaczonych symbolami od **KDZ1** do **KDZ7**, od **KDL1** do **KDL4**, od **KDD1** do **KDD11**, od **KDW1** do **KDW4**, od **KSP1** do **KSP2**

§ 128.

1. Tereny od **KDZ1** do **KDZ7** przeznacza się na realizację i utrzymanie dróg publicznych klasy drogi zbiorczej.
2. Tereny od **KDL1** do **KDL4** przeznacza się na realizację i utrzymanie dróg publicznych klasy drogi lokalnej.
3. Tereny od **KDD1** do **KDD11** przeznacza się na realizację i utrzymanie dróg publicznych klasy drogi dojazdowej.
4. Tereny od **KDW1** do **KDW4** przeznacza się na realizację i utrzymanie dróg publicznych klasy drogi wewnętrznej.
5. Tereny od **KSP1** do **KSP2** przeznacza się na realizację i utrzymanie parkingów naziemnych urządzonych w poziomie terenu.
6. Na terenach komunikacji ustala się następującą szerokość terenu w liniach rozgraniczających, ze zmianami tej szerokości zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1) 20 m – na terenach od **KDZ1** do **KDZ7**;
 - 2) 12 m – na terenach od **KDL1** do **KDL4**;
 - 3) 10 m – na terenach od **KDD1** do **KDD11**;
 - 4) 8 m – na terenach od **KDW1** do **KDW4**.

§ 129.

1. Na terenach od **KDZ1** do **KDZ7**, od **KDL1** do **KDL4**, od **KDD1** do **KDD11**, od **KDW1** do **KDW4**, od **KSP1** do **KSP2** zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli a także innego zagospodarowania niezwiązanego funkcjonalnie z przeznaczeniem terenów za wyjątkiem:
 - 1) infrastruktury technicznej;
 - 2) urządzeń systematycznej regulacji wód;
 - 3) obiektów małej architektury;
 - 4) urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego i ruchu pieszych;
 - 5) miejsc parkingowych;
 - 6) kiosków ulicznych na terenach **KDZ6** i **KDZ7** oraz **KSP2** o powierzchni do 30m² i wysokości do 3m w miejscach zgodnych z przepisami odrębnymi dotyczącymi zagospodarowania dróg i bezpieczeństwa ruchu;
 - 7) zieleni miejskiej;
 - 8) nośników reklamowych i szyldów innych niż te, o których mowa w §8;
2. Na terenach od **KDZ1** do **KDZ7**, od **KDL1** do **KDL4**, od **KDD1** do **KDD11**, od **KDW1** do **KDW4**, od **KSP1** do **KSP2** zakazuje się lokalizowania ogrodzeń.
3. Na terenach od **KDZ1** do **KDZ7**, od **KDL1** do **KDL4**, od **KDD1** do **KDD11** nakazuje się wyznaczanie pasów zieleni w pasie drogowym oraz ochronę istniejącej zieleni przydrożnej.
4. Na terenach od **KDZ1** do **KDZ7**, od **KDL1** do **KDL4**, od **KDD1** do **KDD11** należy lokalizować i utrzymać, co najmniej pojedyncze jezdnie o ruchu dwukierunkowym.
5. Na terenach **KDZ3** i **KDZ4** należy utrzymać wiadukt nad linią kolejową i ulicami Warszawską i Krakowską z możliwością jego modernizacji lub wymiany.
6. Na terenach **KDZ7** i **KDD4** dopuszcza się realizację i utrzymanie infrastruktury towarzyszącej obiektom komunikacji kolejowej takich jak: przejścia podziemne, zadaszenia miejsc postojowych dla rowerów i wejść do obiektów na terenach kolejowych.

7. Dopuszcza się urządzenie jezdni terenów od **KDW1** do **KDW4** bez wyodrębniania pasów dla poszczególnych uczestników ruchu drogowego.
8. Na terenach od **KSP1** do **KSP2** ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 10% oraz konieczność stosowania nawierzchni częściowo przepuszczalnych dla wody.
9. Nakazuje się wprowadzanie szpalerów drzew wzdłuż ciągów komunikacyjnych terenów od **KDZ1** do **KDZ7**, od **KDL1** do **KDL4**, od **KDD1** do **KDD11**, od **KDW1** do **KDW4**.

§ 130.

1. Szczególne warunki zagospodarowania terenów komunikacji:

- 1) według ustaleń § 9, dotyczą terenu **KDD4**, na którym znajdują się pomniki do zachowania;
 - 2) według ustaleń § 11, dotyczą terenów od **KDZ1** do **KDZ7**, od **KDL1** do **KDL4**, od **KDD1** do **KDD11**, od **KDW1** do **KDW4**, od **KSP1** do **KSP2**;
 - 3) według ustaleń § 14, dotyczą części terenów **KDZ1**, **KDZ2**, **KDZ4**, **KDZ6**, **KDL3**, **KDD1**, **KDD2** i **KDW4** położonych w strefie ochronnej od drzew ustanowionych, jako pomnik przyrody;
 - 4) według ustaleń § 15, dotyczą terenu **KSP2**, na którym znajduje się głąz narzutowy ustanowiony, jako pomnik przyrody;
 - 5) według ustaleń § 16, dotyczą terenów **KDD2**, **KDD4**, **KDD5**, **KDL3**, **KDZ6**, **KDZ7**, **KSP1** i **KSP2**, na których znajdują się wartościowe drzewa do zachowania;
2. Na terenach oznaczonych symbolami **KSP1** i **KSP2** parkingi naziemne muszą być urządzone w poziomie terenu bez możliwości ich zadaszenia lub realizacji parkingów wielopoziomowych.
 3. Na terenach **KDZ1** i **KDL1** nakazuje się zachowanie, z możliwością modernizacji, zagospodarowania skweru im. Jana Pawła II łącznie z terenem **ZP7**.

§ 131.

Na terenach od **KDZ1** do **KDZ7**, od **KDL1** do **KDL4**, od **KDD1** do **KDD11**, od **KDW1** do **KDW4**, od **KSP1** do **KSP2** ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 0,1%.

DZIAŁ IV.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 132.

Na obszarze objętym planem traci moc Uchwała Nr 201/LVIII/98 Rady Miasta Milanówka z dnia 16 czerwca 1998r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy ochrony konserwatorskiej w Milanówku ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Warszawskiego Nr 64 poz.300 z dn. 28.10.1998r.

§ 133.

Budynki istniejące lub ich części na terenach przeznaczonych pod zabudowę znajdujące się poza liniami zabudowy lub których parametry przekraczają dopuszczone planem wskaźniki mogą być pozostawione z możliwością remontów i przebudowy.

§ 134.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Milanówka.

§ 135.

Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Milanówka.

§ 136.

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

Przewodnicząca Rady Miasta Milanówka

mgr Maria Sobczak