

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA OTWOCKA**
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą
„Samorządowa - bis”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 poz. 40, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 poz. 977, z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXI/217/19 Rady Miasta Otwocka z dnia 3 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Samorządowa - bis”, Rada Miasta Otwocka uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy wstępne**

§ 1.

1. Stwierdza się, iż plan, o którym mowa w ust. 2 nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka, przyjętego Uchwałą Nr LII/540/14 Rady Miasta Otwocka z dnia 10 czerwca 2014 r., zmienionego uchwałą Nr LVI/591/21 Rady Miasta Otwocka z dnia 8 grudnia 2021 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Samorządowa - bis”, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni: 84,65 ha, położony w obrębach ewidencyjnych 51, 52, 53, 54, 55, 56, 59, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 258, którego granica została oznaczona na rysunku planu, o którym mowa w § 2 ust. 1.

§ 2.

1. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej – stanowiącej treść niniejszej uchwały oraz w części graficznej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do tejże uchwały, zwany dalej „rysunkiem planu”.

2. Integralnymi częściami uchwały są ponadto:

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 4 – zapisane w formie elektronicznej dane przestrzenne planu.

§ 3. Występujące w uchwale określenia użyto w następującym znaczeniu:

- 1) aglomeracja – zgodnie z definicją z ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1478);
- 2) budynek użyteczności publicznej – zgodnie z definicją z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.);
- 3) budynki towarzyszące obiektom sakralnym – budynki wyszczególnione w art. 60 ust. 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1347 z późn. zm.)
- 4) dach mansardowy – dach co najmniej dwuspadowy, gdzie każda z połaci dachu składa się z dwóch płaszczyzn; nachylenie dolnej płaszczyzny połaci dachowej w przedziale od 50° do 70°, a nachylenie górnej płaszczyzny połaci dachowej w przedziale od 15° do 30°;
- 5) dach płaski – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 15°;
- 6) dach spadzisty – dach o przekroju prostoliniowym, co najmniej dwupołaciowy, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30° do 40°, z wyłączeniem dachu mansardowego;

- 7) dach pilasty - inaczej dach szedowy lub zębaty – dach składający się z kilku niesymetrycznych dachów dwuspadowych ułożonych jeden za drugim w taki sposób, że przekrój poprzeczny dachu jest linią zębatą;
- 8) hala pneumatyczna - w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane tymczasowy obiekt budowlany definiowany jako „powłoka pneumatyczna”;
- 9) hala z obudową pneumatyczną - hala o dachu łukowym lub dwuspadowym o konstrukcji nośnej wykonana ze stali, z drewna klejonego lub z profili aluminiowych z nadmuchem powietrza między dwie warstwy materiału PCV co powoduje uzyskanie poduszki powietrznej; rodzaj lekkiego zadaszenia całorocznego;
- 10) kolory zharmonizowane – kolory z jednej gamy barw;
- 11) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej – maksymalna docelowa powierzchnia wyłączenia z produkcji leśnej z uwzględnieniem decyzji o wyłączeniu z produkcji leśnej wydanych przed wejściem w życie niniejszego planu;
- 12) miejsce do parkowania – stanowisko postojowe w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.);
- 13) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych na działce budowlanej;
- 14) obowiązująca linia zabudowy – linia wyznaczona na rysunku planu regulująca obowiązkowe położenie budynków na działce budowlanej;
- 15) obszar zabudowy – obszar lokalizacji budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych wyznaczony liniami zabudowy;
- 16) OZE – odnawialne źródła energii;
- 17) pierśnica – obwód pnia drzewa mierzony na wysokości 1,3 metra nad poziomem gruntu;
- 18) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
- 19) sezonowy ogródek – miejsce o tymczasowym zagospodarowaniu zawierającym niezbędne wyposażenie dla prowadzenia działalności gastronomicznej, działające w okresie sezonu letniego i likwidowane na czas pozostałych sezonów;
- 20) symbol terenu – symbol literowo-cyfrowy przypisany terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie podstawowe terenu a cyfra umożliwia identyfikację terenu spośród innych terenów, którym plan przypisuje to samo przeznaczenie podstawowe;
- 21) teren – fragment obszaru planu wyznaczony na rysunku planu liniami;
- 22) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miasta Otwocka;
- 23) urządzenia OZE – urządzenia i instalacje wykorzystujące odnawialne źródła energii do produkcji energii elektrycznej lub ciepła (chłodu);
- 24) usługi – usługi w rozumieniu PKWiU 2015 (Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług) w tym usługi rzemiosła;
- 25) usługi SPA - usługi odnowy biologicznej, relaksacyjne oraz wypoczynkowe, mające na celu zregenerowanie sił zarówno fizycznych, jak i psychicznych, poprawę zdrowia i kondycji organizmu, zrelaksowanie się oraz usługi związane z pielęgnacją lub poprawą urody takie jak usługi fryzjerskie i kosmetyczne;
- 26) zabudowa istniejąca – fizycznie istniejąca zabudowa nie będąca samowolą budowlaną, jak również zabudowa będąca w trakcie zgodnego z przepisami procesu realizacji;
- 27) zabudowa zamieszkania zbiorowego – budynek zamieszkania zbiorowego lub zespół takich budynków wraz z zabudową towarzyszącą w postaci budynków gospodarczych i garaży;
- 28) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna ekstensywna - budynek mieszkalny wielorodzinny lub zespół takich budynków, w którym można wydzielić nie więcej niż 6 mieszkań albo nie więcej niż 4 mieszkania i 2 lokale usługowe albo nie więcej niż 5 mieszkań i jeden lokal usługowy.

§ 4.

1. Przepisy rozdziałów od 2 do 10 są przepisami ogólnymi, obowiązującymi odpowiednio dla wszystkich terenów.

2. Ustalenia tekstu i rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

3. 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) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) zwymiarowane odległości określone w metrach;
- 6) symbole określające podstawowe przeznaczenie terenów;
- 7) obszary i obiekty objęte ochroną:
 - a) 15 metrowa strefa ochrony pomnika przyrody,
 - b) zabytkowe budynki,
- 8) obszary podlegające szczególnym warunkom zagospodarowania terenu – strefa 12 m od granicy lasu.

§ 5.

1. Użyte w uchwale i na rysunku planu symbole podstawowego przeznaczenia terenu oznaczają:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej;
- 3) MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) MU - tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami;
- 5) MZ - tereny zabudowy zamieszkania zbiorowego;
- 6) U - tereny zabudowy usługowej;
- 7) UE – teren zabudowy usług edukacji;
- 8) UK – tereny zabudowy sakralnej;
- 9) US – tereny zabudowy usług sportowych, kulturalnych, rozrywkowych i rekreacyjnych;
- 10) UP - tereny zabudowy usług transportu i magazynu;
- 11) LS – tereny lasów;
- 12) KDZ – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 13) KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 14) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 15) KO – teren obsługi komunikacji samochodowej;
- 16) KP – tereny komunikacji pieszej;
- 17) KPJ – teren komunikacji pieszo-jezdnej;
- 18) KK – teren komunikacji kolejowej.

2. Na wszystkich terenach z wyjątkiem terenów lasów oraz terenu komunikacji kolejowej, w ramach ustalonego planem przeznaczenia terenów możliwa jest realizacja zieleni towarzyszącej oraz obiektów i urządzeń budowlanych integralnie związanych z przypisanym planem przeznaczeniem terenu, w szczególności: uzbrojenia technicznego, urządzeń odwadniających, hydrantów, dojeżdż i dojazdów, dróg (ścieżek) rowerowych, miejsc do parkowania i parkingów, urządzeń do ładowania pojazdów elektrycznych, miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów (śmietników), garaży i budynków gospodarczych – z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz przepisów niniejszego planu.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 6. Zasady sytuowania obiektów budowlanych:

- 1) na rysunku planu wyznaczono nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy;
- 2) z zastrzeżeniem pkt 3-5 budynki i tymczasowe obiekty budowlane należy lokalizować w obszarze zabudowy z uwzględnieniem przepisów szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 3) linia zabudowy nie dotyczy: okapów, gzymsów, daszków, wykuszy, balkonów, ganków (wiatrołapów, przedsiónek), tarasów, schodów, pochylni i innych elementów drugorzędnych wystających z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m;
- 4) w przypadku gdy linia zabudowy dochodzi do strefy 12 m od granicy lasu, to w strefie obowiązują przepisy odrębne dotyczące lokalizacji obiektów budowlanych;
- 5) linia zabudowy nie dotyczy tymczasowych obiektów budowlanych związanych z budową lub remontem inwestycji docelowych;

- 6) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej.

§ 7. Szczególne warunki kształtowania istniejącej zabudowy i zagospodarowania istniejących zabudowanych działek budowlanych w przypadku, gdy lokalizacja, gabaryty zabudowy lub zagospodarowanie działek odbiega od ustalonych planem:

- 1) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy:
 - a) zlokalizowanej w całości poza wyznaczanym planem obszarem zabudowy,
 - b) o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem terenu ustalonym planem;
- 2) w przypadku gdy co najmniej 50% powierzchni parteru budynku nie będącego zabytkiem znajduje się w obszarze zabudowy, dopuszcza się nadbudowę tego budynku o ile ustalone planem wskaźniki zabudowy na to pozwalają;
- 3) w przypadku gdy mniej niż 50% powierzchni zabudowy budynku nie będącego zabytkiem znajduje się w wyznaczonym planem obszarze zabudowy, nadbudowa budynku jest dopuszczona tylko w granicach obszaru zabudowy o ile ustalone planem wskaźniki zabudowy na to pozwalają;
- 4) w przypadku budynków zabytkowych objętych ochroną na podstawie przepisów niniejszego planu, zasady rozbudowy i nadbudowy zgodnie z przepisami szczegółowymi ustalonymi dla poszczególnych terenów.

§ 8. Zasady dotyczące kolorystyki zabudowy z wyłączeniem zabytków:

- 1) dla pokryć dachów stromych z zastrzeżeniem pkt 2, nakazuje się stosowanie gamy barwy szarej,
- 2) inna kolorystyka dachów stromych dopuszczona jest w przypadku zastosowania do pokrycia dachu: naturalnego łupku, dachówki ceramicznej, blachy miedzianej lub gontu drewnianego;
- 3) nakazuje się ujednolicenie kolorystyki pokryć dachów stromych budynków zlokalizowanych na jednej nieruchomości;
- 4) dla elewacji budynków wykończonych tynkiem nakazuje się stosowanie gamy barw pastelowych, co należy rozumieć jako biel z niewielką domieszką koloru,
- 5) dla elewacji wykończonej oblicówką drewnianą dopuszcza się stosowanie co najwyżej dwóch kolorów powłok malarskich,
- 6) nie podlega ograniczeniom kolorystyka stolarki okiennej i drzwiowej oraz fragmenty elewacji wykonane z niebarwionego betonu, niebarwionej cegły (betonowej, klinkierowej itp. surowców mineralnych), kamienia, niebarwionych okładzin wykonanych z: drewna, kamienia, ceramiki i szkła.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9.

1. Ze względu na konieczność ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery, do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej niedopuszczalne jest stosowanie urządzeń i instalacji, które nie zapewniają określonych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery.

2. Ze względu na położenie obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 i w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 uwzględniając piaszczyste podłoże i brak nieprzepuszczalnej warstwy izolującej wody podziemne, w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem, nakazuje się utwardzanie lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w taki sposób, aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi.

3. Na potrzeby kwalifikacji terenów ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, określone planem przeznaczenie terenów należy rozumieć odpowiednio:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami od 1MN do 29MN - jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej oznaczone symbolami od 1MNW do 15MNW - jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami od 1MW do 18MW - jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
- 4) tereny zamieszkania zbiorowego oznaczone symbolem 1MZ i 2MZ - jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami, oznaczone symbolami od 1MU do 14MU – jako tereny mieszkaniowo-usługowe,
- 6) teren zabudowy usług sportowych, kulturalnych, rozrywkowych i rekreacyjnych, oznaczony symbolem US – jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy.

4. Ze względu na rozkład przestrzenny terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo, zakazuje się:

- 1) lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 2) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) lokalizacji przedsięwzięć, których negatywne oddziaływanie na środowisko powoduje obciążenia środowiska powyżej dopuszczalnych norm lub wykracza poza granice działki własnej realizacji inwestycji, do której inwestor ma tytuł prawny.

5. W przypadku realizacji lokalu usługowego w budynku z lokalami mieszkalnymi, uciążliwość działalności usługowej musi ograniczać się do lokalu.

6. W celu zachowania unikatowego, historycznie ukształtowanego krajobrazu kulturowego ochronie podlega wartościowy drzewostan, co należy rozumieć jako:

- 1) na powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nakaz zachowania:
 - a) drzew będących w dobrej kondycji zdrowotnej, z prawidłowo ukształtowaną koroną, o pierśnicy równej lub większej niż 95 cm z wyłączeniem klonu jesionolistnego, robinii akacjowej i topól,
 - b) drzew gatunku sosna i dąb będących w dobrej kondycji zdrowotnej, z prawidłowo ukształtowaną koroną, o pierśnicy równej lub większej niż 45 cm;
- 2) na gruntach pozostawionych jako leśne w granicach działki budowlanej nakaz zachowania runa i stworzenie warunków do odnowy uprawy leśnej zgodnie z uproszczonym planem urządzenia lasów;
- 3) nakaz niepogarszania warunków siedliskowych wegetacji drzew na gruntach, o których mowa w pkt 1 i 2.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 10.

1. Na obszarze planu znajdują się następujące zabytki wpisane do rejestru zabytków województwa mazowieckiego:

- 1) pod numerem A-1654:
 - a) Pensjonat „Szeliga II”, zlokalizowany przy ul. Kościelnej 16, wraz z działkami nr ew. 21/1 i 65/4 z obr. ew. 95,
 - b) obiekt mieszkalno-usługowy „Szeliga I”, zlokalizowany przy ul. Kościelnej 18, wraz z działkami nr ew. 21/1 i 65/4 z obr. ew. 95;
- 2) pod numerem A-1553 - Willa „Nowość II” zlokalizowana przy ul. Tadeusza Kościuszki 5;
- 3) pod numerem A-1554 - Willa „Nowość” zlokalizowana przy ul. Tadeusza Kościuszki 7;
- 4) pod numerem A-1342 - budynek dawnego Sanatorium Przeciwgruźliczego Sejmiku Warszawskiego im. Stanisława Okulicza (tzw. Sanatorium Sejmikowe), zlokalizowany przy ul. Samorządowej 16/20, wraz z działkami nr ew. 2/3, 2/5, 2/6, 2/7, 2/8, 2/9 z obr. ew. 51;
- 5) pod numerem A-992 - Willa pałacyk „Julia” zlokalizowana przy ul. Warszawskiej 23;
- 6) pod numerem A-1547 - Pensjonat Otłuskiego, zlokalizowany przy ul. Willowej 6, wraz z terenem obejmującym działkę nr ew. 39/8 z obr. ew. 98;
- 7) pod numerem A-1695 - domek dróżnika Kolei Nadwiślańskiej z budynkiem gospodarczym zlokalizowane przy ul. Armii Krajowej 8A;
- 8) dom wielorodzinny, zlokalizowany przy ul. Tadeusza Kościuszki 20, wraz z działką nr ew. 27 z obr. ew. 95.

2. Obejmuje się ochroną następujące zabytki:

- 1) Dom mieszkalny zlokalizowany przy ul. Fryderyka Chopina 16, oznaczony na rysunku planu symbolem N01;
- 2) Dom mieszkalny zlokalizowany przy ul. Fryderyka Chopina 17, oznaczony na rysunku planu symbolem N02;
- 3) Kościół Parafialny pw. Św. Wincentego a' Paulo, zlokalizowany przy ul. Mikołaja Kopernika 1, oznaczony na rysunku planu symbolem N03;

- 4) Sanatorium Wiśniewskiego zlokalizowany przy ul. Mikołaja Kopernika 8, oznaczony na rysunku planu symbolem N04;
- 5) Dom Sanatorium Wiśniewskiego zlokalizowany przy ul. Tadeusza Kościuszki 21, oznaczony na rysunku planu symbolem N05;
- 6) Willę zlokalizowaną przy ul. Kościelnej 19, oznaczoną na rysunku planu symbolem N06;
- 7) Willę zlokalizowaną przy ul. Kościelnej 22, oznaczoną na rysunku planu symbolem N07;
- 8) Pensjonat zlokalizowany przy ul. Kościelna 23, oznaczony na rysunku planu symbolem N08;
- 9) Willę „Podole” zlokalizowaną przy ul. Tadeusza Kościuszki 15, oznaczoną na rysunku planu symbolem N09;
- 10) Willę Gen. Jacymirskiego zlokalizowaną przy ul. Tadeusza Kościuszki 19, oznaczoną na rysunku planu symbolem N10;
- 11) Willę „Aleksandryn” zlokalizowaną przy ul. Tadeusza Kościuszki 29, oznaczoną na rysunku planu symbolem N11;
- 12) Willę „Elhade” zlokalizowaną przy ul. Tadeusza Kościuszki 30, oznaczoną na rysunku planu symbolem N12;
- 13) Willę „Róża” zlokalizowaną przy ul. Tadeusza Kościuszki 32, oznaczoną na rysunku planu symbolem N13;
- 14) Willę zlokalizowaną przy ul. Tadeusza Kościuszki 39, oznaczoną na rysunku planu symbolem N14;
- 15) Willę „Na Górcie” zlokalizowaną przy ul. prof. Stefana Kazimierza Malawskiego 10 (dawniej ul. Kruczkowskiego 10), oznaczoną na rysunku planu symbolem N15;
- 16) Willę „Stasin” zlokalizowaną przy ul. Władysława Stanisława Reymonta 16, oznaczoną na rysunku planu symbolem N16;
- 17) Willę „Lala” zlokalizowaną przy ul. Władysława Stanisława Reymonta 29, oznaczoną na rysunku planu symbolem N17;
- 18) Dom zlokalizowany przy ul. Władysława Stanisława Reymonta 36/38, oznaczony na rysunku planu symbolem N18;
- 19) Willę zlokalizowaną przy ul. Samorządowa 8, oznaczoną na rysunku planu symbolem N19;
- 20) Dom zlokalizowany przy ul. Samorządowa 22A, oznaczony na rysunku planu symbolem N20;
- 21) Willę „Lucyna” („Oleńka”) zlokalizowaną przy ul. Warszawska 34, oznaczoną na rysunku planu symbolem N21;
- 22) Dom zlokalizowany przy ul. Orła 26 (Warszawska 26), oznaczony na rysunku planu symbolem N22.

3. Ochrona obiektów, o których mowa w ust. 2 zgodnie z przepisami szczegółowymi ustalonymi dla poszczególnych terenów.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11.

1. Układ przestrzeni publicznych obszaru planu tworzą:

- 1) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolami: 1KDL (na odcinku od skrzyżowania z ul. Warszawską do skrzyżowania z ul. Władysława Stanisława Reymonta), od 2KDL do 8KDL;
- 2) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolami od 1KDD do 20 KDD;
- 3) tereny komunikacji pieszej oznaczone symbolami od 1KP do 3KP;
- 4) tereny komunikacji pieszo-jezdnej oznaczone symbolami 1KPJ, 2KPJ;
- 5) teren obsługi komunikacji samochodowej oznaczony symbolem KO.

2. W przestrzeniach publicznych, o których mowa w ust. 1:

- 1) nakazuje się w obrębie terenu jednej ulicy lub ciągu ujednoczenie:
 - a) koloru, kształtu i rodzaju materiału użytego do realizacji chodników,
 - b) koloru, kształtu i rodzaju materiału użytego do realizacji wjazdów na posesje,
 - c) form oświetlenia ulicznego, koszy na odpadki, ławek, słupków i barierek ochronnych;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem:
 - a) sezonowych ogródków przy lokalach i obiektach usługowych,
 - b) obiektów związanych z organizacją imprez miejskich i osiedlowych,
 - c) obiektów związanych z budową lub remontem zagospodarowania terenu;

- 3) zabudowa i zagospodarowanie terenów muszą umożliwiać dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami, według zasad uniwersalnego projektowania i zagospodarowania terenów komunikacji drogowej, transportu zbiorowego, parkingów oraz komunikacji pieszej i rowerowej.

3. Tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1KDZ – ul. Stefana Żeromskiego, 6KDL – ul. Warszawska, 7KDL - ul. Tadeusza Kościuszki, 2KDD i 3KDD - ul. Kościelna, 4KDD, 5KDD i 6KDD - ul. Mikołaja Kopernika, należy wyposażyć w zielen towarzyszącą z zastosowaniem szpalerów drzew lub krzewów.

Rozdział 6

Obszary i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych

§ 12.

1. Na rysunku planu uwzględniono i oznaczono:

- 1) granicę otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego;
- 2) granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła;
- 3) pomnik przyrody - Iglicznia trójcierniowa - wraz z 15 metrową strefą ochrony ustaloną niniejszym planem;
- 4) zabytki, o których mowa w § 10 ust. 1;
- 5) granicę terenu zamkniętego.

2. Cały obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215.

3. Ochrona obszarów i obiektów, o których mowa w ust. 1 i 2 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi lub z odpowiednimi przepisami niniejszego planu.

Rozdział 7

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 13. Na rysunku planu uwzględniono i oznaczono strefę 12 m od granicy lasu, dla której z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 14.

1. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – według przepisów szczegółowych dla poszczególnych terenów z wyjątkiem:
 - a) działek pod drogi,
 - b) działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki ustala się na 5 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki - według przepisów szczegółowych dla poszczególnych terenów z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalny front działki ustala się na 3 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych i wewnętrznych:
 - a) w przedziale od 85° do 95° z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się kąt w przedziale 45° do 135° przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania.

Rozdział 9

Zasady obsługi komunikacyjnej, modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania

§ 15.

1. System publicznych terenów komunikacji obszaru planu tworzą:

- 1) tereny oznaczone symbolem 1KDZ, 2KDZ – ulica Stefana Żeromskiego, będąca drogą klasy zbiorczej, której funkcją w systemie komunikacji jest połączenie obszaru objętego planem z pozostałymi częściami miasta Otwocka;

- 2) tereny oznaczone symbolami 1KDL – ulica Samorządowa, 2KDL, 3KDL – ulica dr. Józefa Geislera, 4KDL, 5KDL – ulica Leśna, 6KDL – ulica Warszawska, 7KDL – ulica Tadeusza Kościuszki, 8KDL – ulica Władysława Stanisława Reymonta, będące drogami klasy lokalnej obsługujące ruch lokalny obszaru planu;
- 3) tereny oznaczone symbolami od 1KDD do 26KDD, będące drogami klasy dojazdowej zapewniające obsługę komunikacyjną poszczególnych nieruchomości obszaru planu.
 2. Uzupełnieniem systemu publicznych terenów komunikacji są:
 - 1) tereny komunikacji pieszej – ciągi piesze oznaczone symbolami 1KP, 2KP, 3KP;
 - 2) tereny komunikacji pieszo-jezdnej – ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolami 1KPJ, 2KPJ;
 - 3) teren obsługi komunikacji – parking publiczny oznaczony symbolem KO.
 3. Wymagania przy wydzielaniu dróg wewnętrznych nie zaznaczonych na rysunku planu:
 - 1) szerokość drogi nie mniej niż 8 m z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) w przypadku obsługi nie więcej niż 3 działek budowlanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą dopuszcza się szerokość 6 m;
 - 3) w przypadku obsługi działek budowlanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną szeregową, szerokość drogi nie mniej niż 10 m;
 - 4) drogi bez przelotu muszą być zakończone placem do zawracania o minimalnych wymiarach 12mx12m.

§ 16. Zasady obsługi parkingowej:

- 1) potrzeby parkingowe inwestycji w całości muszą być zaspokojone w granicach działek budowlanych inwestycji przy czym liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż minimalna liczba miejsc do parkowania ustalona planem w pkt 2;
- 2) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej ekstensywnej (MN i MNW) – 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny (mieszkanie) lub lokal usługowy, nie licząc miejsc w garażu,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) – 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny (mieszkanie) uwzględniając miejsca w garażu,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU) - 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny (mieszkanie) uwzględniając miejsca w garażu oraz 2 miejsca na jeden lokal usługowy z czego 50% na powierzchni nieruchomości,
 - d) dla zabudowy zamieszkania zbiorowego (MZ) i usług (U, UE, UK, US) – 1,5 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej i 3,5 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych;
- 3) z wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ekstensywnej - na każde 5 miejsc do parkowania samochodów należy przewidzieć jedno miejsce postojowe dla rowerów, jednak nie mniej niż 4 miejsca na budynek;
- 4) realizacja miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla zabudowy usługowej nie mniej niż 5% wszystkich miejsc do parkowania.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§ 17.

1. Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przeznaczają się publiczne tereny komunikacji oznaczone symbolami KDZ, KDL, KDD, KP, KPJ, KO z zastrzeżeniem, że w przypadku infrastruktury istniejącej dopuszcza się także inne tereny o ile nie jest to sprzeczne z przepisami odrębnymi i nie koliduje z innymi ustaleniami planu.

2. Wymagania dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie nieruchomości w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z miejskiej sieci zbiorczej sukcesywnie rozbudowywanej zasilanej z ujęć wody położonych w Otwocku poza obszarem planu;
- 2) minimalna średnica nowobudowanych przewodów wodociągowych sieci rozdzielczej – 100 mm;

- 3) nakaz zapewnienia zaopatrzenia terenów w wodę do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej, przy czym jako uzupełniające źródło wody dla celów przeciwpożarowych dopuszcza się budowę studni i zbiorników przeciwpożarowych;
- 4) rozmieszczenie hydrantów naziemnych umożliwiających intensywne czerpanie wody do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3. Wymagania dla systemu kanalizacji i oczyszczania ścieków komunalnych:

- 1) odprowadzenie ścieków z nieruchomości za pośrednictwem sukcesywnie rozbudowywanej miejskiej sieci zbiorczej do oczyszczalni ścieków położonej w Otwocku poza obszarem planu;
- 2) obszar planu znajduje się w granicach aglomeracji i docelowo ma być obsługiwany przez sieć zbiorczą, przy czym do czasu budowy zbiorczej sieci kanalizacyjnej możliwe jest stosowanie urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych – 90 mm;
- 4) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych – 200 mm;

4. Wymagania dla systemu odprowadzania i zagospodarowywania wód opadowych i roztopowych:

- 1) wody opadowe i roztopowe z zastrzeżeniem pkt 2 i 3 nakazuje się zagospodarować na działce własnej inwestycji, przy czym:
 - a) wody opadowe i roztopowe z dachów należy odprowadzać do ziemi lub urządzeń odwadniających i zagospodarować na działce własnej inwestycji,
 - b) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni przewidzianych do przejazdu lub postoju pojazdów mechanicznych, przed wprowadzeniem do ziemi należy doprowadzić do parametrów określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 2) z terenów przeznaczonych pod usługi i zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, w przypadku wybudowania kanalizacji deszczowej, wody opadowe i roztopowe dopuszcza się odprowadzać do kanalizacji deszczowej;
- 3) z ~~drog~~, placów i parkingów publicznych wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do ziemi, urządzeń odwadniających lub kanalizacji deszczowej, przy czym przed skierowaniem do ziemi, urządzeń lub kanalizacji wody należy doprowadzić do parametrów określonych w przepisach o ochronie środowiska;
- 4) minimalna średnica nowobudowanych przewodów kanalizacji deszczowej – 200 mm.

5. Wymagania dla systemu elektroenergetycznego:

- 1) zaopatrzenie nieruchomości w energię elektryczną z sukcesywnie rozbudowywanej sieci dystrybucyjnej średniego i niskiego napięcia lub z indywidualnych instalacji wykorzystujących OZE;
- 2) przy rozbudowie, budowie i modernizacji sieci elektroenergetycznej należy:
 - a) na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową stosować linie skablowane,
 - b) w drogach publicznych oznaczonych symbolami 2KDD, 3KDD – ulica Kościelna, 4KDD, 5KDD i 6KDD - ul. Mikołaja Kopernika, 7KDL – ulica Tadeusza Kościuszki, 6KDL – ulica Warszawska na odcinku od ulicy Władysława Wrońskiego do ulicy Willowej - ze względu na reprezentacyjny charakter i znaczny udział zieleni towarzyszącej stosować linie skablowane,
 - c) na pozostałych terenach w zależności od możliwości operatora stosować linie skablowane lub linie napowietrzne,
- 3) przy rozbudowie, budowie i przebudowie stacji transformatorowych dopuszcza się zarówno stacje słupowe jak i wewnętrzne;
- 4) w przypadku urządzeń OZE dopuszcza się wyłącznie mikroinstalacje fotowoltaiczne oraz małe instalacje fotowoltaiczne o mocy nie przekraczającej 100 kW.

6. Wymagania dla systemu gazowego:

- 1) zaopatrzenie nieruchomości w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z istniejącej, sukcesywnie rozbudowywanej sieci gazowej dystrybucyjnej średniego i niskiego ciśnienia;
- 2) minimalna średnica nowobudowanych sieci:
 - a) dla niskiego ciśnienia – 32 mm,
 - b) dla średniego ciśnienia – 40 mm.

7. Wymagania dla systemu zaopatrzenia w ciepło:

- 1) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych urządzeń, w tym wykorzystujących odnawialne źródła energii (OZE);

- 2) niedopuszczalne jest stosowanie do ogrzewania:
 - a) urządzeń na paliwa stałe, o poziomie emisji zanieczyszczeń przekraczającym poziom dopuszczony przepisami z zakresu ochrony środowiska,
 - b) urządzeń OZE na biomasę oraz wykorzystujących energię wiatru;
- 3) moc urządzeń OZE nie może przekraczać 100 kW przy czym dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną ekstensywną dopuszcza się tylko mikroinstalacje.

8. Wymagania dla systemu gospodarowania odpadami:

- 1) działka budowlana musi mieć przynajmniej jedno miejsce do czasowego gromadzenia odpadów komunalnych – śmietnik, przy czym dla zespołów zabudowy szeregowej lub bliźniaczej dopuszcza się budowę wspólnego śmietnika obsługującego więcej niż jedną nieruchomość;
- 2) gabaryty śmietników muszą być tak dobrane, aby umożliwić selektywne zbieranie odpadów z nieruchomości, w tym segregację odpadów na miejscu w śmietniku oraz przetrzymanie wszystkich posegregowanych odpadów w pojemnikach lub workach do czasu odbioru ich przez wyspecjalizowanych przedsiębiorców,
- 3) śmietniki należy realizować jako pomieszczenia w budynkach lub jako obiekty zadaszone z nieprzeziernymi ścianami od strony przestrzeni publicznych - z wyjątkiem furtek, które mogą być ażurowe.

Rozdział 11

Przepisy szczegółowe dla terenów

§ 18. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN:

- 1) przeznaczenie terenu podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,15,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,8;
- 3) gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych – 10 m,
 - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych:
 - budynków mieszkalnych - dach spadzisty,
 - garaży i budynków gospodarczych – dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej – 20% powierzchni działki budowlanej, jednak nie więcej niż 400 m²,
 - b) ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 19. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MN:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,15,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,8;
- 3) gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych – 10 m,
 - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych:

- budynków mieszkalnych - dach spadzisty,
 - garaży i budynków gospodarczych – dach płaski lub dach spadzisty,
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m²
 - 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
 - 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej – 20% powierzchni działki budowlanej, jednak nie więcej niż 400 m²,
 - b) ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 20. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MN:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,15,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,8;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 8 m,
 - budynków mieszkalnych z dachem spadzistym – 10 m,
 - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych:
 - budynków mieszkalnych – dach płaski lub dach spadzisty,
 - garaży i budynków gospodarczych – dach płaski lub dach spadzisty,
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m²
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej – 20% powierzchni działki budowlanej, jednak nie więcej niż 400 m²,
 - b) ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 21. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MN:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
- 3) gabaryty budynków z wyłączeniem budynku zabytkowego:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 8 m,
 - budynków mieszkalnych z dachem spadzistym – 10 m,
 - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych - dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 14 m,
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) pod adresem ul. Warszawska 34 znajduje się zabytek objęty ochroną na podstawie przepisów niniejszego planu - murowana piętrowa Willa „Lucyna” („Oleńka”) z drewnianą werandą, pochodząca z 1900 r. (1893 r.),

- b) ochronie podlega pierwotna bryła budynku z drewnianą, oszkloną, pięciocienną werandą i balkonem na piętrze, dach budynku – układ dwóch dwuspadowych dachów i dach werandy w postaci pięciociennego ostrosłupa, układ i kształt otworów okiennych, w tym okrągłe okno na poddaszu, podziały stolarki okiennej, drewniana konstrukcja i zdobienia werandy oraz ortogonalny układ szyb werandy z uwzględnieniem wstawek z czerwonych i zielonych szyb,
- c) zasady ochrony zabytku:
 - zakaz rozbudowy i nadbudowy zabytkowego budynku,
 - w przypadku przebudowy nakaz zachowania układu i kształtu otworów okiennych i drzwiowych oraz drewnianej oszklonej werandy i balkonu na piętrze,
 - w przypadku wymiany stolarki należy zastosować stolarkę drewnianą z podziałami identycznymi z oryginalnymi,
 - w przypadku przebudowy dachu lub termomodernizacji dachu należy zachować formę i kształt dachu - charakterystyczny układ i kąt nachylenia połaci dachowych oraz charakterystyczne spiczaste sterczyny na zwieńczeniu dachów,
 - pokrycie dachu blachą na rąbek stojący w tonacji barwy szarej,
 - kolor orynnowania zharmonizowany z kolorem pokrycia dachu lub z kolorem elewacji,
 - przy przebudowie dachu od stronu ogrodu dopuszcza się wprowadzenie okien połaciowych;
- d) fragment terenu znajduje się w 15 metrowej strefie ochrony pomnika przyrody,
- e) zakazy obowiązujące w strefie ochronnej, o której mowa w lit. d zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały nr VII/76/11 Rady Miasta Otwocka z dnia 10 maja 2011 r.,
- f) na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 22. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5MN:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
- 3) gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 8 m,
 - budynków mieszkalnych z dachem spadzistym – 10 m,
 - garaży i budynków gospodarczych – 4 m;
 - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych - dach płaski lub dach spadzisty,
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 14 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 23. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6MN:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
- 3) gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 8 m,
 - budynków mieszkalnych z dachem spadzistym – 10 m,
 - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych - dach płaski lub dach spadzisty,
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 14 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 24. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7MN:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,25
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
- 3) gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 8 m,
 - budynków mieszkalnych z dachem spadzistym – 10 m,
 - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych - dach płaski lub dach spadzisty,
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 14 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu,
 - b) fragment terenu położony w strefie 12 m od granicy lasu (użytku leśnego) gdzie obowiązują ograniczenia dla lokalizacji budynków wynikające z przepisów odrębnych przeciwpożarowych.

§ 25. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8MN:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
- 3) gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 8 m,
 - budynków mieszkalnych z dachem spadzistym – 10 m,
 - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych - dach płaski lub dach spadzisty,
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 14 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 26. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9MN:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,4,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,15,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,8;
- 3) gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 8 m,
 - budynków mieszkalnych z dachem spadzistym – 10 m,
 - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,

- b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych - dach płaski lub dach spadzisty,
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m,
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej – 20% powierzchni działki budowlanej, jednak nie więcej niż 300 m²,
 - b) ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 27. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10MN:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7;
- 3) gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 8 m,
 - budynków mieszkalnych z dachem spadzistym lub mansardowym – 10 m,
 - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych - dach płaski lub dach spadzisty lub dach mansardowy;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m,
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja lub rozbudowa budynków z uwzględnieniem istniejącego cennego drzewostanu,
 - b) ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 28. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11MN:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
- 3) gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 9 m,
 - budynków mieszkalnych z dachem spadzistym – 12 m,
 - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych - dach płaski lub dach spadzisty,
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 14 m,
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 29. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 12MN:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,

- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
- 3) gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 9 m,
 - budynków mieszkalnych z dachem spadzistym – 12 m,
 - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych - dach płaski lub dach spadzisty,
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 14 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 30. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13MN:

- 1) przeznaczenie terenu podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 8 m,
 - budynków mieszkalnych z dachem spadzistym – 10 m,
 - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych - dach płaski lub dach spadzisty,
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m,
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja lub rozbudowa budynków z uwzględnieniem istniejącego cennego drzewostanu,
 - b) ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 31. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 14MN:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,2,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 3) gabaryty budynków z wyłączeniem budynku zabytkowego:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 8 m,
 - budynków mieszkalnych z dachem spadzistym – 10 m,
 - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych - dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m², dla budynku zabytkowego – 1500m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m,
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) pod adresem ul. Tadeusza Kościuszki 29 znajduje się zabytek objęty ochroną na podstawie przepisów niniejszego planu - drewniana Willa „Aleksandryn”, pochodząca z I ćw. XX w.,
- b) ochronie podlega pierwotna bryła budynku z balkonem na poddaszu na szczycie budynku od strony ulicy Tadeusza Kościuszki, dwuspadowy dach budynku, elewacja wykończona drewnianą deską z dekoracjami laubzegowymi oraz rzeźbione dekoracje więźby dachowej widoczne na szczytach, układ i kształt otworów okiennych oraz podziały okien,
- c) zasady ochrony zabytku:
 - zakaz rozbudowy i nadbudowy zabytkowego budynku,
 - w przypadku przebudowy należy zachować balkon na szczycie budynku, układ i kształt otworów okiennych i drzwiowych; powrócić do symetrycznego układu otworów okiennych na szczycie budynku od strony ulicy Tadeusza Kościuszki, podkreślającego oś budynku,
 - w przypadku remontu elewacji należy zachować lub odtworzyć: charakterystyczny układ poziomych i pionowych desek oblicówki drewnianej, z deskami pionowymi zakończonymi rzeźbioną koronką oraz ozdobne nadokienniki,
 - w przypadku wymiany stolarki okiennej lub drzwiowej należy stosować stolarkę drewnianą z podziałami pola otworu okiennego identycznymi do oryginalnych tzn. w parterze okna dwurzędowe, czterokwaterowe o nierównych kwaterach (mniejszych na górze) oraz na szczycie poddasza symetryczny układ okien względem osi budynku,
 - należy zachować lub odtworzyć trzypłycinowe drewniane okiennice w parterze,
 - należy zachować żeliwną konstrukcję balkonu i metalową balustradę,
 - w przypadku przebudowy dachu lub termomodernizacji dachu należy zachować lub odtworzyć formę i kształt dachu - charakterystyczny układ dwuspadowy, ozdobne wykończenia elementów więźby dachowej widoczne na szczytach dachu, koronki drewniane na krawędzi okapu dachu, oraz charakterystyczne spiczaste sterczyny na zwieńczeniu dachu,
 - pokrycie dachu blachą na rąbek stojący, orynnowanie w kolorze blachy pokrycia dachu lub w tonacji koloru elewacji drewnianej.

§ 32. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 15MN:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,35,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
- 3) gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 9 m,
 - budynków mieszkalnych z dachem spadzistym – 12 m,
 - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych:
 - budynków mieszkalnych - dach spadzisty dwuspadowy,
 - garaży i budynków gospodarczych – dach płaski lub dach spadzisty,
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 125 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 5 m.

§ 33. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 16MN:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,25,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 3) gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 8 m,
 - budynków mieszkalnych z dachem spadzistym – 10 m,

- garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych - dach płaski lub dach spadzisty,
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 14 m;
 - 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 34. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 17MN:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,15;
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,8;
- 3) gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 9 m,
 - budynków mieszkalnych z dachem spadzistym – 12 m,
 - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych - dach płaski lub dach spadzisty,
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m,
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej – 20% powierzchni działki budowlanej, jednak nie więcej niż 300 m²,
 - b) ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 35. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 18MN:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,25,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 3) gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 8 m,
 - budynków mieszkalnych z dachem spadzistym – 10 m,
 - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych - dach płaski lub dach spadzisty,
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 36. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 19MN:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,2,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7;
- 3) gabaryty budynków z wyłączeniem budynków zabytkowych:

- a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 8 m,
 - budynków mieszkalnych z dachem spadzistym – 10 m,
 - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
- b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych - dach płaski lub dach spadzisty dwuspadowy;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) pod adresem ul. Władysława Stanisława Reymonta 29 znajduje się zabytek objęty ochroną na podstawie przepisów niniejszego planu – drewniana Willa „Lala”, pochodząca z ok. 1893 r.,
 - b) ochronie podlega bryła budynku z werandami na szczytach budynku, dwuspadowy dach, elewacja wykończona drewnianą deską, dekoracje laubzegowe werandy na szczycie od strony ulicy Władysława Stanisława Reymonta oraz rzeźbione dekoracje więźby dachowej widoczne na szczytach, układ i kształt otworów okiennych oraz podziały okien,
 - c) zasady ochrony zabytku:
 - zakaz rozbudowy i nadbudowy zabytkowych budynków,
 - w przypadku przebudowy należy zachować układ i kształt otworów okiennych i drzwiowych, ganki, przeszkloną werandę w bryle budynku na północnym szczycie i nieprzeszkloną werandę na szczycie od strony ulicy Władysława Stanisława Reymonta,
 - w przypadku remontu elewacji należy zachować lub odtworzyć charakterystyczny układ poziomych i pionowych desek oblicówki drewnianej, zdobione elementy konstrukcji werand i towarzyszące im ornamenty dekoracji laubzegowej,
 - w przypadku wymiany stolarki okiennej lub drzwiowej należy stosować stolarkę drewnianą z podziałami pola otworu okiennego identycznymi do oryginalnych tzn. okna dwurzędowe, trzykwatrowe,
 - należy zachować lub odtworzyć charakterystyczne, drewniane okiennice w parterze o podziale płycin nawiązujących do podziału okien,
 - w przypadku przebudowy dachu lub termomodernizacji dachu należy zachować formę symetrycznego dwuspadowego dachu, dekoracje elementów więźby dachowej widoczne na szczytach dachów oraz charakterystyczne smukłe sterczyny na zwieńczeniu dachów,
 - pokrycie dachu blachą na rąbek stojący, orynnowanie w kolorze blachy pokrycia dachu lub w tonacji koloru drewnianej elewacji,
 - d) ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 37. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 20MN:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,25,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 3) gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 8 m,
 - budynków mieszkalnych z dachem spadzistym – 10 m,
 - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych - dach płaski lub dach spadzisty,
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;

- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 38. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 21MN:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,25,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 3) gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 8 m,
 - budynków mieszkalnych z dachem spadzistym – 10 m,
 - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych - dach płaski lub dach spadzisty,
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 39. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 22MN:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,4,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,1;
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,8;
- 3) gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 8 m,
 - budynków mieszkalnych z dachem spadzistym – 10 m,
 - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych - dach płaski lub dach spadzisty,
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m,
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja budynków z uwzględnieniem istniejącego cennego drzewostanu,
 - b) ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 40. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 23MN:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,25,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 3) gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 8 m,
 - budynków mieszkalnych z dachem spadzistym – 10 m,
 - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych - dach płaski lub dach spadzisty,
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m²;

- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 41. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 24MN:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,4,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,15,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,75;
- 3) gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 8 m,
 - budynków mieszkalnych z dachem spadzistym – 10 m,
 - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych - dach płaski lub dach spadzisty,
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m,
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja budynków z uwzględnieniem istniejącego cennego drzewostanu,
 - b) ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu,
 - c) fragment terenu położony w strefie 12 m od granicy lasu gdzie obowiązują ograniczenia dla lokalizacji budynków wynikające z przepisów odrębnych przeciwpożarowych.

§ 42. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,25,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 3) gabaryty budynków z wyłączeniem budynku zabytkowego:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 8 m,
 - budynków mieszkalnych z dachem spadzistym – 10 m,
 - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych - dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) działka ewidencyjna nr 2/5 z obr. ew. 51 stanowi część terenu dawnego Sanatorium Przeciwgruźliczego Sejmiku Warszawskiego im. Stanisława Okulicza wpisanego do rejestru zabytków województwa mazowieckiego,
 - b) wymieniona w lit. a działka podlega przepisom odrębnym z zakresu ochrony zabytków,
 - c) pod adresem Samorządowa 22A znajduje się zabytek objęty ochroną na podstawie przepisów niniejszego planu - drewniany dom, pochodzący z 1929 r. (1925 r.),
 - d) ochronie podlega bryła budynku na planie w kształcie litery T, dwuspadowy dach, elewacja wykończona drewnianą deską z dekoracyjnymi koronkami w pasie podokapowym przechodzące na szczyt, układ i kształt otworów okiennych oraz podziały okien głównego budynku,

e) zasady ochrony zabytku, o którym mowa w lit. c:

- zakaz rozbudowy i nadbudowy budynku głównego,
- dopuszcza się wymianę lub likwidację dobudówek: ganku od północnego wschodu, werandy od południowego wschodu i werandy od południowego zachodu,
- w przypadku przebudowy należy zachować układ i kształt otworów okiennych i drzwiowych,
- w przypadku remontu elewacji należy zachować lub odtworzyć charakterystyczny układ poziomych i pionowych desek oblicówki drewnianej z dekoracyjną koronką w pasie podokapowym, drewniany napis z datą powstania obiektu – „1925 R.”,
- w przypadku wymiany stolarki okiennej lub drzwiowej należy stosować stolarkę drewnianą z podziałami pola otworu okiennego identycznymi do oryginalnych tzn. okna dwurzędowe, trzykwatrowe,
- należy zachować lub odtworzyć charakterystyczne, drewniane trzyplycinowe okiennice w parterze o podziale płycin nawiązujących do podziału okien,
- w przypadku przebudowy dachu lub termomodernizacji dachu należy zachować formę i oryginalne nachylenie połaci dachowych, zdobienia konstrukcji dachu budynku widoczne na szczytach, spiczaste sterczyzny na zwieńczeniu dachów,
- pokrycie dachu blachą na rąbek stojący, orynnowanie w kolorze blachy pokrycia dachu lub w tonacji koloru drewnianej elewacji.

§ 43. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 26MN:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,25,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 3) gabaryty budynków z wyłączeniem budynku zabytkowego:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 8 m,
 - budynków mieszkalnych z dachem spadzistym – 10 m,
 - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych - dach płaski lub dach spadzisty,
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 44. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 27MN:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,4,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,15,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,8;
- 3) gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 8 m,
 - budynków mieszkalnych z dachem spadzistym – 10 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych - dach płaski lub dach spadzisty,
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m,
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej – 20% powierzchni działki budowlanej, jednak nie więcej niż 400 m²,
- b) lokalizacja budynków z uwzględnieniem istniejącego cennego drzewostanu,
- c) pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 45. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 28MN:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,25,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 3) gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 8 m,
 - budynków mieszkalnych z dachem spadzistym – 10 m,
 - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych - dach płaski lub dach spadzisty,
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 600 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 14 m.

§ 46. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 29MN:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,25,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 3) gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 8 m,
 - budynków mieszkalnych z dachem spadzistym – 10 m,
 - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych - dach płaski lub dach spadzisty,
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 600 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 14 m.

§ 47. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNW:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna ekstensywna;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,25,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 3) gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 9 m,
 - budynków mieszkalnych z dachem spadzistym – 12 m,
 - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych - dach płaski lub dach spadzisty,
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;

- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 48. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MNW:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna ekstensywna;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,25,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 3) gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 9 m,
 - budynków mieszkalnych z dachem spadzistym – 12 m,
 - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych - dach płaski lub dach spadzisty,
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej – 500 m²,
 - b) dla zabudowy wielorodzinnej ekstensywnej – 800 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 16 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 49. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MNW:

- 1) przeznaczenie terenu :
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna ekstensywna,
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa usług rzemieślniczych;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,25,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 3) gabaryty budynków z wyłączeniem budynków zabytkowych:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 8 m,
 - budynków mieszkalnych z dachem spadzistym – 10 m,
 - garaży, budynków gospodarczych, budynków usług rzemieślniczych – 6 m,
 - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych - dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej – 500 m²,
 - b) dla zabudowy wielorodzinnej ekstensywnej – 800 m²,
 - c) dla nieruchomości z budynkami zabytkowymi – 1000 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 600 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) pod adresem ul. prof. Stefana Kazimierza Maławskiego 10 (dawniej Kruczkowskiego 10) znajduje się zabytek objęty ochroną na podstawie przepisów niniejszego planu – drewniana piętrowa Willa „Na Górcie”, pochodząca z 4 ćw. XIX w. (1890-91 r.),
 - b) ochronie podlega rozrzeźbiona bryła budynku z charakterystyczną wieżyczką z dachem kopertowym, werandami, wielopołaciowym dachem, elewacja wykończona drewnianą deską, dekoracje laubzegowe na szczytach ścian oraz ozdobne elementy więźby dachowej widoczne na szczytach, układ i kształt, podziały oraz dekoracje okien,

- c) zasady ochrony zabytku, o którym mowa w lit. a:
- zakaz rozbudowy i nadbudowy zabytkowego budynku,
 - w przypadku przebudowy należy zachować: układ i kształt otworów okiennych i drzwiowych, werandy, ganki i charakterystyczną, centralnie umiejscowioną w budynku wieżę widokową,
 - w przypadku remontu elewacji należy, zachować lub odtworzyć charakterystyczny układ poziomych i pionowych desek oblicówki drewnianej z dekoracyjnymi koronkami w pasie podokapowym przechodzące na szczyt w południowym skrzydle, ozdobne narożniki i pilastry w północnej części budynku, zdobienia werand i ganków,
 - w przypadku wymiany stolarki okiennej lub drzwiowej należy stosować stolarkę drewnianą z podziałami pola otworu okiennego identycznymi do oryginalnych tzn. okna dwurzędowe, trzykwatrowe w elewacji południowo-zachodniej (od strony ulicy), dwurzędowe, pięciokwadratowe w elewacji północno-zachodniej,
 - należy zachować lub odtworzyć laubzegowe dekoracje nadokienne i charakterystyczne dwupłycinowe drewniane okiennice w parterze,
 - w przypadku przebudowy dachu lub termomodernizacji dachu należy zachować formę i oryginalny kąt nachylenia połaci dachowych (w przedziale od 30-35°), ozdobne elementy konstrukcji dachu widoczne na szczytach i towarzyszące im ornamenty, spiczaste sterczyny na zwieńczeniach dachów,
 - na połaciach dachu od strony ogrodu – dopuszcza się zastosowanie okien połaciowych,
 - pokrycie dachu blachą na rąbek stojący w tonacji barwy szarej, orynnowanie w kolorze dachu lub w tonacji koloru drewnianej elewacji,
- d) pod adresem ul. Kościelna 19 znajduje się zabytek objęty ochroną na podstawie przepisów niniejszego planu - drewniana parterowa Willa „Odo Bujwida”, pochodząca z ok. 1890 r.,
- e) ochronie podlega parterowa bryła budynku, symetryczna względem osi biegnącej z południowego wschodu na północny zachód (prostopadłej do ulicy Koscielnej), elewacja wykończona drewnianą deską, dekoracje laubzegowe ganku przechodzącego w werandę na poddaszu, ozdobne elementy więźby dachowej widoczne na szczytach, układ, kształt, podziały oraz dekoracje okien,
- f) zasady ochrony zabytku o którym mowa w lit. d:
- zakaz rozbudowy i nadbudowy zabytkowego budynku,
 - w przypadku przebudowy należy zachować symetryczny, osiowy układ trzech brył tworzących budynek, układ i kształt otworów okiennych i drzwiowych, werandę i bogato zdobiony ganek,
 - w przypadku remontu elewacji należy zachować lub odtworzyć charakterystyczny układ poziomych i pionowych desek oblicówki drewnianej, pas podokapowy zakończony zębatą koronką, ozdobne drewniane mieczowania i ornamenty zdobiące frontową werandę i ganek, widoczne z ulicy Kościelnej,
 - w przypadku wymiany stolarki okiennej lub drzwiowej należy stosować stolarkę drewnianą z podziałami identycznymi do oryginalnych oraz zachować lub odtworzyć charakterystyczne czteropłycinowe drewniane okiennice w parterze,
 - w przypadku przebudowy dachu lub termomodernizacji dachu należy zachować formę i oryginalne nachylenie połaci dachowych, zdobienia konstrukcji dachu widoczne na szczytach, spiczaste sterczyny na zwieńczeniu dachów,
 - pokrycie dachu blachą na rąbek stojący w tonacji barwy szarej, orynnowanie w kolorze dachu lub w tonacji koloru drewnianej elewacji,
- g) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 50. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MNW:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna ekstensywna;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,25;
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;

- 3) gabaryty budynków z wyłączeniem budynku zabytkowego:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych – 9 m,
 - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych:
 - budynków mieszkalnych - dach spadzisty,
 - garaży i budynków gospodarczych – dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej – 500 m²,
 - b) dla zabudowy wielorodzinnej ekstensywnej – 800 m²,
 - c) dla nieruchomości z budynkiem zabytkowym – 2000 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 600 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) pod adresem ul. Tadeusza Kościuszki 15 znajduje się zabytek objęty ochroną na podstawie przepisów niniejszego planu - drewniana Willa „Podole”, pochodząca z 1899 r.,
 - b) ochronie podlega, parterowa bryła budynku z użytkowym poddaszem, elewacja wykończona drewnianą deską, dekoracje snycerskie, ozdobne elementy więźby dachowej widoczne na szczytach ścian, ażurowa konstrukcja i zdobienia werandy oraz balkonu na poddaszu, schody z ozdobną balustradą na narożniku ulicy Kościelnej i Tadeusza Kościuszki, układ, kształt, podziały okien,
 - c) zasady ochrony zabytku:
 - zakaz rozbudowy i nadbudowy zabytkowego budynku,
 - w przypadku przebudowy należy zachować układ i kształt otworów okiennych i drzwiowych, werand, ganku oraz aranżację wejścia do byłej apteki na narożniku budynku, składającej się z wygiętych murowanych symetrycznych balustrad z parą cylindrycznych słupów zwieńczonych od góry kulą,
 - w przypadku remontu elewacji należy zachować lub odtworzyć charakterystyczny układ poziomych i pionowych desek oblicówki drewnianej, dekoracyjną koronkę pasa podokapowego, charakterystyczne drewniane dekoracje snycerskie - ornamenty laubzegowe zdobiące werandy i trójkątne zwieńczenia dachów,
 - w przypadku wymiany stolarki okiennej lub drzwiowej należy stosować stolarkę drewnianą z podziałami identycznymi do oryginalnych tzn. okna dwurzędowe, trzykwatrowe,
 - w przypadku odtworzenia okiennic w parterze, należy zastosować okiennice trzyplycinowe,
 - w przypadku przebudowy dachu lub termomodernizacji dachu należy zachować formę i oryginalny kąt nachylenia połaci dachowych (w przedziale 20-35°), zdobienia konstrukcji dachu widoczne na szczytach elewacji,
 - pokrycie dachu blachą na rąbek stojący w tonacji barwy szarej, orygnowanie w kolorze dachu lub w tonacji koloru drewnianej elewacji,
 - d) na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 51. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5MNW:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna ekstensywna;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,15;
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,8;
- 3) gabaryty budynków z wyłączeniem budynku zabytkowego:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych – 9 m,
 - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,

- b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych:
 - budynków mieszkalnych - dach spadzisty,
 - garaży i budynków gospodarczych – dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej – 1500 m²,
 - b) dla nieruchomości z budynkiem zabytkowym – 2200 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 2200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 45 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) pod adresem ul. Tadeusza Kościuszki 19 znajduje się zabytek objęty ochroną na podstawie przepisów niniejszego planu - drewniana Willa gen. Jacymirskiego, pochodząca z 1890 r.,
 - b) ochronie podlega parterowa bryła budynku, układ połaci dachowych oraz drewniane dekoracje snycerskie na szczytach północnego skrzydła budynku,
 - c) zasady ochrony zabytku:
 - zakaz rozbudowy i nadbudowy zabytkowego budynku,
 - w przypadku przebudowy należy zachować oryginalne elementy konstrukcji, zdobienia i układ otworów okiennych piętrowego skrzydła budynku oraz usunąć przybudówki od strony ulicy Tadeusza Kościuszki,
 - w przypadku remontu elewacji należy zachować lub odtworzyć: charakterystyczny układ poziomych i pionowych desek oblicówki drewnianej, charakterystyczne drewniane zdobienia szczytów dachu północnego skrzydła (od ulicy Tadeusza Kościuszki), w tym ażurowy ornament laubzegowy z wyciętą datą powstania budynku i monogramem właściciela,
 - w przypadku wymiany stolarki okiennej lub drzwiowej należy stosować stolarkę drewnianą i odtworzyć drewniane opaski na wzór zachowanych na piętrze północnego skrzydła,
 - w przypadku przebudowy dachu lub termomodernizacji dachu należy zachować formę i oryginalny kąt nachylenia połaci dachowych (w przedziale 30–40°), zdobienia konstrukcji dachu widoczne na szczytach,
 - pokrycie dachu blachą na rąbek stojący w tonacji barwy szarej, orygnnowanie w kolorze dachu lub w tonacji koloru drewnianej elewacji,
 - d) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej – 20% powierzchni działki budowlanej, jednak nie więcej niż 400 m²,
 - e) ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 52. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6MNW:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna ekstensywna;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,25,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 3) gabaryty budynków z wyłączeniem budynków zabytkowych:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych – 9 m,
 - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych:
 - budynków mieszkalnych - dach spadzisty,
 - garaży i budynków gospodarczych – dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej ekstensywnej – 1000 m²,
 - b) dla nieruchomości z budynkiem zabytkowym – 3600 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) pod adresem ul. Tadeusza Kościuszki 20 znajduje się zabytek – murowany dom wielorodzinny, wpisany wraz z działką nr ew. 27 z obr. 97 do rejestru zabytków województwa mazowieckiego,
 - b) wymieniony w lit. a zabytek i działka tworząca jego otoczenie podlegają przepisom odrębnym z zakresu ochrony zabytków,
 - c) pod adresem ul. Fryderyka Chopina 17 znajduje się zabytek objęty ochroną na podstawie przepisów niniejszego planu - drewniany piętrowy dom mieszkalny, pochodzący z pocz. XX w.,
 - d) ochronie podlega bryła budynku o dwóch kondygnacjach, z trzema ryzalitami, kształt wielopołaciowego dachu, elewacja wykończona drewnianą deską z dekoracjami na poziomie stropu i na werandach, układ i kształt otworów okiennych oraz podziały okien,
 - e) zasady ochrony zabytku, o który mowa w lit. c:
 - zakaz rozbudowy i nadbudowy zabytkowego budynku,
 - w przypadku przebudowy należy zachować układ i kształt otworów okiennych i drzwiowych, otwarte werandy na parterze, oszklona werandę na piętrze oraz galerię na piętrze w cofniętym do środka fragmencie północno-zachodniej elewacji,
 - w przypadku remontu elewacji należy zachować lub odtworzyć układ poziomych desek oblicówki drewnianej, pas podokapowy z pionowych desek, ornament na poziomie stropu między piętrzem a parterem, charakterystyczne drewniane ozdoby werandy z motywem kratki i rombów oraz zachować opaski drewniane okien i ozdobne nadokienniki,
 - w przypadku wymiany stolarki okiennej lub drzwiowej należy zastosować stolarkę drewnianą z podziałami identycznymi do oryginalnych: okna dwurzędowe, trzykwatrowe (także pięciokwaterowe w elewacji południowo zachodniej), małe jednoczęściowe kwadratowe w elewacji północno wschodniej, dwurzędowe dwukwaterowe w elewacji północno zachodniej,
 - w przypadku przebudowy dachu lub termomodernizacji dachu należy zachować formę i oryginalne nachylenie połaci dachowych,
 - na połaciach dachu niewidocznych z ulicy Fryderyka Chopina dopuszcza się okna połaciowe,
 - pokrycie dachu blachą na rąbek stojący w tonacji barwy szarej,
 - kolor orynnowania i blacharki zharmonizowany z kolorem dachu lub kolorem drewnianej elewacji;
 - f) na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 53. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7MNW:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna ekstensywna;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,25,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 3) gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 8 m,
 - budynków mieszkalnych z dachem spadzistym lub mansardowym – 10 m,
 - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych - dach płaski lub dach spadzisty, w przypadku zabudowy wielorodzinnej ekstensywnej także dach mansardowy,
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej – 500 m²,
 - b) dla zabudowy wielorodzinnej ekstensywnej – 800 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 16 m;

- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 54. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8MNW:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna ekstensywna;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,25,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 3) gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 8 m,
 - budynków mieszkalnych z dachem spadzistym lub mansardowym – 10 m,
 - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych - dach płaski lub dach spadzisty, a w przypadku zabudowy wielorodzinnej ekstensywnej także dach mansardowy,
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej – 500 m²,
 - b) dla zabudowy wielorodzinnej ekstensywnej – 1000 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 15 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 55. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9MNW:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna ekstensywna;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy - 0,5,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,2,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7;
- 3) gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych – 9 m,
 - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych:
 - budynków mieszkalnych - dach spadzisty, a dla zabudowy wielorodzinnej ekstensywnej dopuszcza się także dach mansardowy,
 - garaży i budynków gospodarczych – dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej – 1500 m²,
 - b) dla zabudowy wielorodzinnej ekstensywnej – 2500 m²,
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 56. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10MNW:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna ekstensywna;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:

- a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,25,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 3) gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych - 9 m,
 - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych - dach spadzisty, a w przypadku zabudowy wielorodzinnej ekstensywnej dopuszcza się także dach mansardowy,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
- a) dla zabudowy jednorodzinnej – 800 m²,
 - b) dla zabudowy wielorodzinnej ekstensywnej – 2500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 15 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - ochrona cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 57. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11MNW:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna ekstensywna;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,25,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 3) gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych – 9 m,
 - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych - dach spadzisty,
 - dla garaży i budynków gospodarczych – dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej – 800 m²,
 - b) dla zabudowy wielorodzinnej ekstensywnej – 1000 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 58. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 12MNW:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna ekstensywna;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,2,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7;
- 3) gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość:

- budynków mieszkalnych – 9 m,
 - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
- b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych:
- budynków mieszkalnych - dach spadzisty,
 - garaży i budynków gospodarczych – dach płaski lub dach spadzisty,
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
- a) dla zabudowy jednorodzinnej – 1500 m²,
 - b) dla zabudowy wielorodzinnej ekstensywnej – 2500 m²,
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 59. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13MNW:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna ekstensywna;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
- a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,2,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7;
- 3) gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych – 9 m,
 - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
- b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych:
- budynków mieszkalnych - dach spadzisty,
 - garaży i budynków gospodarczych – dach płaski lub dach spadzisty,
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
- a) dla zabudowy jednorodzinnej – 1500 m²,
 - b) dla zabudowy wielorodzinnej ekstensywnej – 2500 m²,
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 60. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 14MNW:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna ekstensywna;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
- a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,25,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 3) gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych – 9 m,
 - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
- b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych:
- budynków mieszkalnych - dach spadzisty,
 - garaży i budynków gospodarczych – dach płaski lub dach spadzisty,
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
- a) dla zabudowy jednorodzinnej – 800 m²,

- b) dla zabudowy wielorodzinnej ekstensywnej – 1000 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 16 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 61. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 15MNW:

- 1) przeznaczenie terenu :
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna ekstensywna;
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa usług rzemieślniczych,
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,25;
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 3) gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych – 9 m,
 - garaży, budynków gospodarczych i budynków usług rzemieślniczych – 4 m,
 - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych:
 - budynków mieszkalnych – dach spadzisty,
 - garaży, budynków gospodarczych i budynków usług rzemieślniczych – dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej – 800 m²,
 - b) dla zabudowy wielorodzinnej ekstensywnej – 1000 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 16 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 62. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - b) uzupełniające – lokale usługowe w parterze budynku;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,0,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,25,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,25,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
- 3) gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych – 14 m,
 - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych – dach płaski lub dach spadzisty,
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 63. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MW:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,4,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,35,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,45;
- 3) gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych – 14 m,
 - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych – dach płaski lub dach spadzisty,
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 64. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MW:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,75,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,25,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 3) gabaryty budynków z wyłączeniem budynków zabytkowych:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych - 12 m,
 - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych – dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) z budynkami zabytkowymi - 1500 m²,
 - b) pozostałych – 1000 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) pod adresem ul. Tadeusza Kościuszki 5 znajduje się zabytek wpisany do rejestru zabytków województwa mazowieckiego – drewniana Willa „Nowość II”, pochodząca z 1924 r.,
 - b) pod adresem ul. Tadeusza Kościuszki 7 znajduje się zabytek wpisany do rejestru zabytków województwa mazowieckiego – drewniana Willa „Nowość”, pochodząca z ok. 1925 r.,
 - c) wymienione w lit. a i b zabytki podlegają przepisom odrębnym z zakresu ochrony zabytków,
 - d) pod adresem ul. Samorządowa 8 znajduje się zabytek objęty ochroną na podstawie przepisów niniejszego planu – drewniana Willa, pochodząca z 1927 r.,
 - e) w odniesieniu do zabytku, o którym mowa w lit. d ochronie podlega bryła budynku z odkrytą werandą i użytkowym poddaszem z 3 drewnianymi balkonami na ścianach szczytowych i elewacji ogrodowej, wielopołaciowy dach powstały z połączenia pod kątem prostym dwóch dachów dwuspadowych, elewacja wykończona drewnianą deską, dekoracje snycerskie balkonów, otworów okiennych i dachów, układ, kształt i podziały okien oraz kolorystyka elewacji i jej drugorzędnych elementów,
 - f) zasady ochrony zabytku o którym mowa w lit. d:
 - zakaz rozbudowy i nadbudowy zabytkowego budynku,
 - w przypadku przebudowy należy zachować układ i kształt otworów okiennych i drzwiowych, konstrukcję i zdobienia werandy na parterze i balkonów na piętrze; dopuszcza się odtworzenie zachodniej werandy na wzór zachowanej wschodniej werandy z możliwością jej oszklenia,

- w przypadku remontu elewacji należy zachować lub odtworzyć: charakterystyczny układ poziomych i pionowych desek oblicówki drewnianej, ornament na poziomie stropów utworzony z rzeźbionych zakończeń pionowych desek szalówkowych, charakterystyczne drewniane ornamenty zdobiące balkony, obramowania i zdobienia nad i pod oknami (nadokienniki i podokienniki) oraz trójpłycinowe (w elewacji ogrodowej przy środkowym oknie czteropłycinowe) okiennice na parterze skonstrastowane kolorystycznie z kolorem elewacji na parterze,
 - w przypadku wymiany stolarki okiennej należy stosować stolarkę drewnianą z charakterystycznymi podziałami identycznymi do oryginalnych:
 - na wschodniej ścianie szczytowej na parterze jedno okno dwurzędowe 5 kwaterowe i małe kwadratowe okienko oraz na poddaszu wychodzące na balkon okno dwurzędowe 6 kwaterowe i dwa identyczne, małe prostokątne okna 4 kwaterowe,
 - na elewacji południowej (ogrodowej) w parterze 5 okien dwurzędowych z czego jedno pośrodku 5 kwaterowe a po bokach po dwa 3 kwaterowe, na poddaszu wychodzące na balkon okno dwurzędowe 6 kwaterowe,
 - na zachodniej ścianie szczytowej na parterze jedno okno dwurzędowe 3 kwaterowe i małe kwadratowe okienko oraz na poddaszu wychodzące na balkon okno dwurzędowe, 6 kwaterowe,
 - na elewacji frontowej okna dwurzędowe 3 kwaterowe,
 - stolarka okienna widoczna z zewnątrz powinna być w jednym kolorze, zharmonizowanym z kolorem elewacji i jednocześnie skonstrastowana z kolorem obramowań okiennych, zdobień i okiennic,
 - w przypadku wymiany stolarki drzwiowej należy zastosować stolarkę drewnianą nawiązującą kompozycją i kolorem do kompozycji płycin w okiennicach,
 - w przypadku przebudowy dachu lub termomodernizacji dachu należy zachować formę i oryginalne nachylenie połaci dachowych, zdobienia konstrukcji dachu oraz spiczaste sterczyny na zwieńczeniu dachu,
 - pokrycie dachu blachą na rąbek stojący,
 - kolor orynnowania i obróbkę blacharskich zharmonizowany z kolorem dachu lub kolorem drewnianej elewacji,
- g) pod adresem ul. Władysława Stanisława Reymonta 16 znajduje się zabytek objęty ochroną na podstawie przepisów niniejszego planu - murowana Willa „Stasin”, pochodząca z 1892 r., zrealizowana w stylu eklektycznym,
- h) w odniesieniu do zabytku, o którym mowa w lit. g ochronie podlega: murowana bryła budynku z kolumnadą otwartego ganku i drewnianą werandą na parterze oraz balkonem na piętrze a także układ połaci dachowych, eklektyczne dekoracje elewacji, układ i kształt otworów okiennych oraz podziały okien,
- i) zasady ochrony zabytku, o którym mowa w lit. g:
- zakaz rozbudowy i nadbudowy zabytkowego budynku,
 - należy usunąć przybudówkę na południowo-wschodniej elewacji budynku,
 - należy zrekonstruować werandę nad gankiem przy północno-zachodniej elewacji budynku oraz drewnianą werandę przy północno-wschodniej elewacji budynku,
 - w przypadku przebudowy należy zachować układ i kształt otworów okiennych i drzwiowych, charakterystyczne okrągłe otwory wentylacyjne na poddaszu, żeliwną konstrukcję i zdobienia balkonu na piętrze na południowo-wschodniej elewacji budynku,
 - w przypadku remontu elewacji należy zachować całą eklektyczną dekorację, zwłaszcza gzyms między kondygnacyjny oraz kształt i zdobienia kolumn ganku na północno-zachodniej elewacji,
 - niedopuszczalne jest docieplanie elewacji budynku z wykorzystaniem oblicówki z tworzyw sztucznych,
 - w przypadku wymiany stolarki okiennej lub drzwiowej należy zastosować stolarkę drewnianą z charakterystycznymi podziałami identycznymi do oryginalnych w tym zespoły półkoliście zwieńczonych okien na piętrze,

- w przypadku przebudowy dachu lub termomodernizacji dachu należy zachować formę i oryginalne nachylenie połaci dachowych, ozdobne wykończenia więźby dachowej, widoczne na szczytach budynku wraz z towarzyszącymi im ornamentami - dekoracją laubzegową oraz charakterystyczne spiczaste sterczyny na zwieńczeniu dachów budynku,
 - pokrycie dachu blachą na rąbek stojący, orynnowanie i obróbki blacharskie w kolorze zharmonizowanym z kolorem dachu,
- j) na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 65. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MW:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,2,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,40,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,45;
- 3) gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych – 12 m,
 - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych – dach spadzisty,
 - dla garaży i budynków gospodarczych - dach płaski lub dach spadzisty,
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 66. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5MW:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,9,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,30,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
- 3) gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych – 12 m,
 - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych – dach płaski lub dach spadzisty,
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 67. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6MW:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,2,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,30,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,45;
- 3) gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych – 16 m,

- garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
- b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych:
 - budynków mieszkalnych – dach płaski lub dach spadzisty lub dach mansardowy,
 - garaży i budynków gospodarczych – dach płaski lub dach spadzisty,
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 68. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7MW:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) uzupełniające – lokale usługowe w parterze;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,2,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
- 3) gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych – 14 m,
 - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych:
 - budynków mieszkalnych – dach spadzisty lub dach mansardowy,
 - garaży i budynków gospodarczych – dach płaski lub dach spadzisty,
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 69. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8MW:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) uzupełniające - lokale usługowe w parterze;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,75,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,25,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
- 3) gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych – 12 m,
 - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych:
 - budynków mieszkalnych – dach spadzisty lub dach mansardowy,
 - garaży i budynków gospodarczych – dach płaski lub dach spadzisty,
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 70. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9MW:

- 1) przeznaczenie terenu podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna

- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,75,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,25,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 3) gabaryty budynków z wyłączeniem budynków zabytkowych:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych – 12 m,
 - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych:
 - budynków mieszkalnych – dach spadzisty lub dach mansardowy,
 - garaży i budynków gospodarczych – dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 2500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) pod adresem ul. Mikołaja Kopernika 8 znajduje się zabytek objęty ochroną na podstawie przepisów niniejszego planu - drewniane Sanatorium Wiśniewskiego, pochodząca z 1905 r.,
 - b) zasady ochrony zabytku o którym mowa w lit. a:
 - zakaz rozbudowy i nadbudowy zabytkowego budynku,
 - w przypadku przebudowy należy zachować symetrię kompozycji bryły i północnej elewacji (widocznej od ulicy Fryderyka Chopina) głównego budynku ujawniającą się w układzie i kształcie otworów okiennych, zachować dwupiętrową werandę na zachodniej elewacji budynku,
 - w przypadku remontu elewacji należy zachować lub odtworzyć: charakterystyczny układ poziomych i pionowych desek oblicówki drewnianej, rzeźbione deski szczytów dachów tworzące koronkę,
 - w przypadku wymiany stolarki okiennej lub drzwiowej należy stosować stolarkę drewnianą z charakterystycznymi podziałami identycznymi do oryginalnych (dwurzędowe, trzyczęściowe),
 - w przypadku przebudowy dachu lub termomodernizacji dachu należy zachować formę i oryginalne nachylenie połaci dachowych, zachować istniejące zdobienia konstrukcji dachu lub odtworzyć znacznie bogatsze ażurowe zdobienia oraz spiczaste sterczyny na zwieńczeniu dachu,
 - pokrycie dachu blachą na rąbek stojący, orynnowanie i obróbki blacharskie w kolorze zharmonizowanym z kolorem dachu,
 - c) pod adresem ul. Tadeusza Kościuszki 21 znajduje się zabytek objęty ochroną na podstawie przepisów niniejszego planu - drewniany dom Sanatorium Wiśniewskiego, pochodzący z 1905 r.,
 - d) zasady ochrony zabytku o którym mowa w lit. c:
 - zakaz rozbudowy i nadbudowy zabytkowego budynku,
 - w przypadku przebudowy należy zachować układ i kształt otworów okiennych i drzwiowych,
 - w przypadku remontu elewacji należy zachować lub odtworzyć: charakterystyczny układ poziomych i pionowych desek oblicówki drewnianej, rzeźbione deski szczytów dachów tworzące poziomą koronkę,
 - w przypadku wymiany stolarki okiennej lub drzwiowej należy stosować stolarkę drewnianą z charakterystycznymi podziałami identycznymi do oryginalnych,
 - w przypadku przebudowy dachu lub termomodernizacji dachu należy zachować formę i oryginalny kąt nachylenia połaci dachowych, ozdobne wykończenia więźby dachowej, widoczne na szczytach budynku wraz z towarzyszącymi im ornamentami oraz charakterystyczne spiczaste sterczyny na zwieńczeniu dachów budynku,
 - pokrycie dachu blachą na rąbek stojący, orynnowanie i obróbki blacharskie w kolorze zharmonizowanym z kolorem dachu,

- e) ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 71. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10MW:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,05,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,35,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
- 3) gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych – 12 m,
 - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych:
 - budynków mieszkalnych – dach spadzisty lub dach mansardowy,
 - garaży i budynków gospodarczych – dach płaski lub dach spadzisty,
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m.

§ 72. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11MW:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,9,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,3
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 3) gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych – 12 m,
 - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych:
 - budynków mieszkalnych – dach spadzisty lub dach mansardowy,
 - garaży i budynków gospodarczych – dach płaski lub dach spadzisty,
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 50 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 73. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 12MW:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) uzupełniające – lokale usługowe w pierzei ulicy Warszawskiej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,2,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
- 3) gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 14 m,
 - budynków mieszkalnych z dachem spadzistym – 16 m,
 - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,

- b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych - dach płaski lub dach spadzisty,
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 74. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13MW:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,0,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,25,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,25,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 3) gabaryty budynków z wyłączeniem budynku zabytkowego:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych - 14 m,
 - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych – dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) pod adresem ul. Willowa 6 znajduje się zabytek – drewniany piętrowy budynek, pochodzący z pocz. XX w., wpisany wraz z działką nr ew. 39/8 z obr. ew. 98 do rejestru zabytków województwa mazowieckiego,
 - b) wymieniony w lit. a zabytek podlega przepisom odrębnym z zakresu ochrony zabytków
 - c) na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 75. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 14MW:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna ekstensywna;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,05,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,4,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,35,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 3) gabaryty budynków z wyłączeniem budynku zabytkowego:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 9 m,
 - budynków mieszkalnych z dachem spadzistym – 12 m,
 - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych - dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) pod adresem ul. Tadeusza Kościuszki 39 znajduje się zabytek objęty ochroną na podstawie przepisów niniejszego planu - drewniana piętrowa Willa, pochodząca z 1 ćw. XX w.,
 - b) ochronie podlega:
 - bryła budynku, na którą składa się część dwukondygnacyjna z poddaszem przykryta dachem dwuspadowym oraz dwa symetryczne względem bryły głównej parterowe ryzality z poddaszem mieszkalnym także przykryte dachami dwuspadowymi o kierunku kalenicy prostopadłym do kalenicy środkowej części budynku,

- elementy drugorzędne budynku: 2 drewniane balkony na piętrze wschodniej elewacji środkowej części budynku, wykusze w parterze na północnych i południowych ścianach szczytowych ryzalitów, elewacja wykończona drewnianą deską, dekoracje snycerskie balkonów, otworów okiennych i dachów, układ, kształt i podziały okien oraz kolorystyka elewacji i jej drugorzędnych elementów,
- c) zasady ochrony zabytku, o którym mowa w lit. a:
 - zakaz rozbudowy i nadbudowy zabytkowego budynku,
 - w przypadku przebudowy należy zachować układ i kształt otworów okiennych i drzwiowych oraz balkony,
 - w przypadku remontu elewacji należy zachować lub odtworzyć: charakterystyczny układ poziomych i pionowych desek oblicówki drewnianej, ornament na poziomie stropu między piętrzem a parterem utworzony z rzeźbionych końców pionowych desek szerokiego pasa podokapowego, charakterystyczny drewniany ornament zdobiący balustrady balkonów, obramowania otworów okiennych i drzwiowych oraz okiennice na parterze,
 - w przypadku wymiany stolarki okiennej lub drzwiowej należy stosować stolarkę drewnianą z charakterystycznymi podziałami identycznymi do oryginalnych, przy czym dopuszcza się inne podziały pod warunkiem zachowania jednorodności kolorystyki ram oraz zachowania symetrii na poszczególnych elewacjach,
 - w przypadku przebudowy dachu lub termomodernizacji dachu należy zachować formę i oryginalne nachylenie połaci dachowych, na połaciach niewidocznych z ulicy Tadeusza Kościuszki i Stefana Żeromskiego dopuszcza się okna połaciowe,
 - pokrycie dachu blachą na rąbek stojący, orynnowanie i obróbki blacharskie w kolorze zharmonizowanym z kolorem przykrycia dachu lub kolorem drewnianej elewacji,
- d) na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 76. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 15MW:

- 1) przeznaczenie terenu podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,2,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,35,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
- 3) gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 10 m,
 - budynków mieszkalnych z dachem spadzistym – 14 m,
 - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych – dach płaski lub dach spadzisty,
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 77. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 16MW:

- 1) przeznaczenie terenu podstawowe – istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,8,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,2,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,8;
- 3) gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 10 m,
 - budynków mieszkalnych z dachem spadzistym – 14 m,

- garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
- b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych – dach płaski lub dach spadzisty,
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nakaz utrzymania gruntów leśnych,
 - b) ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 78. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 17MW:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,75,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,25,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 3) gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych – 12 m,
 - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych:
 - budynków mieszkalnych – dach płaski lub dach spadzisty lub dach mansardowy,
 - garaży i budynków gospodarczych – dach płaski lub dach spadzisty,
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 79. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 18MW:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,75,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,25,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 3) gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych – 12 m,
 - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych:
 - budynków mieszkalnych – dach spadzisty,
 - garaży i budynków gospodarczych – dach płaski lub dach spadzisty,
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 80. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MU:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa z usługami nieuciążliwymi;
 - b) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:

- budynku mieszkalnego z lokalami usługowymi w parterze,
 - budynku mieszkalnego z czterema mieszkaniami w przypadku istniejącej zabudowy mieszkalnej bez lokali usługowych,
 - budynku użyteczności publicznej,
 - budynku biurowego z mieszkaniami służbowymi lub bez nich,
 - garaży i budynków gospodarczych,
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
- a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,05,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,4,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,35,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,25;
- 3) gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość:
 - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - pozostałych budynków z dachem płaskim – 12 m,
 - pozostałych budynków z dachem spadzistym lub mansardowym – 14 m,
 - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych:
 - garaży i budynków gospodarczych – dach płaski lub dach spadzisty,
 - pozostałych budynków - dach mansardowy, dach płaski lub dach spadzisty,
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 16 m.

§ 81. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MU:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) zabudowa mieszkaniowa z usługami nieuciążliwymi,
 - b) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
 - budynku mieszkalnego z lokalami usługowymi w parterze,
 - budynku mieszkalnego z czterema mieszkaniami w przypadku istniejącej zabudowy mieszkalnej bez lokali usługowych,
 - budynku użyteczności publicznej,
 - budynku biurowego z mieszkaniami służbowymi lub bez nich,
 - garaży i budynków gospodarczych,
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
- a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,7,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,05,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,35,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
- 3) gabaryty budynków z wyłączeniem budynku zabytkowego:
- a) maksymalna wysokość:
 - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - pozostałych budynków z dachem płaskim – 8 m,
 - pozostałych budynków z dachem spadzistym – 10 m,
 - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych – dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 16 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) pod adresem ul. Kościelna 23 znajduje się zabytek objęty ochroną na podstawie przepisów niniejszego planu - drewniany piętrowy Pensjonat (Hotel Polski), pochodzący z 1 ćw. XX w.,
 - b) ochronie podlega:
 - dwukondygnacyjna bryła budynku na planie prostokąta z dwoma ryzalitami z poddaszem, przykryta dachem naczółkowym,

- drugorzędne elementy budynku: kolumna dwóch werand przy elewacji południowo-zachodniej, balkon na piętrze frontowego ryzalitu,
 - drewniana elewacja,
 - rozkład i kształt otworów okiennych,
 - zdobienia snycerskie werand i elewacji,
- c) zasady ochrony zabytku:
- zakaz rozbudowy i nadbudowy zabytkowego budynku,
 - w przypadku przebudowy należy zachować układ i kształt otworów okiennych i drzwiowych, werandy, balkon na piętrze o metalowej konstrukcji i ozdobnej barierce oraz ganek,
 - w przypadku remontu elewacji należy zachować lub odtworzyć charakterystyczne dekoracje zwłaszcza: układ poziomych i pionowych desek oblicówki drewnianej, rzeźbione deski tworzące poziome i pionowe koronki akcentujące stropy i narożniki budynku, ażurowe zdobienia werand, oraz dwubarwną kolorystykę elewacji,
 - w przypadku wymiany stolarki okiennej lub drzwiowej należy stosować stolarkę drewnianą z charakterystycznymi podziałami identycznymi do oryginalnych – dwurzędowe trzyczęściowe oraz zachować drewniane obramowania otworów okiennych na elewacji,
 - w przypadku przebudowy dachu lub termomodernizacji dachu należy zachować formę i oryginalny kąt nachylenia połaci dachowych i charakterystyczne naczółki,
 - pokrycie dachu blachą na rąbek stojący lub blachodachówką, orynnowanie i obróbki blacharskie kolorystycznie zharmonizowane z kolorem dachu lub kolorystyką drewnianej elewacji,
- d) na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 82. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MU:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa z usługami nieuciążliwymi;
 - b) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
 - budynku mieszkalnego z lokalami usługowymi w parterze,
 - budynku mieszkalnego z czterema mieszkaniami bez lokali usługowych, w przypadku budynków obsługiwanych z ulicy Chopina,
 - budynku użyteczności publicznej,
 - budynku biurowego z mieszkaniami służbowymi lub bez nich,
 - garaży i budynków gospodarczych,
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,05,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,4,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,35;
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 3) gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość:
 - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - pozostałych budynków z dachem płaskim – 9 m,
 - pozostałych budynków z dachem spadzistym – 12 m,
 - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych – dach płaski lub dach spadzisty,
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 16 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 83. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MU:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa z usługami nieuciążliwymi;
 - b) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:

- budynku mieszkalnego z lokalami usługowymi w parterze,
 - budynku mieszkalnego z czterema mieszkaniami bez lokali usługowych, w przypadku budynków obsługiwanych z ulicy Chopina,
 - budynku użyteczności publicznej,
 - budynku biurowego z mieszkaniami służbowymi lub bez nich,
 - garaży i budynków gospodarczych,
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
- a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,75,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,25,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 3) gabaryty budynków z wyłączeniem budynku zabytkowego:
- a) maksymalna wysokość:
 - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - pozostałych budynków z dachem płaskim – 9 m,
 - pozostałych budynków z dachem spadzistym – 12 m,
 - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych – dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 16 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) pod adresem ul. Fryderyka Chopina 16 znajduje się zabytek objęty ochroną na podstawie przepisów niniejszego planu - drewniany dom mieszkalny, pochodzący z lat 90. XIX w.,
 - b) ochronie podlega:
 - bryła budynku na planie kwadratu, parter z poddaszem użytkowym, przykryte dachem wielospadowym,
 - drugorzędne elementy budynku: oszklona weranda na parterze przechodząca w taras na piętrze,
 - drewniana elewacja ze zdobieniami na narożnikach i w pasie stropu ,
 - dekoracje i drobno elementowa kompozycja oszklenia werandy,
 - c) zasady ochrony zabytku:
 - zakaz rozbudowy i nadbudowy zabytkowego budynku,
 - w przypadku przebudowy należy zachować układ i kształt otworów okiennych i drzwiowych, oszkloną werandę,
 - w przypadku remontu elewacji należy zachować lub odtworzyć charakterystyczne dekoracje zwłaszcza: układ poziomych i pionowych desek oblicówki drewnianej, rzeźbione w krzyżyki i kwadraty deski tworzące poziome i pionowe koronki akcentujące stropy i narożniki budynku, złożony z rombów fryz zdobiący werandę, opaski otworów okiennych,
 - w przypadku wymiany stolarki okiennej lub drzwiowej należy stosować stolarkę drewnianą z charakterystycznymi podziałami identycznymi do oryginalnych, co jest szczególnie istotne w przypadku misternego oszklenia frontowej werandy,
 - w przypadku przebudowy dachu lub termomodernizacji dachu należy zachować formę i oryginalny kąt nachylenia połaci dachowych,
 - pokrycie dachu blachą na rąbek stojący lub blachodachówką, orynowanie i obróbki blacharskie zharmonizowane kolorystycznie z kolorem pokrycia dachu lub kolorem elewacji,
 - d) na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 84. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5MU:

- 1) przeznaczenie terenu :
- a) zabudowa mieszkaniowa z usługami nieuciążliwymi;
 - b) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
 - budynku mieszkalnego z lokalami usługowymi w parterze,

- budynku mieszkalnego z czterema mieszkaniami w przypadku istniejącej zabudowy mieszkalnej bez lokali usługowych,
 - budynku użyteczności publicznej,
 - budynku biurowego z mieszkaniami służbowymi lub bez nich,
 - garaży i budynków gospodarczych,
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
- a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,7,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,05,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,35,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
- 3) gabaryty budynków z wyłączeniem budynku zabytkowego:
- a) maksymalna wysokość:
 - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - pozostałych budynków z dachem płaskim – 9 m,
 - pozostałych budynków z dachem spadzistym – 12 m,
 - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych – dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 16 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) pod adresem ul. Kościelna 16 znajduje się zabytek – drewniany Pensjonat „Szeliga II” pochodzący z 4 ćw. XIX w., wpisany wraz z działkami nr ew. 21/1 i 65/4 z obr. ew. 95 do rejestru zabytków województwa mazowieckiego,
 - b) pod adresem ul. Kościelna 18 znajduje się zabytek - drewniany dom mieszkalno-usługowy „Szeliga I” pochodzący z XIX/XX w., wpisany wraz z działkami nr ew. 21/1 i 65/4 z obr. ew. 95 do rejestru zabytków województwa mazowieckiego,
 - c) wymienione w lit. a i b zabytki i działki tworzące ich otoczenie podlegają przepisom odrębnym z zakresu ochrony zabytków.

§ 85. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6MU:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) zabudowa mieszkaniowa z usługami nieuciążliwymi;
 - b) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
 - budynku mieszkalnego z czterema mieszkaniami z lokalami usługowymi w parterze,
 - budynku mieszkalnego z czterema mieszkaniami, bez lokali usługowych w przypadku istniejących budynków mieszkalnych,
 - budynku użyteczności publicznej,
 - budynku biurowego z mieszkaniami służbowymi lub bez nich,
 - garaży i budynków gospodarczych,
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
- a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,6,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
- 3) oraz gabaryty budynków z wyłączeniem budynku zabytkowego:
- a) maksymalna wysokość:
 - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - pozostałych budynków z dachem płaskim – 8 m,
 - pozostałych budynków z dachem spadzistym – 9 m,
 - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych – dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 16 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) pod adresem ul. Kościelna 22 znajduje się zabytek objęty ochroną na podstawie przepisów niniejszego planu – drewniana Willa (Gen. Jacymirskiego), pochodząca z 1 ćw. XX w.,
- b) ochronie podlega:
- bryła budynku – parter z poddaszem użytkowym na części planu, przykryte dachami dwuspadowymi,
 - elementy drugorzędne budynku: 2 werandy z czego jedna oszklona przykryta dachem dwuspadowym,
 - drewniana elewacja z układem otworów drzwiowych,
 - zdobienia snycerskie werand;
- c) zasady ochrony zabytku:
- zakaz rozbudowy i nadbudowy zabytkowego budynku,
 - w przypadku przebudowy należy zachować układ i kształt otworów okiennych i drzwiowych oraz werandy,
 - w przypadku remontu elewacji należy zachować lub odtworzyć charakterystyczne dekoracje zwłaszcza: układ poziomych i pionowych desek oblicówki drewnianej, górny i dolny fryz zdobiący werandy, opaski i nadokienniki otworów okiennych,
 - w przypadku wymiany stolarki okiennej lub drzwiowej należy stosować stolarkę drewnianą z charakterystycznymi podziałami identycznymi do oryginalnych,
 - w przypadku przebudowy dachu lub termomodernizacji dachu należy zachować formę i oryginalny kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale,
 - pokrycie dachu blachą na rąbek stojący lub blachodachówką, orynnowanie z blachy ocynkowanej lub z blachy w kolorze szarym,
- d) na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 86. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7MU:

- 1) przeznaczenie terenu podstawowe – zabudowa mieszkaniowa z usługami nieuciążliwymi;
- a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
- budynku mieszkalnego z lokalami usługowymi w parterze,
 - budynku użyteczności publicznej,
 - budynku biurowego z mieszkaniami służbowymi lub bez nich,
 - garaży i budynków gospodarczych,
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
- a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,4,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,4,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,25;
- 3) gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość:
- garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - pozostałych budynków z dachem płaskim – 12 m,
 - pozostałych budynków z dachem spadzistym lub mansardowym – 14 m,
- b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych:
- garaży i budynków gospodarczych – dach płaski lub dach spadzisty,
 - pozostałych budynków - dach mansardowy, dach płaski lub dach spadzisty,
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 16 m.

§ 87. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8MU:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) zabudowa mieszkaniowa z usługami nieuciążliwymi;
- b) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
- budynku mieszkalnego z czterema mieszkaniami z lokalami usługowymi w parterze,

- budynku mieszkalnego z czterema mieszkaniami w przypadku istniejącej zabudowy mieszkalnej bez lokali usługowych,
 - budynku użyteczności publicznej,
 - budynku biurowego z mieszkaniami służbowymi lub bez nich,
 - garaży i budynków gospodarczych,
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
- a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,6,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,8;
- 3) gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość:
 - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - pozostałych budynków z dachem płaskim – 8 m,
 - pozostałych budynków z dachem spadzistym lub mansardowym – 10 m,
 - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych:
 - garaży i budynków gospodarczych – dach płaski lub dach spadzisty,
 - pozostałych budynków - dach mansardowy, dach płaski lub dach spadzisty,
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej – 20% powierzchni działki budowlanej, jednak nie więcej niż 400 m²,
 - b) ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 88. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9MU:

- 1) przeznaczenie terenu:
- 2) zabudowa mieszkaniowa z usługami nieuciążliwymi;
- a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
 - budynku mieszkalnego z czterema mieszkaniami z lokalami usługowymi w parterze,
 - budynku mieszkalnego z czterema mieszkaniami w przypadku istniejącej zabudowy mieszkalnej bez lokali usługowych,
 - budynku użyteczności publicznej,
 - budynku biurowego z mieszkaniami służbowymi lub bez nich,
 - garaży i budynków gospodarczych,
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
- a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,6,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
- 4) gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość:
 - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - pozostałych budynków z dachem płaskim – 10 m,
 - pozostałych budynków z dachem spadzistym lub mansardowym – 12 m,
 - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych:
 - garaży i budynków gospodarczych – dach płaski lub dach spadzisty,
 - pozostałych budynków - dach mansardowy, dach płaski lub dach spadzisty,
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 16 m;

- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 89. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10MU:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa z usługami nieuciążliwymi;
 - b) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
 - budynku mieszkalnego z czterema mieszkaniami z lokalami usługowymi w parterze,
 - budynku mieszkalnego z czterema mieszkaniami w przypadku istniejącej zabudowy mieszkalnej bez lokali usługowych,
 - budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - budynku użyteczności publicznej,
 - budynku biurowego z mieszkaniami służbowymi lub bez nich,
 - garaży i budynków gospodarczych,
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,2,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7;
- 3) gabaryty budynków z wyłączeniem budynku zabytkowego:
 - a) maksymalna wysokość:
 - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - pozostałych budynków z dachem płaskim – 8 m,
 - pozostałych budynków z dachem spadzistym lub mansardowym – 10 m,
 - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych:
 - garaży i budynków gospodarczych – dach płaski lub dach spadzisty,
 - pozostałych budynków - dach mansardowy, dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) pod adresem ul. Władysława Reymonta 36/38 znajduje się zabytek objęty ochroną na podstawie przepisów niniejszego planu - murowany dom z mansardowym dachem, pochodzący z ok. 1936 r.,
 - b) ochronie podlega:
 - murowana bryła budynku, parter i poddasze użytkowe z mansardowym dachem,
 - kształt dachu i rytm lukarn, układ otworów okiennych w elewacji frontowej,
 - c) zasady ochrony zabytku:
 - zakaz nadbudowy zabytkowego budynku, dopuszcza się rozbudowę w pierzei ulicy Władysława Reymonta,
 - w przypadku przebudowy należy zachować układ i kształt otworów okiennych i drzwiowych,
 - w przypadku remontu elewacji należy zachować gzyms wieńczący i uskok w elewacji, dopuszcza się także odtworzenie trzyplycinowych okiennic w parterze,
 - w przypadku wymiany stolarki okiennej lub drzwiowej należy stosować stolarkę drewnianą z charakterystycznymi podziałami identycznymi do oryginalnych; nakaz utrzymania jednorodności okien w elewacji frontowej parteru oraz w lukarnach,
 - w przypadku przebudowy dachu lub termomodernizacji dachu należy zachować formę mansardową dachu z lukarnami nakrytymi dwuspadowymi daszkami, oryginalny kąt nachylenia połaci dachowych,
 - pokrycie dachu: połacie górne blachą na rąbek stojący, połacie dolne z płytek blaszanych Karo lub blachą na rąbek stojący; kolor jasnoszary,
 - orynnowanie i obróbki blacharskie kolorystycznie zharmonizowane z kolorem dachu,
 - d) ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 90. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11MU:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa z usługami nieuciążliwymi,
 - b) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
 - budynku mieszkalnego z czterema mieszkaniami z lokalami usługowymi w parterze,
 - budynku mieszkalnego z czterema mieszkaniami w przypadku istniejącej zabudowy mieszkalnej bez lokali usługowych,
 - budynku użyteczności publicznej,
 - budynku biurowego z mieszkaniami służbowymi lub bez nich,
 - garaży i budynków gospodarczych,
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,9,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
- 3) gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość:
 - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - pozostałych budynków z dachem płaskim – 10 m,
 - pozostałych budynków z dachem spadzistym lub mansardowym – 12 m,
 - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych:
 - garaży i budynków gospodarczych – dach płaski lub dach spadzisty,
 - pozostałych budynków - dach mansardowy, dach płaski lub dach spadzisty,
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 16 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 91. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 12MU:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa z usługami nieuciążliwymi,
 - b) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
 - budynku mieszkalnego z nie więcej niż czterema mieszkaniami z lokalami usługowymi w parterze,
 - budynku użyteczności publicznej,
 - budynku biurowego z mieszkaniami służbowymi lub bez nich,
 - garaży i budynków gospodarczych,
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,75,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 3) gabaryty budynków z wyłączeniem budynku zabytkowego:
 - a) maksymalna wysokość:
 - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - pozostałych budynków z dachem spadzistym lub mansardowym – 10 m,
 - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych:
 - garaży i budynków gospodarczych – dach płaski lub dach spadzisty,
 - pozostałych budynków - dach mansardowy lub dach spadzisty,
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) pod adresem ul. Tadeusza Kościuszki 30 znajduje się zabytek objęty ochroną na podstawie przepisów niniejszego planu - murowana Willa „Elhade”, pochodząca z 1 ćw. XX w., zrealizowana w stylu eklektycznym,

b) ochronie podlega:

- murowana rozrzeźbiona bryła budynku oparta na dwóch krzyżujących się osiach; w części centralnej dwukondygnacyjowa na planie kwadratu z biegnącym przez oba piętra ryzalitem frontowym, po bokach z parterowymi skrzydłami zakończonymi ryzalitami o dekoracjach nawiązujących do ryzalitu frontowego,
- eklektyczne dekoracje elewacji,
- układ otworów okiennych i drzwiowych,
- kształt dachu,

c) zasady ochrony zabytku:

- zakaz rozbudowy i nadbudowy zabytkowego budynku,
- w przypadku przebudowy należy zachować symetrię kompozycji bryły i elewacji ujawniającą się w układzie ryzalitów, położeniu i kształcie otworów okiennych; odtworzyć wystrój i układ otworów okiennych w bocznym ryzalicie elewacji północno-zachodniej na wzór zachowanego ryzalitu w elewacji południowo-wschodniej,
- w przypadku remontu elewacji należy zachować całą eklektyczną dekorację zwłaszcza: frontony ryzalitów, gzymsy (wieńczący, międzykondygnacyjny, nadokienne w parterze i podokienne na piętrze), półkolumny ryzalitów i prostokątne pilastry narożników budynku oraz półokrągłe zdobienia nadokienne pomiędzy półkolumnami tworzące iluzję podcieni,
- należy zachować kolorystykę elewacji budynku w gamie szarości,
- w przypadku wymiany stolarki okiennej lub drzwiowej należy zastosować stolarkę drewnianą z charakterystycznymi podziałami identycznymi do oryginalnych – dwurzędowych, trzykwaterowych ze szprosem w kwaterze górnej, utrzymując jednorodność okien w głównej bryle budynku i parterowych skrzydłach oraz w ryzalitach,
- w przypadku przebudowy dachu lub termomodernizacji dachu należy zachować formę i oryginalny kąt nachylenia połaci dachowych, w połaci dachu piętrowej części budynku od strony ogrodu dopuszcza się zastosowanie okien połaciowych,
- pokrycie dachu blachą na rąbek stojący w tonacji barwy szarej,
- kolor orynnowania zharmonizowany z kolorem pokrycia dachu lub z kolorem elewacji,

d) na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 92. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13MU:

1) przeznaczenie terenu:

a) zabudowa mieszkaniowa z usługami nieuciążliwymi,

b) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:

- budynku mieszkalnego z nie więcej niż czterema mieszkaniami,
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
- budynku użyteczności publicznej,
- budynku biurowego z mieszkaniami służbowymi lub bez nich,
- garaży i budynków gospodarczych,

2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:

a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,

b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,75,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;

3) gabaryty budynków z wyłączeniem budynku zabytkowego:

a) maksymalna wysokość:

- garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
- pozostałych budynków z dachem spadzistym lub mansardowym – 10 m,

b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych:

- garaży i budynków gospodarczych – dach płaski lub dach spadzisty,
- pozostałych budynków - dach mansardowy lub dach spadzisty,

- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) pod adresem ul. Tadeusza Kościuszki 32 znajduje się zabytek objęty ochroną na podstawie przepisów niniejszego planu - drewniana piętrowa Willa „Róża”, pochodząca z 1937 r.,
 - b) ochronie podlega:
 - bryła budynku – dwie pełne kondygnacje przykryte płaskim (ok. 20°) dachem dwuspadowym z pozornymi tympanonami na elewacji południowej i zachodniej,
 - elementy drugorzędne budynku: balkon na elewacji północnej, odkryta weranda na piętrze elewacji wschodniej przykryta dachem dwuspadowym, ganek na elewacji południowej z kolorowymi szybami przykryty dachem dwuspadowym
 - snycerskie zdobienia werandy, ganku oraz na zwieńczeniach dachów na szczytach i tympanonach”,
 - drewniana elewacja z układem otworów okiennych i drzwiowych,
 - zdobienia snycerskie werand oraz metalowa barierka balkonu,
 - kolorystyka elewacji w tonacji brązu; ciemny brąz podkreśla narożniki, stropy i obramowania okien,
 - c) zasady ochrony zabytku:
 - zakaz rozbudowy i nadbudowy zabytkowego budynku,
 - w przypadku przebudowy należy zachować układ i kształt otworów okiennych i drzwiowych, werandy, ganek i balkon na piętrze,
 - w przypadku remontu elewacji należy zachować lub odtworzyć: charakterystyczny układ poziomych i pionowych desek oblicówki drewnianej, rzeźbione deski tworzące poziomą koronkę u spodu szczytów dachu i w pasie podokapowym dachu, ażurowe zdobienia werandy i szczytów dachu,
 - w przypadku wymiany stolarki okiennej lub drzwiowej należy stosować stolarkę drewnianą z charakterystycznymi podziałami identycznymi do oryginalnych – dwurzędowe trzyczęściowe,
 - w przypadku przebudowy dachu lub termomodernizacji dachu należy zachować formę i oryginalny kąt nachylenia połaci dachowych, zdobione elementy więźby dachowej i sterczyny - spiczaste zwieńczenia dachów,
 - pokrycie dachu blachą na rąbek stojący,
 - kolor orynnowania i obróbkę blacharskich zharmonizowany z kolorem pokrycia dachu lub z kolorem elewacji,
 - d) ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu

§ 93. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 14MU:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa z usługami nieuciążliwymi,
 - b) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
 - budynku mieszkalnego z nie więcej niż czterema mieszkaniami z lokalami usługowymi w parterze,
 - budynku mieszkalnego z nie więcej niż czterema mieszkaniami w przypadku istniejącej zabudowy mieszkalnej bez lokali usługowych,
 - budynku użyteczności publicznej,
 - budynku biurowego z mieszkaniami służbowymi lub bez nich;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,9,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,25,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,35,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 3) gabaryty budynków:

- a) maksymalna wysokość:
 - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - pozostałych budynków z dachem płaskim – 10 m,
 - pozostałych budynków z dachem spadzistym – 12 m,
- b) forma dachu, układ i nachylenie połąci dachowych – dach płaski lub dach spadzisty,
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 600 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 94. Ustalenia dla terenu oznaczonego jako 1MZ:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa zamieszkania zbiorowego (dom księży emerytów):
 - b) uzupełniające – zabudowa usługowa z możliwością realizacji:
 - budynków przeznaczonych do sprawowania kultu religijnego i czynności religijnych,
 - budynków szkół i instytucji badawczych,
 - budynków biurowych,
 - c) powierzchnia użytkowa zabudowy, o której mowa w lit. b łącznie nie może przekroczyć 50% powierzchni użytkowej zabudowy, o której mowa w ust. 1 lit. a,
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,0,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,25,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
- 3) gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość:
 - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - pozostałych budynków – 12 m,
 - b) forma dachu, układ i nachylenie połąci dachowych – dach płaski lub dach spadzisty,
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 3300 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 32 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu,
 - b) fragment terenu położony w strefie 12 m od granicy lasu, gdzie obowiązują ograniczenia dla lokalizacji budynków wynikające z przepisów odrębnych przeciwpożarowych.

§ 95. Ustalenia dla terenu oznaczonego jako 2MZ:

- 1) przeznaczenie terenu :
 - a) podstawowe - zabudowa zamieszkania zbiorowego,
 - b) uzupełniające – zabudowa usługowa z możliwością realizacji:
 - budynków przeznaczonych do sprawowania kultu religijnego i czynności religijnych,
 - budynków szkół i instytucji badawczych,
 - budynków szpitali i zakładów opieki medycznej,
 - budynków biurowych,
 - c) powierzchnia użytkowa zabudowy, o której mowa w lit. b łącznie nie może przekroczyć 50% powierzchni użytkowej zabudowy, o której mowa w ust. 1 lit. a;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,6,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,2,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
- 3) gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość:
 - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,

- pozostałych budynków – 12 m,
 - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych – dach płaski lub dach spadzisty,
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 5000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 32 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu,
 - b) fragment terenu położony w strefie 12 m od granicy lasu, gdzie obowiązują ograniczenia dla lokalizacji budynków wynikające z przepisów odrębnych przeciwpożarowych.

§ 96. Ustalenia dla terenu oznaczonego jako 1U:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) zabudowa usługowa;
 - b) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
 - hoteli i budynków zakwaterowania turystycznego,
 - budynków biurowych,
 - budynków handlowo-usługowych,
 - ogólnodostępnych obiektów kulturalnych,
 - budynków szpitali i zakładów opieki medycznej,
 - budynków kultury fizycznej,
 - budowli sportowych i rekreacyjnych;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
- a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,0,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,5,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,15;
- 3) gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość – 14 m,
 - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych – dach płaski,
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 32 m.

§ 97. Ustalenia dla terenu oznaczonego jako 2U:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) zabudowa usługowa;
 - b) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
 - hoteli i budynków zakwaterowania turystycznego,
 - budynków biurowych,
 - budynków handlowo-usługowych,
 - ogólnodostępnych obiektów kulturalnych,
 - budynków szpitali i zakładów opieki medycznej,
 - budynków kultury fizycznej,
 - budowli sportowych i rekreacyjnych;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
- a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,6,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,75,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,15,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 3) gabaryty budynków z wyłączeniem budynku zabytkowego:
- a) maksymalna wysokość – 14 m,
 - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych:
 - dach płaski lub dach mansardowy,
 - w pierzei ulicy Kościelnej dopuszcza się także dach spadzisty;

- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 32 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) pod adresem ul. Warszawska 23 znajduje się zabytek wpisany do rejestru zabytków województwa mazowieckiego - Willa pałacyk „Julia”,
 - b) wymieniony w lit. a zabytek podlega przepisom odrębnym z zakresu ochrony zabytków,
 - c) minimalna odległość nowej zabudowy od budynku zabytkowego nie mniej niż 10 m,
 - d) na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 98. Ustalenia dla terenu oznaczonego jako 3U:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa usługowa;
 - b) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu z zastrzeżeniem lit. c możliwa jest realizacja:
 - budynków biurowych,
 - budynków handlowo-usługowych,
 - garaży i budynków gospodarczych z wyłączeniem pierzei ulicy Warszawskiej;
 - c) dla budynku zabytkowego dopuszcza się realizację:
 - mieszkań powyżej parteru,
 - lokali usługowych w parterze;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,4,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,40,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,25;
- 3) gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynku zabytkowego i budynków w pierzei ulicy Warszawskiej – 12 m,
 - pozostałych budynków – 14 m;
 - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych:
 - budynku zabytkowego i budynków w pierzei ulicy Warszawskiej - dach mansardowy,
 - pozostałych budynków – dach płaski, dach mansardowy lub dach spadzisty;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 12 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) pod adresem ul. Orła 26 (ul. Warszawska 26) znajduje się zabytek objęty ochroną na podstawie przepisów niniejszego planu - piętrowy murowany dom „Kamienica barona Lessnera”, pochodzący z ok. 1890 r., zrealizowany w stylu neogotyckim z czerwonej cegły,
 - b) ochronie podlega ceglana elewacja frontowa budynku ze wszystkimi detalami dekoracyjnymi, zwłaszcza ozdobny schodkowy gzyms wieńczący i gzyms śródkondygnacyjny, ozdobne wykończenie otworów okiennych i balkonowych wykonane z kształtek ceglanych, łukowe nadproża otworów okiennych, balkonowych i wjazdu bramowego, oraz konstrukcja i balustrady balkonów na piętrze,
 - c) zasady ochrony zabytku:
 - dopuszcza się nadbudowę o jedną kondygnację użytkową i rozbudowę w pierzei ulicy Warszawskiej z przejazdem bramowym,
 - w przypadku nadbudowy należy zastosować dach mansardowy z pokryciem z blachy w kolorze jasnoszarym,
 - w przypadku przebudowy dachu lub termomodernizacji dachu bez nadbudowy - należy zachować oryginalny kąt nachylenia połaci dachowych i wykończenie z blachy na rąbek stojący,

- przy przebudowie budynku należy zachować symetrię w kompozycji elementów elewacji względem osi pionowej przebiegającej środkiem przejazdu bramowego i okna na piętrze,
 - w przypadku wymiany stolarki okiennej lub balkonowej - na piętrze należy stosować stolarkę drewnianą z charakterystycznymi podziałami identycznymi do oryginalnych – 3 okna dwurzędowe trzykwaterowe, 2 okna balkonowe z płycinami na dole; aranżacja otworów okien wystawowych i wejść do pomieszczeń z ulicy Warszawskiej kolorystycznie zharmonizowana z kolorem stolarki okiennej na piętrze
 - orygnowanie i obróbki blacharskie z blachy, w kolorze pokrycia dachu,
- d) na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 99. Ustalenia dla terenu oznaczonego jako 4U:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa usługowa;
 - b) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
 - hoteli i budynków zakwaterowania turystycznego,
 - budynków biurowych,
 - budynków handlowo-usługowych,
 - ogólnodostępnych obiektów kulturalnych,
 - budynków szpitali i zakładów opieki medycznej,
 - budynków kultury fizycznej,
 - budowli sportowych i rekreacyjnych;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,2,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,3,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
- 3) gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków z dachem płaskim – 9 m,
 - budynków z dachem spadzistym – 12 m;
 - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych – dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1400 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 32 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 100. Ustalenia dla terenu oznaczonego jako 5U:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
 - hoteli i budynków zakwaterowania turystycznego,
 - budynków biurowych,
 - budynków handlowo-usługowych,
 - ogólnodostępnych obiektów kulturalnych,
 - budynków szpitali i zakładów opieki medycznej,
 - budynków kultury fizycznej,
 - budowli sportowych i rekreacyjnych;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,2,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,6,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,45;

- 3) gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
 - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych – dach płaski;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m.

§ 101. Ustalenia dla terenu oznaczonego jako 6U:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
 - hoteli i budynków zakwaterowania turystycznego,
 - budynków biurowych,
 - budynków handlowo-usługowych,
 - ogólnodostępnych obiektów kulturalnych,
 - budynków szpitali i zakładów opieki medycznej,
 - budynków kultury fizycznej,
 - budowli sportowych i rekreacyjnych;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,2,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,6,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,40,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,45;
- 3) gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
 - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych – dach płaski;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 102. Ustalenia dla terenu oznaczonego jako 7U:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
 - hoteli i budynków zakwaterowania turystycznego,
 - budynków biurowych,
 - budynków handlowo-usługowych,
 - ogólnodostępnych obiektów kulturalnych,
 - budynków szpitali i zakładów opieki medycznej,
 - budynków kultury fizycznej,
 - budowli sportowych i rekreacyjnych;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,2,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,55;
- 3) gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość – 14 m:
 - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych – dowolny,
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 32 m;

- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 103. Ustalenia dla terenu oznaczonego jako 8U:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa usługowa
 - b) uzupełniające - zabudowa zamieszkania zbiorowego;
 - c) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu podstawowego możliwa jest realizacja:
 - hoteli i budynków zakwaterowania turystycznego,
 - ogólnodostępnych obiektów kulturalnych,
 - budynków szpitali i zakładów opieki medycznej,
 - budynków kultury fizycznej,
 - budowli sportowych i rekreacyjnych,
 - budynków biurowych,
 - d) powierzchnia użytkowa zabudowy, o której mowa w ust. 1 lit. b łącznie nie może przekroczyć 50% powierzchni użytkowej zabudowy, o której mowa w ust. 1 lit. a;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,75,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,25,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,6;
- 3) gabaryty budynków z wyłączeniem budynku zabytkowego:
 - a) maksymalna wysokość – 12 m;
 - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych – dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 50 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) pod adresem ul. Samorządowa 16/20 znajduje się zabytek - Budynek dawnego Sanatorium Przeciwgruźliczego Sejmiku Warszawskiego im. Stanisława Okulicza, wpisany wraz z działkami nr ew. 2/3, 2/5, 2/6, 2/7, 2/8, 2/9 z obr. ew. 51 do rejestru zabytków województwa mazowieckiego,
 - b) wymieniony w lit. a zabytek i działki tworzące jego otoczenie podlegają przepisom odrębnym z zakresu ochrony zabytków.

§ 104. Ustalenia dla terenu oznaczonego jako UE:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa do świadczenia usług edukacji,
 - b) uzupełniające - zabudowa usługowa
 - c) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu podstawowego możliwa jest realizacja budynków szkół i instytucji badawczych,
 - d) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu uzupełniającego możliwa jest realizacja:
 - budynków szpitali i zakładów opieki medycznej,
 - ogólnodostępnych obiektów kulturalnych,
 - budynków kultury fizycznej,
 - budowli sportowych i rekreacyjnych,
 - budynków biurowych;
 - e) teren realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,2,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,6,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,25;
- 3) gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 14 m,

- b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych – dach płaski lub dach spadzisty,
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 105. Ustalenia dla terenu oznaczonego jako UK:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa sakralna,
 - b) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
 - budynków przeznaczonych do sprawowania kultu religijnego i czynności religijnych,
 - budynków towarzyszących obiektom sakralnym;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy - 0,8,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,25,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 3) gabaryty budynków z wyłączeniem budynku zabytkowego kościoła:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków z dachem płaskim – 9 m,
 - budynkiem z dachem spadzistym – 12 m
 - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych - dach płaski lub dach spadzisty,
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) pod adresem ul. Mikołaja Kopernika 1 znajduje się zabytek objęty ochroną na podstawie przepisów niniejszego planu – murowany Kościół Parafialny pw. Św. Wincentego a' Paulo, pochodzący z 1930-1935 r.,
 - b) zasady ochrony zabytku:
 - zakaz rozbudowy i nadbudowy budynku,
 - ochronie podlega kolorystyka i wystrój elewacji, liczne detale architektoniczne, dobór materiałów wykończeniowych (pokrycie dachu, orynnowanie itp.),
 - c) na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 106. Ustalenia dla terenu oznaczonego jako US:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa usług sportowych, kulturalnych, rozrywkowych i rekreacyjnych
 - b) uzupełniające – usługi SPA
 - c) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu podstawowego możliwa jest realizacja:
 - budynków kultury fizycznej,
 - hali pneumatycznych i hali z obudową pneumatyczną,
 - budowli sportowych i rekreacyjnych,
 - ogólnodostępnych obiektów kulturalnych;
 - d) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu uzupełniającego możliwa jest realizacja budynków szpitali i zakładów opieki medycznej,
 - e) powierzchnia użytkowa zabudowy, o której mowa w lit. b łącznie nie może przekroczyć 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,75,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,25,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,45;
- 3) gabaryty budynków:

- a) maksymalna wysokość – 12 m,
- b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych – dowolne,
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 32 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 107. Ustalenia dla terenu oznaczonego jako UP:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa usług transportu i magazyny,
 - b) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
 - budynków transportu i łączności,
 - budynków magazynowych,
 - budynków handlowo-usługowych;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,6,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,55;
- 3) gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość – 12 m:
 - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych – dach płaski lub dach pilasty lub dach spadzisty,
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

§ 108. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDZ i 2 KDZ:

- 1) przeznaczenie terenów – droga publiczna klasy zbiorczej – ulica Stefana Żeromskiego;
- 2) teren realizacji inwestycji celu publicznego;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego od 12 do 21 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,15.

§ 109. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDL:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej – ciąg ulic Władysława Czaplickiego-Samorządowa;
- 2) teren realizacji inwestycji celu publicznego;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego od 10 do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,15;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 110. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDL, 3KDL:

- 1) przeznaczenie terenów – droga publiczna klasy lokalnej – ulica dr. Józefa Geislera;
- 2) tereny realizacji inwestycji celu publicznego;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego od 11 do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,15.

§ 111. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4KDL, 5KDL:

- 1) przeznaczenie terenów – droga publiczna klasy lokalnej – ulica Leśna;
- 2) tereny realizacji inwestycji celu publicznego;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego od 11 do 14 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,15.

§ 112. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 6KDL:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej – ulica Warszawska;
- 2) teren realizacji inwestycji celu publicznego;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego od 9 do 29 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,25;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) na terenie znajduje się pomnik przyrody wraz z 15 metrową strefą ochrony określoną na rysunku planu,
 - b) zakazy obowiązujące w strefie ochronnej, o której mowa w lit. a zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały nr VII/76/11 Rady Miasta Otwocka z dnia 10 maja 2011 r.

§ 113. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7KDL:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej – ulica Tadeusza Kościuszki;
- 2) teren realizacji inwestycji celu publicznego;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego od 11 do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,25;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu,
 - b) na odcinkach gdzie szerokość pasa drogowego na to pozwala należy ruch pieszy izolować od ruchu samochodowego pasami zieleni ze szpalerami krzewów lub drzew.

§ 114. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8KDL:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej – ulica Władysława Stanisława Reymonta;
- 2) teren realizacji inwestycji celu publicznego;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego od 13 do 23 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,25;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.
 - b) na odcinkach, gdzie szerokość pasa drogowego na to pozwala należy ruch pieszy izolować od ruchu samochodowego pasami zieleni ze szpalerami krzewów lub drzew.

§ 115. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej – ulica Prof. Stefana Kazimierza Malawskiego;
- 2) teren realizacji inwestycji celu publicznego;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego od 7 do 9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

§ 116. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDD i 3KDD:

- 1) przeznaczenie terenów – droga publiczna klasy dojazdowej – ulica Kościelna;
- 2) tereny realizacji inwestycji celu publicznego;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego od 12 do 27 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu,
 - b) na odcinkach gdzie szerokość pasa drogowego na to pozwala należy ruch pieszy izolować od ruchu samochodowego pasami zieleni ze szpalerami krzewów lub drzew.

§ 117. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4KDD, 5KDD, 6KDD:

- 1) przeznaczenie terenów – droga publiczna klasy dojazdowej – ulica Mikołaja Kopernika;
- 2) tereny realizacji inwestycji celu publicznego;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:

- a) szerokość pasa drogowego od 10 do 21 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,25;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu,
 - b) na odcinkach, gdzie szerokość pasa drogowego na to pozwala należy ruch pieszcy izolować od ruchu samochodowego pasami zieleni ze szpalerami krzewów lub drzew.

§ 118. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 7KDD, 8KDD, 9KDD i 10KDD:

- 1) przeznaczenie terenów – droga publiczna klasy dojazdowej – ulica Fryderyka Chopina;
- 2) tereny realizacji inwestycji celu publicznego;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego od 10 do 14 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,15;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 119. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11KDD:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej – ulica Władysława Wrońskiego;
- 2) teren realizacji inwestycji celu publicznego;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego od 7 do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 120. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 12KDD:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej – ulica Widok;
- 2) teren realizacji inwestycji celu publicznego;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego od 7 do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

§ 121. Ustalenia dla terenów oznaczonego na rysunku planu symbolami 13KDD, 17KDD:

- 1) przeznaczenie terenów – droga publiczna klasy dojazdowej – ulica Boczna;
- 2) tereny realizacji inwestycji celu publicznego;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego od 5 do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

§ 122. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 14KDD:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej – ulica Przechodnia;
- 2) teren realizacji inwestycji celu publicznego;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego od 7 do 9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

§ 123. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 15KDD:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej – ulica Przeskok;
- 2) teren realizacji inwestycji celu publicznego;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego od 8 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,15;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 124. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 16KDD:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej – ulica Składowa;

- 2) teren realizacji inwestycji celu publicznego;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego od 5 m do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

§ 125. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 18KDD:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej – ulica Inwalidów Wojennych;
- 2) teren realizacji inwestycji celu publicznego;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego 11 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,2;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 126. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 19KDD:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej – ulica Willowa;
- 2) teren realizacji inwestycji celu publicznego;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego od 9 m do 11 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,2;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 127. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 20KDD:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej – ulica Antoniego Obarskiego;
- 2) teren realizacji inwestycji celu publicznego;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego od 7 m do 9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

§ 128. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 21KDD:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej – ulica Juliusza Słowackiego;
- 2) teren realizacji inwestycji celu publicznego;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego od 6 m do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

§ 129. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 22KDD:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej – ulica Fryderyka Chopina;
- 2) teren realizacji inwestycji celu publicznego;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego od 7 m do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

§ 130. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 23KDD:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej – ulica Klementyny Hoffmanowej;
- 2) teren realizacji inwestycji celu publicznego;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

§ 131. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 24KDD:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej – ulica Stanisława Moniuszki;
- 2) teren realizacji inwestycji celu publicznego;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego od 7 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,15;

- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 132. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25KDD:

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy dojazdowej – ulica Szpitalna;
- 2) teren realizacji inwestycji celu publicznego;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,15;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 133. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 26KDD:

- 1) przeznaczenie terenu droga publiczna klasy dojazdowej – ulica Ceglana;
- 2) teren realizacji inwestycji celu publicznego;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego od 10 m do 11 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,15;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 134. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KO:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – teren obsługi komunikacji samochodowej – plac z parkingiem publicznym,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
- 2) teren realizacji inwestycji celu publicznego;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,25;
- 4) odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych - do kanalizacji deszczowej lub do urządzeń odwadniających;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 135. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KPJ:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – teren komunikacji pieszo-jezdnej - ciąg pieszo-jezdny istniejący,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
- 2) teren realizacji inwestycji celu publicznego;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,05.

§ 136. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KPJ:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – teren komunikacji pieszo-jezdnej - istniejący ciąg pieszo-jezdny,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
- 2) teren realizacji inwestycji celu publicznego;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,05.

§ 137. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KP:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – teren komunikacji pieszej,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
- 2) teren realizacji inwestycji celu publicznego;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 2 m,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,10.

§ 138. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KP:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – teren komunikacji pieszej,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
- 2) teren realizacji inwestycji celu publicznego;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 3 m,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,10.

§ 139. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KP:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – teren komunikacji pieszej,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
- 2) teren realizacji inwestycji celu publicznego;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 4 m,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

§ 140. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KK:

- 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji kolejowej – obszar kolejowy,
- 2) teren realizacji inwestycji celu publicznego;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 0,40,
 - b) wzdłuż ulicy Warszawskiej i ulicy Armii Krajowej należy zrealizować pas zieleni izolacyjnej złożony z drzew i krzewów,
- 4) odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych - do kanalizacji deszczowej lub do urządzeń odwadniających lub do ziemi,
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) pod adresem ul. Armii Krajowej 8A, nieopodal przejazdu pod torami, znajduje się zabytek wpisany do rejestru zabytków województwa mazowieckiego - domek dróżnika Kolei Nadwiślańskiej z budynkiem gospodarczym, pochodzące z ok. 1880 r.,
 - b) wymienione w lit. a zabytki podlegają przepisom odrębnym z zakresu ochrony zabytków,
 - c) teren stanowi teren zamknięty ustalony decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r.

§ 141. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 1LS:

- 1) przeznaczenie terenu - teren lasu lub gruntów leśnych,
- 2) zasady zagospodarowania terenu – zakaz zabudowy,
- 3) prowadzenie gospodarki leśnej oraz zapewnienie warunków do samo odnawiania się uprawy leśnej.

§ 142. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 2LS:

- 1) przeznaczenie terenu - teren lasu lub gruntów leśnych,
- 2) zasady zagospodarowania terenu – zakaz zabudowy,
- 3) prowadzenie gospodarki leśnej oraz zapewnienie warunków do samo odnawiania się uprawy leśnej.

§ 143. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 3LS:

- 1) przeznaczenie terenu - teren lasu lub gruntów leśnych,
- 2) zasady zagospodarowania terenu – zakaz zabudowy,
- 3) prowadzenie gospodarki leśnej oraz zapewnienie warunków do samo odnawiania się uprawy leśnej.

Rozdział 12

Stawki procentowe do obliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

§ 144. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenów (uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia lasu na cele nieleśne) – 30%,

2) dla pozostałych terenów – 1%.

Rozdział 13 **Przepisy końcowe**

§ 145. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Otwocka.

§ 146. Uchwała podlega zamieszczeniu na stronie internetowej Miasta Otwocka.

§ 147. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.