



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 16 listopada 2016 r.

Poz. 4383

UCHWAŁA NR XXIV/320/2016 RADY MIEJSKIEJ W KOSZALINIE

z dnia 27 października 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Władysława IV – Śniadeckich” w Koszalinie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961 i 1250) Rada Miejska w Koszalinie, uchwala co następuje:

Rozdział 1. **USTALENIA WSTĘPNE**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr X/121/2015 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 28 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Władysława IV – Gdańska” w Koszalinie, przyjętego uchwałą Nr XXXI/500/2005 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 29 grudnia 2005 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z 2006 r. Nr 27 poz. 465, z 2010 r. Nr 14 poz. 301, z 2011 r. Nr 28 poz. 452, Nr 123 poz. 2225 oraz z 2013 r. poz. 3504), w obszarze pomiędzy ulicami: Władysława IV, Akademicką, Staszica, Jana Pawła II, Śniadeckich, Oskara Lange i torami kolejowymi, stwierdzając, iż projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina ze zmianami, przyjętego uchwałą Nr XLVII/673/2014 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 4 września 2014 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Władysława IV – Śniadeckich” w Koszalinie, w dalszej części uchwały zwany „planem”.

2. Granice planu, obejmującego obszar o powierzchni 117,3713 ha, zostały oznaczone na rysunku planu, stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.

3. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową i usługową, zieleni urządzonej i objętą formami ochrony przyrody oraz obsługą komunikacyjną, w tym tereny obsługi komunikacji zbiorowej i infrastruktury technicznej.

4. Załącznikami do planu, stanowiącymi integralną część uchwały, są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:2 000;
- 2) załącznik nr 2 - wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina ze zmianami;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 2. Na terenie objętym planem występują wyznaczone obszary podlegające ochronie lub projektowane do ochrony na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) obiekty uznane za pomniki przyrody;
- 2) zespół przyrodniczo – krajobrazowy „Wąwozy Grabowe”, ustanowiony rozporządzeniem Wojewody Koszalińskiego Nr 4/95 z dnia 7 marca 1995 r. w sprawie uznania za zespół przyrodniczo-krajobrazowy obszaru pod nazwą „Wąwozy Grabowe” (Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego Nr 7 poz. 33).

Rozdział 2. **USTALENIA OGÓLNE**

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **jednostce strukturalno-przestrzennej** – należy przez to rozumieć grupę terenów elementarnych zlokalizowanych w obszarze oznaczonym jednakowym symbolem literowym poprzedzającym symbole cyfrowo-literowe poszczególnych terenów elementarnych położonych w tej jednostce;
- 2) **terenie elementarnym** – należy przez to rozumieć teren wydzielony na rysunku planu linią rozgraniczającą i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, dla którego sformułowano jednolite zapisy ustaleń szczegółowych;
- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny elementarne o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania, których położenie należy określać poprzez odczyt z rysunku planu w osi szerokości tych linii;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć wskazaną dla danego terenu elementarnego określoną symbolem funkcję, sprecyzowaną w ustaleniach szczegółowych;
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć:
 - a) wskazane dla danego terenu elementarnego określone symbolem przeznaczenie, którego udział w zagospodarowaniu działki budowlanej nie przekroczy 40% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej lub zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
 - b) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacja lokalizowane na poszczególnych terenach elementarnych, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie będzie uciążliwa dla przeznaczenia podstawowego i nie ograniczy możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 6) **bezpośrednim sąsiedztwie** – należy przez to rozumieć położenie działki lub budynku o przeznaczeniu zgodnym z przeznaczeniem budynku noworealizowanego, do których odległość jest najmniejsza;
- 7) **budynku głównym** lub **budynku podstawowym** – należy przez to rozumieć budynek o największej kubaturze wśród ewentualnych innych budynków zlokalizowanych w obrębie jednej działki budowlanej i jednocześnie o przeznaczeniu wskazanym dla terenu elementarnego jako podstawowe;
- 8) **budynkach towarzyszących, obiektach towarzyszących** – należy przez to rozumieć budynki gospodarcze, garaże oraz inne budynki lub obiekty niezbędne do właściwego funkcjonowania terenu elementarnego;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, ograniczającą usytuowanie budynków na działce. Z zastrzeżeniem §5 pkt 2 nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury,
 - b) okapów i gzymsów wysuniętych poza tę linię na odległość mniejszą niż 0,6 m,
 - c) balkonów, loggii, tarasów, daszków bez podpór, studzienek doświetlających piwnice, schodów zewnętrznych, wysuniętych poza tę linię na odległość mniejszą niż 2,0 m,
 - d) pochylni,
 - e) warstwy izolacji cieplnej budynków istniejących;
- 10) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, przy czym działalność ta nie może powodować uciążliwości w emisji substancji i energii wykraczających poza granice działki lub zespołu działek, na których prowadzona jest działalność;

- 11) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej zabudowy, stanowiącej sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych, liczonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, budynków lokalizowanych na działce budowlanej, do powierzchni tej działki;
- 12) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość:
 - a) budynków liczoną zgodnie z definicją określoną w przepisach odrębnych,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych liczoną od poziomu najniższej położonego terenu przyległego do najwyższej położonego elementu konstrukcji lub górnej powierzchni przekrycia.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie poszczególnych terenów elementarnych, oznaczonych symbolami literowymi:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) **MW,U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług;
- 4) **U** – tereny usług;
- 5) **U/MN** – tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) **U/MW** – tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 7) **U/KS** – tereny zabudowy usługowej i obiektów komunikacji;
- 8) **UO** – tereny zabudowy usług oświaty i wychowania;
- 9) **UK** – tereny zabudowy usług kultury (w tym usługi sakralne);
- 10) **US** – tereny usług sportu i rekreacji;
- 11) **ZP/U** – tereny zieleni parkowej i zabudowy usługowej;
- 12) **ZP** – tereny zieleni urządzonej – parkowej;
- 13) **ZN** – tereny zieleni objętej formami ochrony przyrody – zespół przyrodniczo-krajobrazowy;
- 14) **KS** – tereny obiektów komunikacji;
- 15) **KS/U** – tereny obiektów komunikacji i zabudowy usługowej;
- 16) **E** – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 17) **K** – tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja;
- 18) **K,E** – tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja, elektroenergetyka;
- 19) **C** – tereny infrastruktury technicznej – ciepłownictwo;
- 20) **KDZ** – teren drogi publicznej klasy ulicy zbiorczej;
- 21) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy ulicy lokalnej;
- 22) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy ulicy dojazdowej;
- 23) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 24) **KX** – tereny ciągów pieszych.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ograniczenia w użytkowaniu terenu, w tym zakazy zabudowy:

- 1) na terenach przeznaczonych pod zabudowę, w miejscach gdzie na rysunku planu nie wskazano nieprzekraczalnych linii zabudowy, nową zabudowę należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w miejscach, gdzie nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona na rysunku planu pokrywa się z linią rozgraniczającą pas drogowy, zabrania się lokalizowania w pasach drogowych elementów architektonicznych wymienionych w § 3 pkt 9;

- 3) nakazuje się ujednoczenie wyglądu i wysokości ogrodzeń od strony terenów publicznych, objętych jednym przedsięwzięciem inwestycyjnym;
- 4) na obszarze planu zakazuje się wznoszenia:
 - a) obiektów budowlanych powyżej 35,0 m wysokości nad poziomem terenu,
 - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m²,
 - c) ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, siatki ogrodzeniowej, ażurowych murów ceglanych;
- 5) sytuowanie zabudowy i innych elementów zagospodarowania terenu od przewodów infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych oraz infrastruktury kolejowej zlokalizowanej poza granicami planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie geometrii dachów ustala się:
 - a) jeżeli w ustaleniach szczegółowych nie wskazano inaczej:
 - dla istniejących budynków głównych – zachowanie geometrii dachów, z dopuszczeniem jak w lit. b tiret 1, przy czym dla zabudowy szeregowej, bliźniaczej lub stanowiącej jeden zespół budynków objętych jednym pozwoleniem na budowę obowiązuje stosowanie takiej samej (jednolitej dla zespołu budynków) geometrii, pokrycia oraz kolorystyki dachów,
 - dla noworealizowanych budynków głównych – dachy dwu lub wielospadowe o spadkach w granicach od 20° do 40° z nakazem zachowania jednakowych spadków głównych połaci oraz z dopuszczeniem jak w lit. b tiret 2, przy czym dla zabudowy szeregowej, bliźniaczej lub stanowiącej jeden zespół budynków objętych jednym pozwoleniem na budowę, obowiązuje stosowanie takiej samej (jednolitej dla zespołu budynków) geometrii, pokrycia oraz kolorystyki dachów,
 - b) dopuszcza się:
 - dla budynków o wysokości do 12,0 m i dachach płaskich do 12° – gdy w bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się budynek o dachu stromym – zmianę geometrii dachu i pochylenia połaci dachowych na dachy dwu lub wielospadowe strome o pochyleniu połaci jak w budynku położonym w bezpośrednim sąsiedztwie,
 - dachy płaskie o spadkach w granicach do 12°, jeżeli geometria dachów na budynkach istniejących w bezpośrednim sąsiedztwie budynku noworealizowanego jest taka sama;
- 7) w zakresie kolorystyki i materiałów wykończeniowych elewacji i pokryć dachowych ustala się:
 - a) dla elewacji budynków głównych – kolorystykę o niskiej intensywności zabarwienia z preferencją dla odcieni ciepłych i barwy białej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszczenie stosowania następujących materiałów o wysokiej intensywności zabarwienia: cegły klinierowej, naturalnych (ceramicznych) okładzin elewacyjnych oraz kamienia, drewna i okładzin elewacyjnych drewnopochodnych typu PHL, które mogą zajmować do 40% powierzchni elewacji,
 - c) dla detalu architektonicznego – kolorystykę achromatyczną (neutralną), z dopuszczeniem stosowania tych samych barw jak na elewacji, ale o wyższym stopniu nasycenia,
 - d) jednolitą kolorystykę dla zabudowy szeregowej i bliźniaczej oraz zabudowy stanowiącej jeden zespół budynków objętych jednym pozwoleniem na budowę,
 - e) dla elewacji budynków towarzyszących – stosowanie barwy białej lub jaśniejszego odcienia koloru zastosowanego na elewacji budynku głównego,
 - f) zakaz stosowania pokryć dachowych z blachy trapezowej i falistej oraz papy na dachach stromych,
 - g) zakaz stosowania materiałów elewacyjnych z blachy trapezowej i blachy falistej,
 - h) na budynkach usługowych dopuszczenie stosowania paneli elewacyjnych i kasetonów z blachy;
- 8) w zakresie zasad sytuowania i formy reklam ustala się:
 - a) zakaz lokalizowania reklam w pasach dróg publicznych oraz na terenach zieleni urządzonej i objętej formami ochrony przyrody,

- b) zakaz lokalizowania wolnostojących nośników reklam z zastrzeżeniem jak w lit. e i lit. f tiret 2,
- c) zakaz montowania reklam na ogrodzeniach i słupach oświetleniowych,
- d) zakaz stosowania telebimów świetlnych RGB, LED o powierzchni powyżej 1,0 m²,
- e) na terenach publicznych dopuszcza się słupy reklamowe o średnicy do 1,5 m i wysokości do 3,0 m,
- f) na terenach zabudowy usługowej i terenach obsługi komunikacji dopuszcza się:
- reklamy montowane na ścianach budynków usługowych o łącznej powierzchni, mierzonej po obrysie zewnętrznym, nie większej niż 3,0 m²,
 - pylony reklamowe o szerokości do 1,2 m i wysokości do 6,0 m,
 - szyldy o powierzchni nie większej niż 3,0 m², montowane na elewacji budynku, w którym prowadzona jest działalność, której szyld dotyczy,
 - podświetlenie diodami LED,
- g) na terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się szyldy o powierzchni nie większej niż 1,0 m², montowane na elewacji budynku,
- h) natężenie i odbicie światła, wpływ na uczestników ruchu drogowego reklam podświetlanych diodami LED musi spełniać wymagania przepisów odrębnych.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym form ochrony przyrody podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem instalacji radiokomunikacyjnych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg, mostów, zespołów zabudowy mieszkaniowej lub usługowej, zespołów garaży i parkingów;
- 2) zakaz lokalizowania działalności, w której eksploatacja instalacji może prowadzić do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, pól elektromagnetycznych zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko, o których mowa w pkt 2 winno zamykać się:
 - a) na terenie działki lub zespołu działek, na których jest wytwarzane i do którego prowadzący posiada tytuł prawny,
 - b) w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami „D2U,MN”, „D3U,MN” i „D4U,MN”;
- 4) obiekty przeznaczone na pobyt ludzi znajdujące się w zasięgu uciążliwości powodujących przekroczenie określonych w przepisach odrębnych dopuszczalnych standardów jakości środowiska przeznaczonego na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami;
- 5) tereny chronione akustycznie na podstawie przepisów odrębnych wyznaczono w ustaleniach szczegółowych;
- 6) realizacja inwestycji mogących mieć wpływ na urządzenia wodne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) plan wskazuje grupę drzew uznanych za pomnik przyrody ożywionej, objętych ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych, zgodnie z rysunkiem planu i charakterystyką w poniższej tabeli:

Lp.	Nazwa polska i łacińska	Obwód pnia [cm] na wys. 1,3 m	Lokalizacja	Podstawa prawna	Uwagi
1.	10 dębów szypułkowych <i>Quercus robur</i> 1 buk zwyczajny <i>Fagus sylvatica</i>	210-336 380	ul. Oskara Lange, przy nasypie kolejowym, obr. 17, dz. nr 6	Rozporządzenie Wojewody Koszalińskiego nr 12/95 z dnia 28 grudnia 1995 r.	Buk: 2 zrosnięte pnie, stan zdrowotny zły, duża ilość suszu w rzadkiej koronie; wys. 27 m; drzewa zajmują powierzchnię ok. 30 arów.

- 8) w stosunku do pomnika przyrody ożywionej i w odległości minimum 5,0 m od maksymalnego zasięgu korzeni i korony drzew zabrania się:
- wznoszenia obiektów budowlanych,
 - wycinania, niszczenia lub uszkodzenia drzewa,
 - zanieczyszczania terenu,
 - przekształcania ukształtowania terenu, w szczególności tworzenia nasypów i wykopów,
 - umieszczania tablic, napisów i znaków innych niż oznaczenie pomnika przyrody;
- 9) plan wskazuje granicę zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Wąwozy Grabowe”, o którym mowa w § 2 pkt 2, zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) na terenie elementarnym położonym w granicach obszaru, o którym mowa w pkt 9 obowiązują zakazy i odstęstwa od zakazów określone w przepisach odrębnych;
- 11) plan wskazuje granicę otuliny zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Wąwozy Grabowe”, zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) na terenach elementarnych położonych w granicach obszaru, o którym mowa w pkt 11 zabrania się:
- dokonywania zmian stosunków wodnych,
 - niszczenia i uszkodzenia cennych gatunków oraz przekształcania cennych zbiorowisk roślinnych w sposób niezgodny z charakterem siedlisk naturalnych,
 - zasypywania obniżeń terenu,
 - tworzenia sztucznych nasypów, za wyjątkiem tymczasowych - powstałych przy robotach ziemnych i budowlanych przy realizacji obiektów dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych,
 - wprowadzenia inwestycji, które mogą spowodować naruszenie walorów krajobrazowych;
- 13) przekształcenia w naturalnym ukształtowaniu terenu i zmiana stanu wody na gruntach przeznaczonych pod inwestycje nie może wpływać negatywnie na stan wód terenów, o których mowa w pkt 9 i 11, obowiązując przepisy odrębne;
- 14) ustala się następujące zasady kształtowania i ochrony zieleni urządzonej:
- zakaz niszczenia cennych gatunków i zbiorowisk roślinnych,
 - zakaz likwidowania zbiorników wodnych oraz obszarów wodno-błotnych,
 - wzdłuż cieków wodnych zabrania się grodzenia terenu oraz wszelkiego zagospodarowania, które uniemożliwi dostęp do wód dziko żyjącym zwierzętom;
- 15) obowiązuje całkowity zakaz uszczuplania terenów użytkowanych jako las oraz terenów ze starodrzewem, ich niszczenia i działań osłabiających ich odporność gatunkową i siedliskową;
- 16) lokalizacja zabudowy w odległości od korony istniejących drzew minimum 120% średniej szerokości korony drzewa.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dóbr kultury współczesnej:

- plan wskazuje obiekt stanowiący dobro kultury współczesnej zlokalizowany na terenie elementarnym oznaczonym symbolem „F7UK”, zgodnie z rysunkiem planu;
- dla obiektu, o którym mowa w pkt 1 obowiązuje:
 - utrzymanie cech bryły, kompozycji i detalu elewacji,
 - utrzymanie geometrii i rodzaju pokrycia dachu.

§ 8. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- plan wyznacza następujące tereny publiczne:
 - drogi publiczne,

- b) tereny usług publicznych, w tym: usługi kultury, sakralne, oświaty i wychowania oraz sportu i rekreacji,
 - c) tereny obsługi komunikacji zbiorowej, w tym przystanków końcowych linii komunikacji autobusowej i pętli lub placów do zmiany kierunku jazdy autobusów,
 - d) tereny zieleni urządzonej i tereny zieleni objętej formami ochrony przyrody;
- 2) dla terenów wymienionych w pkt 1 ustala się zasady lokalizacji:
- a) obiektów małej architektury:
 - na terenach dróg publicznych – zakaz lokalizacji z wyłączeniem koszy ulicznych na śmieci, ławek i wiat przystankowych komunikacji miejskiej, stojaków na rowery,
 - pozostałe tereny zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
 - b) nośników reklamowych – zgodnie z § 5 pkt 8,
 - c) tymczasowych obiektów usługowo-handlowych – zgodnie z § 13 pkt 2,
 - d) urządzeń technicznych i zieleni – zgodnie z pkt 3;
- 3) niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiekty i urządzenia, w szczególności: obiekty obsługi technicznej, urządzenia wodne i melioracji, jezdnie dla obsługi komunikacji, miejsca postojowe, zieleń miejską, ciągi piesze, ścieżki rowerowe można realizować w ramach funkcji dopuszczalnej na każdym terenie elementarnym, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

§ 9. Ustalenia dotyczące ogólnych zasad i warunków scalania i podziału na działki budowlane:

- 1) w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości,
- 2) ustala się następujące ogólne zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane i scalania działek:
 - a) minimalna powierzchnia działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
 - b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego musi mieścić się w przedziale od 70° do 110°,
 - c) nakaz wydzielenia działek budowlanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny elementarne.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacyjnego i zasad obsługi komunikacyjnej:

- 1) powiązanie komunikacyjne planu z układem zewnętrznym realizuje się poprzez drogi publiczne oznaczone symbolami „01KDZ”, „03KDL”, „04KDL”, „05KDL”, „14KDD”, „38KDD”, „37KDD” powiązane z istniejącymi drogami publicznymi graniczącymi bezpośrednio z obszarem planu tj. ul. Władysława IV, ul. Akademicką, ul. Jana Pawła II, ul. Oskara Lange oraz poprzez drogę publiczną oznaczoną symbolem „06KDL” powiązaną z terenem gminy Sianów;
- 2) obsługę komunikacyjną w granicach obszaru objętego planem zapewniają drogi publiczne klasy: ulicy zbiorczej – oznaczona symbolem KDZ, ulicy lokalnej – oznaczone symbolami KDL, ulicy dojazdowej – oznaczone symbolami KDD;
- 3) uzupełniającą sieć dostępu komunikacyjnego do poszczególnych działek zapewniają drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 4) na drogach publicznych klasy dojazdowej oraz drogach wewnętrznych, dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego na jezdni wspólnie z ruchem pozostałych pojazdów;
- 5) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych jednokierunkowych lub dwukierunkowych oraz ścieżek, z których korzystać mogą również piesi, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) ustala się zachowanie istniejących ciągów pieszych oznaczonych symbolem graficznym na rysunku planu;
- 7) wyznacza się budowę nowych ciągów pieszych oznaczonych symbolem KX;
- 8) stanowiska postojowe dla samochodów osobowych użytkowników stałych i przebywających okresowo należy realizować wraz z budową, rozbudową i nadbudową albo przebudową i zmianą sposobu użytkowania

obiektów budowlanych powodującą przyrost miejsc postojowych, na terenie działki własnej lub zespołu działek, do których posiada się tytuł prawny, objętych jednym zamierzeniem inwestycyjnym, w liczbie wynikającej ze wskaźników pkt 9÷12;

- 9) wskaźniki parkingowe dla samochodów osobowych realizować zgodnie z ustaleniami szczegółowymi lub jeżeli nie określono w ustaleniach szczegółowych zgodnie z poniższymi ustaleniami:
- dla funkcji mieszkaniowych: minimum 1 stanowisko postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - dla funkcji usługowych minimum 2 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - dla funkcji usług oświaty minimum 2 stanowiska postojowe na każdych 10 zatrudnionych,
 - dla funkcji biurowych minimum 3 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej biur;
- 10) dopuszcza się realizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 9, w garażu podziemnym;
- 11) prócz stanowisk postojowych wynikających z realizacji przeznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, na powierzchni działki objętej inwestycją należy zabezpieczyć dodatkowe, stanowiska postojowe dla samochodów osobowych w liczbie nie mniejszej niż 2 stanowiska na każde 10, o których mowa w pkt 9 lit. a, lecz nie mniej niż 1;
- 12) na każdym z terenów przeznaczonych pod zabudowę, z wyłączeniem terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, należy zapewnić dodatkowe miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 miejsc postojowych, o których mowa w pkt 9 lecz nie mniej niż 1;
- 13) dopuszcza się realizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 11 i 12, na innych działkach lub terenach elementarnych położonych w bezpośrednim sąsiedztwie działki, na którym realizowana jest inwestycja w ramach funkcji dopuszczalnej i zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) realizacja parkingów i zatok postojowych w pasach drogowych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi i zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. W zakresie zasad budowy, rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej oraz obsługi terenów w tym zakresie, ustala się:

- powiązanie projektowanego układu sieci infrastruktury technicznej obszaru planu z układem sieci miejskich, poprzez istniejące sieci infrastruktury technicznej w ul. Władysława IV – „01KDL”, ul. Staszica – „03KDL”, ul. Śniadeckich – „04KDL”, ul. Oskara Lange „05KDL” i „06KDL”, ul. Tatarkiewicza i ul. Klemensiewicza – „37KDD”, „38KDD”, „39KDD”, „63KDD”, „41KDD”, ul. Spasowskiego – „14KDD”, ul. Jana Pawła II – „11KDL”, ul. Akademickiej – „10KDL” oraz terenach zieleni „D7ZP”, „D8ZP”;
- zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, ciepło i telekomunikację oraz odprowadzanie ścieków komunalnych, wód opadowych i roztopowych należy realizować poprzez istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu;
- sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających pasy drogowe oraz w terenach przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację; dopuszcza się prowadzenie sieci na innych terenach elementarnych w ramach przeznaczenia dopuszczalnego zgodnie z § 3 pkt 5 lit. b;
- ustalenia planu nie ograniczają możliwości budowy, rozbudowy, przebudowy bądź likwidacji istniejącej infrastruktury technicznej i nie ograniczają możliwości zastosowania innych parametrów i przebiegu sieci dla projektowanej infrastruktury technicznej, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi poszczególnych terenów zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu;
- obowiązuje pełne skanalizowanie obszarów przeznaczonych pod zabudowę, zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy wielorodzinnej w systemie grawitacyjnym z dopuszczeniem zastosowania zbiorników retencyjnych podziemnych, lokalizowanych na danym terenie;

- 7) wyłącznie na terenach zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki na potrzeby gospodarstwa domowego i nawadniania terenu biologicznie czynnego;
- 8) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ze ścieżek pieszych i rowerowych na teren własny;
- 9) zaopatrzenie w ciepło i ciepłą wodę użytkową z miejskiej sieci ciepłowniczej, dopuszcza się zasilanie z indywidualnych kotłowni gazowych oraz innych źródeł niskoemisyjnych bądź nieemisyjnych;
- 10) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych;
- 11) zakaz lokalizacji innych źródeł energii odnawialnej o mocy przekraczającej 100 kW;
- 12) zaopatrzenie w gaz z istniejącej lub przebudowywanej sieci gazowej o niskim i średnim ciśnieniu;
- 13) zaopatrzenie w łączność telekomunikacyjną z istniejącej sieci lub poprzez łączność komórkową;
- 14) prowadzenie sieci teletechnicznej wyłącznie w postaci kabli doziemnych w kanałach kablowych;
- 15) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących stacji transformatorowych, oraz projektowanych w ramach przeznaczenia dopuszczalnego na innych terenach elementarnych przeznaczonych pod zabudowę;
- 16) nakaz skablowania napowietrznych sieci elektroenergetycznych;
- 17) minimalne parametry sieci lokalizowanych w poszczególnych terenach elementarnych:
 - a) sieć wodociągowa dn 100 mm,
 - b) sieć kanalizacji sanitarnej dn 200 mm,
 - c) sieć kanalizacji deszczowej dn 300 mm,
 - d) sieć gazowa śr/c de 63 mm,
 - e) sieć ciepłownicza od 2*40 mm.

§ 12. W zakresie zasad gospodarowania odpadami ustala się:

- 1) na działkach budowlanych należy wyznaczyć, zgodnie z przepisami odrębnymi miejsca lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
- 2) odpady stałe należy gromadzić w pojemnikach do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem ich segregacji według grup asortymentowych;
- 3) dopuszcza się stosowanie zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów obsługujących kilka działek budowlanych.

§ 13. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego urządzania i użytkowania terenów:

- 1) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
 - a) wykorzystania w sposób zgodny z dotychczasowym do czasu realizacji ustaleń planu,
 - b) tymczasowego zagospodarowania placu budowy w okresie realizacji inwestycji,
 - c) dopuszczenia realizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych zgodnie z pkt 2;
- 2) dla tymczasowych obiektów usługowo-handlowych dopuszcza się lokalizację w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub terenów obsługi komunikacji zbiorowej jako obiekty towarzyszące przystankom komunikacji autobusowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obiekty, o których mowa w pkt 2, mogą być realizowane jako:
 - a) obiekty we wspólnej bryle z wiatą przystankową,
 - b) obiekty wolnostojące w odległości nie większej niż 10,0 m od znaku oznaczającego, zgodnie z przepisami odrębnymi, przystanek autobusowy,
 - c) powierzchnia całkowita obiektu nie może być większa niż 10,0 m² a wysokość nie może przekraczać 4,0 m.

§ 14. Ustalenia wynikające z potrzeb obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej:

- 1) obiekty budowlane należy realizować zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej oraz obrony cywilnej, określonymi w przepisach odrębnych;
- 2) w zależności od potrzeb zapewnić wykonanie systemów wykrywania i alarmowania oraz systemów wczesnego ostrzeżenia o zagrożeniach, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**§ 15.** Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych położonych w granicach jednostki strukturalno-przestrzennej „A”.

1. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **A1MW,U** o powierzchni 0,4514 ha, **A2MW,U** o powierzchni 0,3608 ha, **A3MW,U** o powierzchni 0,3739 ha, **A4MW,U** o powierzchni 1,3400 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) dopuszczalne – usługi, ogólnodostępne obiekty sportu i rekreacji służące przeznaczeniu podstawowemu;
 - 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) usługi w najniższej kondygnacji nadziemnej budynku mieszkalnego,
 - b) obiekty sportu i rekreacji – niekubaturowe,
 - c) zakaz wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1,
 - e) intensywność zabudowy – od 3,0 do 4,2,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej,
 - g) wysokość zabudowy:
 - dla budynków – od 27,0 do 37,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 4,0 m,
 - h) geometria dachów – zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 6,
 - i) grodzenie terenu w formie żywoplotów do wysokości 1,5 m,
 - j) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 0,3 ha;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni działki budowlanej,
 - b) teren chroniony akustycznie na podstawie przepisów odrębnych;
 - 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:
 - a) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy ulicy dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki parkingowe – zgodnie z § 10 pkt 9÷12,
 - c) na terenie elementarnym oznaczonym symbolem „A4MW,U” należy zachować ciąg pieszy o przebiegu zgodnym z rysunkiem planu;
 - 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11.
2. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **A5U/MW** o powierzchni 0,1043 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- a) usługi w najniższej kondygnacji nadziemnej budynku,
- b) zakaz wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1,
- d) intensywność zabudowy – od 0,7 do 1,05,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej,
- f) wysokość zabudowy:
 - dla budynków – od 4,0 do 10,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 4,0 m,
- g) geometria dachów zgodnie z § 5 pkt 6,
- h) gradzenie terenu w formie żywopłotów do wysokości 1,5 m,
- i) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni działki budowlanej,
- b) teren chroniony akustycznie na podstawie przepisów odrębnych;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:

- a) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi publicznej klasy ulicy dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wskaźniki parkingowe – zgodnie z § 10 pkt 9÷12;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11.

3. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **A6MW,U** o powierzchni 1,6933 ha, **A7MW,U** o powierzchni 1,8688 ha, ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) dopuszczalne – usługi, ogólnodostępne obiekty sportu i rekreacji służące przeznaczeniu podstawowemu;

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- a) usługi w najniższej kondygnacji nadziemnej budynku mieszkalnego,
- b) obiekty sportu i rekreacji - niekubaturowe,
- c) zakaz wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zmienne od 5,0 do 8,0 m od linii rozgraniczających tereny elementarne i zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, pozostałe zgodnie z § 5 pkt 1,
- e) intensywność zabudowy – od 1,4 do 1,8,
- f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej,
- g) wysokość zabudowy:
 - dla budynków – od 12,0 m do 17,0 m, do 5 kondygnacji nadziemnych,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 4,0 m,
- h) geometria dachów – zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 6,
- i) gradzenie terenu w formie żywopłotów do wysokości 1,5 m,
- j) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 0,3 ha;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni działki budowlanej,
- b) teren chroniony akustycznie na podstawie przepisów odrębnych;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:

- a) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy ulicy lokalnej i dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wskaźniki parkingowe – zgodnie z § 10 pkt 9÷12,
- c) na terenie elementarnym oznaczonym symbolem „A6MW,U” należy zachować ciąg pieszy o przebiegu zgodnym z rysunkiem planu;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11.

4. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **A8MW,U** o powierzchni 2,0049 ha ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) dopuszczalne – usługi, ogólnodostępne obiekty sportu i rekreacji służące przeznaczeniu podstawowemu;

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- a) usługi w najniższej kondygnacji nadziemnej budynku mieszkalnego,
- b) obiekty sportu i rekreacji – niekubaturowe,
- c) zakaz wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1,
- e) intensywność zabudowy – od 0,8 do 1,1,
- f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 21% powierzchni działki budowlanej,
- g) wysokość zabudowy:
 - dla budynków – od 12,0 m do 17,0 m, do 5 kondygnacji nadziemnych,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 4,0 m,

h) geometria dachów – zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 6,

i) grodzenie terenu w formie żywopłotów do wysokości 1,5 m,

j) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 0,35 ha;

c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni działki budowlanej,
- b) teren chroniony akustycznie na podstawie przepisów odrębnych;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:

- a) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy ulicy dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wskaźniki parkingowe – zgodnie z § 10 pkt 9÷12;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11.

5. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **A9U** o powierzchni 0,0923 ha, ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) podstawowe – zabudowa usługowa,

- b) dopuszczalne – maksymalnie dwa lokale mieszkalne.
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- a) zabudowa wolnostojąca,
 - b) lokale mieszkalne na kondygnacji powyżej parteru,
 - c) zakaz wolnostojących budynków towarzyszących,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zmienna od 3,0 do 5,0 m od linii rozgraniczających tereny elementarne zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, pozostałe zgodnie z § 5 pkt 1,
 - e) intensywność zabudowy – od 0,2 do 1,0,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej,
 - g) wysokość zabudowy:
 - dla budynku – do 10,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 4,0 m,
 - h) geometria dachów – zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 6,
 - i) grodzenie terenu w formie żywopłotów do wysokości 1,5 m,
 - j) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:
- a) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy ulicy dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki parkingowe – § 10 pkt 9÷12;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11.
6. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **A10U** o powierzchni 0,5384 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- a) zabudowa wolnostojąca,
 - b) zakaz wolnostojących garaży i budynków gospodarczych,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1,
 - d) intensywność zabudowy – od 0,2 do 0,7,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wysokość zabudowy:
 - dla budynku – do 10,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 4,0 m,
 - g) geometria dachów – zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 6,
 - h) grodzenie terenu w formie żywopłotów do wysokości 1,5 m,
 - i) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% działki budowlanej,
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:

- a) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi publicznej klasy ulicy dojazdowej, dojścia z ciągu pieszego „18KX” zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki parkingowe – zgodnie z § 10 pkt 9÷12;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11.
7. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **A11UO** o powierzchni 0,0333 ha ustala się:
- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – usługi oświaty i wychowania,
 - b) dopuszczalne – usługi pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego;
 - 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) zabudowa wolnostojąca,
 - b) zakaz wolnostojących budynków towarzyszących,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – na granicy terenu elementarnego zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, pozostałe zgodnie z § 5 pkt 1,
 - d) intensywność zabudowy – od 0,2 do 0,91,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 45% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wysokość zabudowy:
 - dla budynku – do 10,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 4,0 m,
 - g) geometria dachów – zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 6,
 - h) nakaz ogrodzenia terenu,
 - i) dopuszczalna wysokość ogrodzeń – do 1,50 m,
 - j) nakaz oświetlenia terenu,
 - l) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni działki budowlanej,
 - b) teren chroniony akustycznie na podstawie przepisów odrębnych;
 - 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:
 - a) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy ulicy dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki parkingowe – zgodnie z § 10 pkt 9÷12; dopuszcza się realizację wymaganych miejsc postojowych poza granicami działki, na której realizowana jest inwestycja, na terenie działki lub terenu elementarnego położonego w bezpośrednim sąsiedztwie lub przyległego pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11.
8. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **A12ZP/U** o powierzchni 0,2729 ha ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzone, usługi;
 - 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) zakaz wolnostojących budynków towarzyszących,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1,

- c) intensywność zabudowy od 0,03 do 0,1,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków – do 5,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 4,0 m,
 - f) geometria dachów – zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 6,
 - g) grodzenie terenu w formie żywopłotów do wysokości 1,5 m,
 - h) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:
- a) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy ulicy dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki parkingowe – zgodnie z § 10 pkt 9÷12;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11.
9. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **A13U/KS** o powierzchni 0,2612 ha, **A14U/KS** o powierzchni 0,4686 ha, **A15U/KS** o powierzchni 0,5607 ha, **A16U/KS** o powierzchni 0,4123 ha ustala się:
- 1) przeznaczenie:
- a) podstawowe – garaż podziemny, miejsca postojowe dla samochodów osobowych, usługi,
 - b) dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- a) lokale mieszkalne wyłącznie na kondygnacjach wyższych niż najniższa nadziemna;
 - b) zakazuje się lokalizacji wolnostojących obiektów towarzyszących – z zastrzeżeniem lit. j,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zmienna od 3,0 m od linii rozgraniczających tereny elementarne i zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, pozostałe zgodnie z § 5 pkt 1,
 - d) intensywność zabudowy – od 1,0 do 2,5,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - f) wysokość zabudowy:
 - dla budynku – od 10,0 m do 17,0 m, do 4 kondygnacji nadziemnych,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 6,0 m,
 - g) geometria dachu – dach czterospadowy o spadkach od 20° do 45°, naprzeciwległe połacie dachu muszą posiadać takie same kąty nachylenia; układ głównych kalenic – równoległy do dróg publicznych wyższej klasy,
 - h) elewacje frontowe budynków należy realizować od strony dróg publicznych wyższej klasy jako reprezentacyjne,
 - i) maksymalna wysokość nadziemnych części garażu podziemnego realizowanego jako część nowo realizowanych budynków – 1,20 m powyżej poziomu urządzonego terenu,
 - j) w przypadku realizacji garażu podziemnego jako samodzielnego obiektu budowlanego zabrania się realizacji części nadziemnych,
 - k) grodzenie terenu w formie żywopłotów do wysokości 1,5 m,
 - l) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 0,15 ha;

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:
 - a) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy ulicy dojazdowej i lokalnej zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki parkingowe – zgodnie z § 10 pkt 9÷12,
 - c) przy realizacji nowej zabudowy, oprócz stanowisk postojowych wynikających z jej realizacji, na każdym z terenów elementarnych należy zabezpieczyć dodatkowe stanowiska postojowe dla samochodów osobowych w poziomie terenu lub w garażu podziemnym, w liczbie nie mniejszej niż liczba stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na istniejących na każdym z tych terenów parkingach,
 - d) na terenie elementarnym oznaczonym symbolem „A15KS/U” należy zachować ciąg pieszy o przebiegu zgodnym z rysunkiem planu;
 - 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11.
10. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **A17UO** o powierzchni 0,5441 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – usługi oświaty i wychowania,
 - b) dopuszczalne – usługi pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego;
 - 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) zakaz lokalizacji wolnostojących garaży i budynków gospodarczych,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – do 10,0 m od linii rozgraniczających tereny elementarne i zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, pozostałe zgodnie z § 5 pkt 1,
 - c) intensywność zabudowy – od 0,15 do 0,6,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków – do 10,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 4,0 m,
 - f) geometria dachów – zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 6,
 - g) nakaz ogrodzenia terenu,
 - h) wysokość ogrodzeń – do 1,50 m,
 - i) nakaz oświetlenia terenu,
 - j) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) teren chroniony akustycznie na podstawie przepisów odrębnych;
 - 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:
 - a) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy ulicy dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki parkingowe – zgodnie z § 10 pkt 9 ÷ 12;
 - 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §11.
11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A18US** o powierzchni 0,3280 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi sportu;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zespół boisk,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
 - c) dopuszczalna wysokość ogrodzeń – do 1,50 m, z wyłączeniem piłkochwyłów – bez ograniczenia wysokości,
 - d) nakaz oświetlenia terenu,
 - e) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległej drogi publicznej klasy ulicy dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11.

12. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **A19C** o powierzchni 0,0380 ha, **A20C** o powierzchni 0,0077 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – wymiennikownia ciepła;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz realizacji obiektów nie związanych z przeznaczeniem terenu,
 - b) maksymalna wysokość obiektów – 4,0 m,
 - c) teren powinien być utwardzony w sposób umożliwiający dojazdy i dojścia,
 - d) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi publicznej klasy ulicy dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu, dla terenu „A20C” na dotychczasowych zasadach służebności przez teren elementarny „A7MW,U”;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11.

13. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **A21E** o powierzchni 0,0049 ha, **A22E** o powierzchni 0,0124 ha, **A23E** o powierzchni 0,0134 ha, **A24E** o powierzchni 0,0084 ha, **A25E** o powierzchni 0,0102 ha, **A26E** o powierzchni 0,0109 ha, **A27E** o powierzchni 0,0036 ha, **A28E** o powierzchni 0,0114 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - stacja transformatorowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz realizacji obiektów nie związanych z przeznaczeniem terenu,
 - c) maksymalna wysokość obiektów – 4,0 m,
 - d) teren powinien być utwardzony w sposób umożliwiający dojazdy i dojścia,
 - e) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległych dróg publicznych klasy ulicy lokalnej, dojazdowej, drogi wewnętrznej zgodnie z rysunkiem planu oraz na dotychczasowych zasadach służebności: dla terenu „A24E” przez teren „A10U”, dla terenu „A23E” przez teren „A8MW,U”;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11.

14. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **A29ZP** o powierzchni 0,5115 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) zakaz zabudowy,
 - b) dopuszcza się realizację utwardzonych ciągów komunikacji pieszej,
 - c) grodzenie terenu w formie żywopłotów do wysokości 1,5 m,
 - d) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 95% powierzchni terenu elementarnego;
 - 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległej drogi publicznej klasy ulicy dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11.

15. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **A30UO** o powierzchni 0,0573 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi nauki ze szczególnym uwzględnieniem szkolnictwa wyższego, usługi sportu i rekreacji, w szczególności hala widowiskowo – sportowa, obiekty o funkcji pomocniczej dla obsługi funkcji podstawowej, w szczególności budynki zamieszkania zbiorowego;
- 2) teren do przyłączenia do sąsiadującego poza obszarem planu terenem o tym samym przeznaczeniu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) dopuszcza się ciągi piesze i drogi rowerowe,
 - c) dopuszczalna wysokość ogrodzeń – do 1,50 m,
 - d) nakaz oświetlenia terenu,
 - e) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 95% powierzchni działki budowlanej;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z terenu poza planem, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11.

§ 16. § 16. Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych położonych w granicach jednostki strukturalno-przestrzennej „B”.

1. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **B1MW,U** o powierzchni 1,0885 ha, **B2MW,U** o powierzchni 0,6421 ha, **B3MW,U** o powierzchni 1,4270 ha, **B4MW,U** o powierzchni 1,0017 ha, **B5MW,U** o powierzchni 1,3179 ha, **B6MW,U** o powierzchni 0,9286 ha, **B7MW,U** o powierzchni 3,9179 ha, **B8MW,U** o powierzchni 0,9134 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) dopuszczalne – usługi, ogólnodostępne obiekty sportu i rekreacji, służące przeznaczeniu podstawowemu;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) usługi w najniższej kondygnacji nadziemnej budynku mieszkalnego,
 - b) obiekty sportu i rekreacji nie kubaturowe,
 - c) zakaz wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zmienna od 3,0 m do 8,0 m od linii rozgraniczających tereny elementarne i zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, pozostałe zgodnie z § 5 pkt 1,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej,

- f) wysokość zabudowy:
 - dla budynków – od 10,0 do 17,0 m, do 5 kondygnacji nadziemnych,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 4,0 m,
 - g) geometria dachów – zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 6,
 - h) grodzenie terenu w formie żywopłotów do wysokości 1,5 m,
 - i) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 0,3 ha;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni działki budowlanej,
 - b) teren chroniony akustycznie na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:
- a) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych ulic klasy lokalnej i dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki parkingowe – zgodnie z § 10 pkt 9÷12,
 - c) na terenach elementarnych oznaczonych symbolami „B1MW,U” i „B7MW,U” należy zachować ciągi piesze o przebiegu zgodnym z rysunkiem planu;
- 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.
2. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **B9MW,U** o powierzchni 0,1276 ha, **B10MW,U** o powierzchni 0,1246 ha ustala się:
- 1) przeznaczenie:
- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) dopuszczalne – usługi;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- a) usługi w najniższej kondygnacji nadziemnej budynku mieszkalnego,
 - b) zakaz wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy – od 3,6 do 5,4,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 45% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wysokość zabudowy:
 - dla budynków – od 25,0 m do 35,0 m, do 12 kondygnacji nadziemnych,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 4,0 m,
 - g) geometria dachów – zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 6,
 - h) grodzenie terenu w formie żywopłotów do wysokości 1,5 m;
 - i) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni działki budowlanej,
 - b) teren chroniony akustycznie na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:
- a) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy ulicy dojazdowej oraz dróg wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki parkingowe – zgodnie z § 10 pkt 9÷12;

5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

3. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **B11U** o powierzchni 0,1124 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) zabudowa wolnostojąca lub szeregowa,
 - b) zakaz wolnostojących obiektów towarzyszących,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – od 1,5 m do 5,0 m od linii rozgraniczających tereny elementarne i zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - d) intensywność zabudowy – od 0,5 do 1,6,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wysokość zabudowy:
 - dla budynków – do 10,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 4,0 m,
 - g) geometria dachów – zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 6, dla dachów spadowych obowiązuje układ głównych kalenic - równoległy do dróg publicznych,
 - h) elewacje frontowe budynków należy realizować od strony dróg publicznych wyższej klasy jako reprezentacyjne,
 - i) grodzenie terenu w formie żywopłotów do wysokości 1,5 m,
 - j) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 0,06 ha;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:
 - a) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi publicznej klasy ulicy dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki parkingowe – zgodnie z § 10 pkt 9÷12,
 - c) nakaz zachowania ciągu pieszego o przebiegu zgodnym z rysunkiem planu;
- 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

4. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **B12U** o powierzchni 0,1310 ha, **B13U** o powierzchni 0,2167 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) zakaz wolnostojących obiektów towarzyszących,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1,
 - c) intensywność zabudowy – od 0,5 do 1,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków – do 10,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 4,0 m,
 - f) geometria dachów – zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 6,

- g) elewacje frontowe budynków należy realizować od strony dróg publicznych wyższej klasy jako reprezentacyjne,
 - h) grodzenie terenu w formie żywopłotów do wysokości 1,5 m,
 - i) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 0,1 ha;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: minimalna powierzchnia biologicznie – 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:
- a) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy ulicy dojazdowej oraz dróg wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki parkingowe – zgodnie z § 10 pkt 9÷12; dopuszcza się realizację wymaganych miejsc postojowych poza granicami działki, na której realizowana jest inwestycja, na terenie działki lub terenu elementarnego położonego w bezpośrednim sąsiedztwie lub przyległego pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.
5. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **B14U** o powierzchni 0,2355 ha ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- a) zabudowa wolnostojąca, szeregowa,
 - b) w zabudowie szeregowej nakaz stosowania jednakowych wysokości budynków, geometrii i pochylenia dachów,
 - c) zakaz wolnostojących budynków towarzyszących,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zmienne do 6,0 m od linii rozgraniczających tereny elementarne i zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, pozostałe zgodnie z § 5 pkt 1,
 - e) intensywność zabudowy – od 0,3 do 1,2,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60 % powierzchni działki budowlanej,
 - g) wysokość zabudowy:
 - dla budynków – do 10,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 4,0 m,
 - h) geometria dachów – zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 6,
 - i) grodzenie terenu w formie żywopłotów do wysokości 1,5 m,
 - j) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 0,03 ha;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:
- a) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki parkingowe – zgodnie z § 10 pkt 9÷12; dopuszcza się realizację wymaganych miejsc postojowych poza granicami działki, na której realizowana jest inwestycja, na terenie działki lub terenu elementarnego położonego w bezpośrednim sąsiedztwie lub przyległego pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.
6. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **B15U** o powierzchni 0,4465 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi;
 - 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) zabudowa wolnostojąca lub szeregowa, wolnostojąca hala targowa,
 - b) zakaz wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych,
 - c) przy realizacji usług w formie hali targowej nakaz likwidacji wolnostojących obiektów handlowych nie związanych z gruntem, blaszanych szczek i nietrwale związanych z gruntem obiektów gospodarczych i socjalnych, dopuszcza się zachowanie istniejącej wiaty śmietnikowej,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zmienne od 1,5 m do 4,0 m od linii rozgraniczających tereny elementarne i zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, pozostałe zgodnie z § 5 pkt 1,
 - e) intensywność zabudowy – od 0,3 do 1,6,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80 % powierzchni działki budowlanej,
 - g) wysokość zabudowy:
 - dla budynków – do 10,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 6,0 m,
 - h) geometria dachów – dla nowo realizowanych budynków dopuszcza się dachy płaskie o pochyleniu połaci do 6°,
 - i) elewacje frontowe budynków należy realizować od strony dróg publicznych wyższej klasy jako reprezentacyjne,
 - j) grodzenie terenu w formie żywoplotów do wysokości 1,5 m,
 - k) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 0,04 ha;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni działki budowlanej,
 - b) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną;
 - 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:
 - a) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oraz z dróg wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki parkingowe – zgodnie z § 10 pkt 9÷12,
 - c) należy zachować ciąg pieszy o przebiegu zgodnym z rysunkiem planu;
 - 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §11.
7. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **B16U** o powierzchni 0,0574 ha, **B17U** o powierzchni 0,0547 ha, **B18U** o powierzchni 0,0695 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi;
 - 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) zakaz wolnostojących budynków towarzyszących,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – 3,0 m i 8,0 m od linii rozgraniczających tereny elementarne i zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, pozostałe zgodnie z § 5 pkt 1,
 - c) intensywność zabudowy – od 0,3 do 1,2,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków – do 10,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 4,0 m,

- f) geometria dachów – zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 6, dla dachów spadowych obowiązuje układ głównych kalenic – równoległy do dróg publicznych,
 - g) elewacje frontowe budynków należy realizować od strony dróg publicznych wyższej klasy jako reprezentacyjne,
 - h) grodzenie terenu w formie żywopłotów do wysokości 1,5 m,
 - i) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 0,05 ha;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:
- a) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy ulicy lokalnej, dojazdowej oraz drogi wewnętrznej, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki parkingowe – zgodnie z § 10 pkt 9÷12; dopuszcza się realizację wymaganych miejsc postojowych poza granicami działki, na której realizowana jest inwestycja, na terenie działki lub terenu elementarnego położonego w bezpośrednim sąsiedztwie lub przyległego pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.
8. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **B19UO** o powierzchni 0,3807 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie:
- a) podstawowe – usługi oświaty,
 - b) dopuszczalne – usługi pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- a) dopuszcza się lokalizację wolnostojących obiektów towarzyszących – garaży i budynków gospodarczych w ilości po jednym budynku każdej funkcji,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – 4,0 m i 5,0 m od linii rozgraniczających tereny elementarne zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, pozostałe zgodnie z § 5 pkt 1,
 - c) intensywność zabudowy – od 0,25 do 1,0,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 45 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków – do 12,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - dla budynków towarzyszących – do 4,0 m
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 4,0 m,
 - f) geometria dachów – zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 6,
 - g) nakaz ogrodzenia terenu,
 - h) dopuszczalna wysokość ogrodzeń – do 1,50 m,
 - i) nakaz oświetlenia terenu,
 - j) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) teren chroniony akustycznie na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:

- a) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy ulicy lokalnej i dojazdowej zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki parkingowe – zgodnie z § 10 pkt 9÷12;
- 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.
9. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **B20UO** o powierzchni 0,7238 ha ustala się:
- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – usługi oświaty,
 - b) dopuszczalne – usługi pomocnicze dla przeznaczeniu podstawowemu;
 - 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) dopuszcza się lokalizację wolnostojących obiektów towarzyszących – garaży i budynków gospodarczych w ilości po jednym budynku każdej funkcji na teren elementarny;
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – 5,0 m i 8,0 m od linii rozgraniczających tereny elementarne zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, pozostałe zgodnie z § 5 pkt 1,
 - c) intensywność zabudowy – od 0,25 do 1,0,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 45% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków – do 12,0 m,
 - dla budynków towarzyszących – do 4,0 m
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – 4,0 m,
 - f) geometria dachów – zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 6,
 - g) nakaz ogrodzenia terenu,
 - h) dopuszczalna wysokość ogrodzeń – do 1,50 m,
 - i) nakaz oświetlenia terenu,
 - j) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) tereny chroniony akustycznie na podstawie przepisów odrębnych;
 - 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:
 - a) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi publicznej klasy ulicy dojazdowej zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki parkingowe – zgodnie z § 10 pkt 9÷12;
 - 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.
10. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **B21U/KS** o powierzchni 0,3047 ha, **B22U/KS** o powierzchni 0,1214 ha, **B23U/KS** o powierzchni 0,8117 ha, **B24U/KS** o powierzchni 0,2980 ha ustala się:
- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – usługi, garaż podziemny, miejsca postojowe dla samochodów osobowych,
 - b) dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) lokale mieszkalne wyłącznie na kondygnacjach wyższych niż najniższa nadziemna,

- b) zakazuje się lokalizacji wolnostojących obiektów towarzyszących – z zastrzeżeniem lit. j,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – od 4,0 do 8,0 m od linii rozgraniczających tereny elementarne i zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, pozostałe zgodnie z § 5 pkt 1,
 - d) intensywność zabudowy – od 1,0 do 2,5,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - f) wysokość zabudowy:
 - dla budynku – od 10,0 m do 17,0 m, do 4 kondygnacji nadziemnych,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 6,0 m,
 - g) geometria dachu – czterospadowy o spadkach od 20° do 45°, naprzeciwległe połacie dachu muszą posiadać takie same kąty nachylenia; układ głównych kalenic – równoległy do dróg publicznych wyższej klasy,
 - h) elewacje frontowe budynków należy realizować od strony dróg publicznych wyższej klasy jako reprezentacyjne,
 - i) maksymalna wysokość nadziemnych części garażu podziemnego realizowanego jako część nowo realizowanych budynków – 1,20 m powyżej poziomu urządzonego terenu,
 - j) w przypadku realizacji garażu podziemnego jako samodzielnego obiektu budowlanego zabrania się realizacji części nadziemnych;
 - k) grodzenie terenu w formie żywopłotów do wysokości 1,5 m,
 - l) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 0,15 ha;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:
- a) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy ulicy dojazdowej i lokalnej zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki parkingowe - zgodnie z § 10 pkt 9÷12,
 - c) przy realizacji nowej zabudowy, oprócz stanowisk postojowych wynikających z jej realizacji, na każdym z terenów elementarnych należy zabezpieczyć dodatkowe stanowiska postojowe dla samochodów osobowych w poziomie terenu lub w garażu podziemnym, w liczbie nie mniejszej niż liczba stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na istniejących na każdym z tych terenów parkingach;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.
11. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **B25U/KS** o powierzchni 0,6181 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi, garaż podziemny, miejsca postojowe dla samochodów osobowych;
 - 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) zakazuje się lokalizacji wolnostojących obiektów towarzyszących – z zastrzeżeniem lit. j,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zmienne do 10,0 m od linii rozgraniczających tereny elementarne i zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, pozostałe zgodnie z § 5 pkt 1,
 - c) intensywność zabudowy – od 1,0 do 2,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla budynku – od 10,0 m do 17,0 m, do 4 kondygnacji nadziemnych,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 6,0 m,

- f) geometria dachu – czterospadowy o spadkach od 20° do 45°, naprzeciwległe połacie dachu muszą posiadać takie same kąty nachylenia; układ głównych kalenic – równoległy do dróg publicznych wyższej klasy,
 - g) elewacje frontowe budynków należy realizować od strony dróg publicznych wyższej klasy jako reprezentacyjne,
 - h) maksymalna wysokość nadziemnych części garażu podziemnego realizowanego jako część nowo realizowanych budynków – 1,20 m powyżej poziomu urzędzonego terenu,
 - i) w przypadku realizacji garażu podziemnego jako samodzielnego obiektu budowlanego zabrania się realizacji części nadziemnych,
 - j) grodzenie terenu w formie żywoplotów do wysokości 1,5 m,
 - k) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 0,15 ha;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – minimalna powierzchnia biologicznie czynna 25% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:
- a) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy ulicy dojazdowej zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki parkingowe – zgodnie z § 10 pkt 9÷12,
 - c) przy realizacji nowej zabudowy, oprócz stanowisk postojowych wynikających z jej realizacji, na każdym z terenów elementarnych należy zabezpieczyć dodatkowe stanowiska postojowe dla samochodów osobowych w poziomie terenu lub w garażu podziemnym, w liczbie nie mniejszej niż liczba stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na istniejących na każdym z tych terenów parkingach;
 - d) należy zachować ciąg pieszy o przebiegu zgodnym z rysunkiem planu;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.
12. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **B26E** o powierzchni 0,0080 ha, **B27E** o powierzchni 0,0101 ha, **B28E** o powierzchni 0,0135 ha, **B29E** o powierzchni 0,0084 ha, **B30E** o powierzchni 0,0098 ha, **B31E** o powierzchni 0,0082 ha, **B32E** o powierzchni 0,0042 ha, **B33E** o powierzchni 0,0109 ha ustala się:
- 1) przeznaczenie – stacja transformatorowa;
 - 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz wprowadzania obiektów nie związanych z przeznaczeniem terenu,
 - b) maksymalna wysokość obiektów – 4,0 m,
 - c) teren powinien być utwardzony w sposób umożliwiający dojazdy i dojścia,
 - d) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
 - 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległych dróg publicznych klasy ulicy dojazdowej i dróg wewnętrznych zgodnie z rysunkiem planu oraz dla terenu oznaczonego symbolem „B26E” na dotychczasowych zasadach służebności przez teren elementarny oznaczony symbolem „B24U/KS”;
 - 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.
13. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **B34U** o powierzchni 0,0792 ha ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi, w szczególności handlu;
 - 2) teren do przyłączenia z sąsiadującym poza obszarem planu terenem o tym samym przeznaczeniu;
 - 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) dopuszcza się ciągi piesze i drogi rowerowe, miejsca postojowe,

- c) grodzenie terenu w formie żywopłotów do wysokości 1,5 m,
- d) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni terenu elementarnego;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległych dróg publicznych klasy lokalnej i terenów poza planem, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych położonych w granicach jednostki strukturalno-przestrzennej „C”.

1. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **C1MW,U** o powierzchni 1,1048 ha, **C2MW,U** o powierzchni 0,5653 ha, **C3MW,U** o powierzchni 0,1594 ha, **C4MW,U** o powierzchni 0,9695 ha, **C5MW,U** o powierzchni 0,5586 ha, **C6MW,U** o powierzchni 1,2227 ha, **C7 MW,U** o powierzchni 0,8317 ha, **C8MW,U** o powierzchni 1,3614 ha, **C9MW,U** o powierzchni 1,1401 ha, **C10MW,U** o powierzchni 0,9082 ha, **C11MW,U** o powierzchni 0,7997 ha ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) dopuszczalne – usługi, obiekty sportu i rekreacji służące przeznaczeniu podstawowemu;

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- a) usługi w najniższej kondygnacji nadziemnej budynku mieszkalnego,
- b) obiekty sportu i rekreacji niekubaturowe,
- c) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1,
- e) intensywność zabudowy – od 1,0 do 1,75,
- f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej,
- g) wysokość zabudowy:
 - dla budynków – od 10,0 do 17,0 m, do 5 kondygnacji nadziemnych,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 4,0 m,
- h) geometria dachów – zgodnie z § 5 pkt 6,
- i) grodzenie terenu w formie żywopłotów do wysokości 1,5 m,
- j) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 0,15 ha,

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni działki budowlanej,
- b) teren chroniony akustycznie na podstawie przepisów odrębnych;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:

- a) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy ulicy lokalnej, dojazdowej, drogi wewnętrznej, oraz z dróg położonych poza planem, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wskaźniki parkingowe – zgodnie z § 10 pkt 9÷12,
- c) na terenach elementarnych oznaczonych symbolami „C1MW,U” i „C6MW,U” należy zachować ciągi piesze o przebiegu zgodnym z rysunkiem planu;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §11.

2. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **C12MW,U** o powierzchni 1,9777 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) dopuszczalne – usługi, obiekty sportu i rekreacji służące przeznaczeniu podstawowemu;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) usługi w najniższej kondygnacji nadziemnej budynku mieszkalnego,
 - b) obiekty sportu i rekreacji niekubaturowe,
 - c) zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 6,
 - e) intensywność zabudowy – od 3,0 do 4,2,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej,
 - g) wysokość zabudowy:
 - dla budynków – od 25,0 m do 35,0 m, do 12 kondygnacji nadziemnych,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 4,0 m,
 - h) geometria dachów – zgodnie z § 5 pkt 6,
 - i) grodzenie terenu w formie żywopłotów do wysokości 1,5 m,
 - j) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 0,3 ha,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni działki budowlanej,
 - b) teren chroniony akustycznie na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:
 - a) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi wewnętrznej oraz ulicy poza planem zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) na terenie należy zachować ciąg pieszy o przebiegu zgodnym z rysunkiem planu,
 - c) wskaźniki parkingowe – zgodnie z § 10 pkt 9÷12;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §11.

3. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **C13MW,U** o powierzchni 0,2295 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) dopuszczalne – usługi;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) usługi dopuszczalne w najniższej kondygnacji nadziemnej budynku mieszkalnego,
 - b) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków towarzyszących,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1,
 - d) intensywność zabudowy – od 1,6 do 2,0,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wysokość zabudowy:

- dla budynków – od 12,0 do 17,0 m, do 5 kondygnacji nadziemnych,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 4,0 m,
 - g) geometria dachów – zgodnie z § 5 pkt 6,
 - h) maksymalna wysokość nadziemnych części garaży wbudowanych w budynek podstawowy lub garażu podziemnego – 1,20 m powyżej poziomu urządzonego terenu,
 - i) gradzenie terenu w formie żywoplotów do wysokości 1,5 m,
 - j) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25 % powierzchni działki budowlanej,
 - b) teren chroniony akustycznie na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:
- a) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi publicznej klasy ulicy dojazdowej i z dróg wewnętrznych zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki parkingowe – zgodnie z § 10 pkt 9÷12;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.
4. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **C14U/MW** o powierzchni 0,0837 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- a) lokale mieszkalne na kondygnacjach powyżej parteru,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1,
 - c) zakaz wolnostojących budynków towarzyszących,
 - d) intensywność zabudowy – od 0,4 do 0,8,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - f) wysokość zabudowy:
 - dla budynków – do 10,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 4,0 m,
 - g) geometria dachów – zgodnie z § 5 pkt 6,
 - h) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny,
 - i) gradzenie terenu w formie żywoplotów do wysokości 1,5 m;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:
- a) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy ulicy dojazdowej oraz z drogi wewnętrznej, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki parkingowe – zgodnie z § 10 pkt 9÷12;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.
5. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **C15MW,U** o powierzchni 1,4732 ha, **C16MW,U** o powierzchni 0,6497 ha, **C17MW,U** o powierzchni 1,3695 ha ustala się:
- 1) przeznaczenie:

- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) dopuszczalne – usługi, obiekty sportu i rekreacji służące przeznaczeniu podstawowemu;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- a) usługi w najniższej kondygnacji nadziemnej budynku mieszkalnego,
 - b) obiekty sportu i rekreacji – niekubaturowe,
 - c) zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków towarzyszących z zastrzeżeniem lit. j,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – od 4,0 do 15,0 m od linii rozgraniczających tereny elementarne i zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, pozostałe zgodnie z § 5 pkt 1,
 - e) intensywność zabudowy – od 1,2 do 2,0,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - g) wysokość zabudowy:
 - dla budynków – od 10,0 m do 17,0 m, do 5 kondygnacji nadziemnych,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 4,0 m,
 - h) geometria dachów – zgodnie z § 5 pkt 6,
 - i) maksymalna wysokość nadziemnych części garaży wbudowanych w budynek podstawowy lub garażu podziemnego – 1,20 m powyżej poziomu urządzonego terenu,
 - j) w przypadku realizacji garażu podziemnego jako samodzielnego obiektu budowlanego zabrania się realizacji części nadziemnych;
 - k) grodzenie terenu w formie żywopłotów do wysokości 1,5 m;
 - l) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 0,15 ha;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni działki budowlanej,
 - b) teren chroniony akustycznie na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:
- a) obsługa komunikacyjna:
 - z przyległych dróg publicznych klasy ulicy lokalnej i dojazdowej oraz drogi wewnętrznej zgodnie z rysunkiem planu,
 - zachować przebieg ciągu pieszego na terenie „C15MW,U” zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki parkingowe – zgodnie z § 10 pkt 9÷12;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.
6. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **C18U** o powierzchni 0,2207 ha, **C19U** o powierzchni 0,0901 ha, **C20U** o powierzchni 0,3256 ha ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi i rzemiosło;
 - 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) zakaz wolnostojących obiektów towarzyszących,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zmienne od 4,0 m od linii rozgraniczających tereny elementarne i zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, pozostałe zgodnie z § 5 pkt 1,
 - c) intensywność zabudowy – od 0,4 do 0,6,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy:

- dla budynków – do 5,0 m, 1 kondygnacja nadziemna;
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 4,0 m,
 - f) geometria dachów – zgodnie z § 5 pkt 6,
 - g) grodzenie terenu w formie żywopłotów do wysokości 1,5 m,
 - h) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:
- a) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy ulicy dojazdowej oraz drogi wewnętrznej, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki parkingowe – zgodnie z § 10 pkt 9÷12; dopuszcza się realizację wymaganych miejsc postojowych poza granicami działki, na której realizowana jest inwestycja, na terenie działki lub terenu elementarnego położonego w bezpośrednim sąsiedztwie lub przyległego pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.
7. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **C21U** o powierzchni 0,0854 ha, **C22U** o powierzchni 0,0506 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi, w szczególności handlu, rzemiosła, kultury i rozrywki, gastronomii;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1,
 - b) zakaz wolnostojących budynków towarzyszących,
 - c) intensywność zabudowy – od 0,6 do 1,3,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 65% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków – od 8,0 m do 10,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – 4,0 m,
 - f) geometria dachów – zgodnie z § 5 pkt 6,
 - g) grodzenie terenu w formie żywopłotów do wysokości 1,5 m,
 - h) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:
- a) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy ulicy dojazdowej oraz z dróg wewnętrznych zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki parkingowe – zgodnie z § 10 pkt 9÷12; dopuszcza się realizację wymaganych miejsc postojowych poza granicami działki, na której realizowana jest inwestycja, na terenie działki lub terenu elementarnego położonego w bezpośrednim sąsiedztwie lub przyległego pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.
8. Dla terenu oznaczonego symbolem na rysunku planu symbolem, **C23U** o powierzchni 0,0461 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi, w szczególności handlu, rzemiosła, kultury i rozrywki, gastronomii;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1,
 - b) zakaz wolnostojących budynków towarzyszących,
 - c) intensywność zabudowy – od 0,4 do 0,6,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 65% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków – od 4,0 m do 6,0 m, 1 kondygnacja nadziemna,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – 4,0 m,
 - f) geometria dachów – zgodnie z § 5 pkt 6,
 - g) grodzenie terenu w formie żywopłotów do wysokości 1,5 m,
 - h) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:
- a) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy ulicy dojazdowej oraz z dróg wewnętrznych zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki parkingowe – zgodnie z § 10 pkt 9÷12; dopuszcza się realizację wymaganych miejsc postojowych poza granicami działki, na której realizowana jest inwestycja, na terenie działki lub terenu elementarnego położonego w bezpośrednim sąsiedztwie lub przyległego pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.
9. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **C24U** o powierzchni 0,0441 ha ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi, w szczególności handlu, rzemiosła, kultury i rozrywki, gastronomii;
 - 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1,
 - b) zakaz wolnostojących budynków towarzyszących,
 - c) intensywność zabudowy – od 1,3 do 1,95,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 65% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków – od 8,0 m do 12,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych;
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – 4,0 m,
 - f) geometria dachów – zgodnie z § 5 pkt 6,
 - g) grodzenie terenu w formie żywopłotów do wysokości 1,5 m,
 - h) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni działki budowlanej,
 - 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:
 - a) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy ulicy dojazdowej oraz z dróg wewnętrznych zgodnie z rysunkiem planu,

b) wskaźniki parkingowe – zgodnie z § 10 pkt 9÷12; dopuszcza się realizację wymaganych miejsc postojowych poza granicami działki, na której realizowana jest inwestycja, na terenie działki lub terenu elementarnego położonego w bezpośrednim sąsiedztwie lub przyległego pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

10. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **C25U/KS** o powierzchni 0,5858 ha ustala się:

1) przeznaczenie:

a) podstawowe – usługi, garaż podziemny, miejsca postojowe dla samochodów osobowych,

b) dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

a) lokale mieszkalne wyłącznie na kondygnacjach wyższych niż najniższa nadziemna,

b) zakaz lokalizacji wolnostojących obiektów towarzyszących – z zastrzeżeniem lit. j,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy – od 6,0 do 12,0 m od linii rozgraniczających tereny elementarne i zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, pozostałe zgodnie z § 5 pkt 1,

d) intensywność zabudowy – od 1,0 do 2,5,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40 % powierzchni działki budowlanej,

f) wysokość zabudowy:

- dla budynku – od 10,0 m do 17,0 m, do 4 kondygnacji nadziemnych;

- dla pozostałych obiektów budowlanych – do 6,0 m,

g) geometria dachu – czterospadowy o spadkach od 25° do 40°, naprzeciwległe połacie dachu muszą posiadać takie same kąty nachylenia; układ głównych kalenic – równoległy do dróg publicznych wyższej klasy,

h) elewacje frontowe budynków należy realizować od strony dróg publicznych wyższej klasy jako reprezentacyjne,

i) maksymalna wysokość nadziemnych części garażu podziemnego realizowanego jako część nowo realizowanych budynków – 1,20 m powyżej poziomu urządzonego terenu,

j) w przypadku realizacji garażu podziemnego jako samodzielnego obiektu budowlanego zabrania się realizacji części nadziemnych,

k) grodenie terenu w formie żywopłotów do wysokości 1,5 m,

l) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 0,15 ha;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni działki budowlanej;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:

a) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych zlokalizowanych poza planem oraz na zasadzie służebności przez teren elementarny „C12MW,U”, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wskaźniki parkingowe – zgodnie z § 10 pkt 9÷12,

c) przy realizacji nowej zabudowy, oprócz stanowisk postojowych wynikających z jej realizacji, na każdym z terenów elementarnych należy zabezpieczyć dodatkowe stanowiska postojowe dla samochodów osobowych w poziomie terenu lub w garażu podziemnym, w liczbie nie mniejszej niż liczba stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na istniejących na każdym z tych terenów parkingach;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

11. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **C26KS** o powierzchni 0,1005 ha, **C27KS** o powierzchni 0,1009 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – garaże dla samochodów osobowych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) tereny dojazdów muszą posiadać nawierzchnię utwardzoną,
 - b) zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów,
 - c) nowe garaże muszą być realizowane jako jeden obiekt budowlany,
 - d) wszystkie elementy architektoniczne w obrębie poszczególnych kompleksów garaży muszą być jednokowe,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1,
 - f) intensywność zabudowy – od 0,4 do 0,8,
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80% powierzchni działki budowlanej,
 - h) wysokość zabudowy:
 - dla budynków – do 5,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – 4,0 m,
 - i) geometria dachu – zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 6,
 - j) wzdłuż granic terenów elementarnych z projektowanymi terenami zabudowy mieszkaniowej należy wprowadzić szpalery zieleni wysokiej,
 - k) grodenie terenu w formie żywopłotów do wysokości 1,5 m,
 - l) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległej drogi publicznej klasy ulicy dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

12. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **C28C** o powierzchni 0,0392 ha, **C29C** o powierzchni 0,0249 ha, **C30C** o powierzchni 0,0243 ha, **C31C** o powierzchni 0,0287 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – wymiennikownia ciepła;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz wprowadzania obiektów nie związanych z przeznaczeniem terenu,
 - b) maksymalna wysokość obiektów – 4,0 m,
 - c) teren powinien być utwardzony w sposób umożliwiający dojazdy i dojścia;
- 3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległych dróg publicznych klasy ulicy dojazdowej oraz z drogi wewnętrznej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

13. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **C32E** o powierzchni 0,0150 ha, **C33E** o powierzchni 0,0102 ha, **C34E** o powierzchni 0,0037 ha, **C35E** o powierzchni 0,0114 ha, **C36E** o powierzchni 0,0059 ha, **C37E** o powierzchni 0,0077 ha, **C38E** o powierzchni 0,0035 ha, **C39E** o powierzchni 0,0153 ha, **C40E** o powierzchni 0,0119 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – stacja transformatorowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz wprowadzania obiektów nie związanych z przeznaczeniem terenu,
 - b) maksymalna wysokość obiektów – 4,0 m,
 - c) teren powinien być utwardzony w sposób umożliwiający dojazdy i dojścia,

- d) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległych dróg publicznych klasy ulicy dojazdowej lub z dróg poza planem, zgodnie z rysunkiem planu lub na dotychczasowych zasadach służebności dla terenu „C34E” przez teren „C20U” dla terenu;
- 4) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.
14. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **C41ZP** o powierzchni 0,2763 ha, **C42ZP** o powierzchni 0,0148 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) zakaz zabudowy,
 - b) dopuszcza się realizację utwardzonych ciągów komunikacji pieszej,
 - c) grodzenie terenu w formie żywopłotów do wysokości 1,5 m;
 - d) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 95% terenu elementarnego;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) z przyległej drogi publicznej klasy ulicy dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nakaz zachowania ciągu pieszego o przebiegu zgodnym z rysunkiem planu;
- 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.
15. Dla terenu oznaczonego symbolem na rysunku planu symbolem, **C43U** o powierzchni 0,1880 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – 4,0 m od linii rozgraniczających tereny elementarne zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, pozostałe zgodnie z § 5 pkt 1,
 - b) zakaz wolnostojących budynków towarzyszących,
 - c) intensywność zabudowy – od 0,3 do 0,4,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków – od 4,0 m do 6,0 m, 1 kondygnacja nadziemna,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – 4,0 m,
 - f) geometria dachów – zgodnie z § 5 pkt 6,
 - g) grodzenie terenu w formie żywopłotów do wysokości 1,5 m,
 - h) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:
- a) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy ulicy dojazdowej zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki parkingowe – zgodnie z § 10 pkt 9÷12;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych położonych w granicach jednostki strukturalno-przestrzennej „D”.

1. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **D1U/KS** o powierzchni 0,4006 ha ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) podstawowe – stacja paliw, usługi związane z obsługą pojazdów,
- b) dopuszczalne – usługi inne na potrzeby przeznaczenia podstawowego;

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – 5,0 m i 12,0 m od linii rozgraniczających tereny elementarne i zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, pozostałe zgodnie z § 5 pkt 1,
- b) intensywność zabudowy – od 0,15 do 0,5,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% działki budowlanej,
- d) wysokość zabudowy:
 - dla budynków – do 10,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 4,0 m,
- e) geometria dachów – dachy płaskie o spadkach do 15°,
- f) grodenie terenu w formie żywopłotów do wysokości 1,5 m,
- g) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 15% działki budowlanej;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:

- a) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi publicznej klasy ulicy lokalnej oraz przez sąsiedni teren elementarny „D5KS/U”, zgodnie z rysunkiem planu; dopuszcza się zjazd na drogę publiczną klasy ulicy zbiorczej,
- b) wskaźniki parkingowe dla obsługi terenu:
 - dla stacji paliw minimum 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na 1 dystrybutor paliw,
 - dla stacji obsługi minimum 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na 1 stanowisko obsługi i naprawy pojazdów,
 - dla pozostałych funkcji usługowych minimum 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na 100 m² powierzchni użytkowej usług;

5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

2. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **D2U/MN** o powierzchni 0,9329 ha, **D3U/MN** o powierzchni 0,5475 ha, **D4U/MN** o powierzchni 0,1874 ha ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – usługi, w tym usługi mogące znacząco oddziaływać na środowisko z wykluczeniem stacji paliw, magazyny, działalność hurtowa i warsztatowa, funkcje pomocnicze dla funkcji podstawowej, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na potrzeby prowadzonej działalności usługowej;

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zmienne od 4,0 m do 5,0 m od linii rozgraniczających tereny elementarne zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, pozostałe zgodnie z § 5 pkt 1,
- b) intensywność zabudowy – od 1,0 do 1,8,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,

- d) wysokość zabudowy:
- dla budynków – o funkcji podstawowej oraz budynków administracji, biur, obiektów socjalnych – od 8,0 m do 12,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - dla budynków towarzyszących – do 4,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 4,0 m,
- e) geometria dachów - zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 6,
- f) dopuszczalna wysokość ogrodzeń – do 1,7 m,
- g) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 0,08 ha;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 15% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:
- a) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy ulicy lokalnej, dojazdowej oraz drogi wewnętrznej, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wskaźniki parkingowe dla obsługi terenu:
- dla funkcji usługowych minimum 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na jednej działce,
 - dla funkcji magazynów i hurtowni, minimum 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na każde 100 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na jednej działce,
 - dla funkcji mieszkaniowej minimum jedno stanowisko postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §11.
3. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **D5KS/U** o powierzchni 0,0,7175 ha ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – obsługa komunikacji zbiorowej, pętla wraz z przystankami końcowymi komunikacji autobusowej, usługi z zakresu obsługi podróżnych, usługi związane z obsługą pojazdów, zieleń urządzona;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- a) zakaz lokalizacji wolnostojących garaży,
- b) dopuszcza się lokalizację jednego wolnostojącego budynku gospodarczego,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zmienne do 5,0 m od linii rozgraniczających tereny elementarne i zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, pozostałe zgodnie z § 5 pkt 1,
- d) intensywność zabudowy – od 0,1 do 0,5,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej,
- f) wysokość zabudowy:
- dla budynków – na potrzeby obsługi komunikacji autobusowej – od 4,0 m do 10,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - dla budynków – wolnostojącej zabudowy usługowej do 4,0 m,
 - dla budynków towarzyszących do 4,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych do 4,0 m,
- g) geometria dachów – zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 6,
- h) teren dojazdów, stanowisk dla autobusów i miejsc postojowych muszą posiadać nawierzchnię utwardzoną,

- i) stanowiska dla autobusów powinny być zadaszone,
 - j) grodzenie terenu w formie żywoplotów do wysokości 1,5 m,
 - k) nakaz oświetlenia terenu,
 - l) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 0,07 ha;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:
- a) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy ulicy lokalnej i dojazdowej zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki parkingowe dla obsługi terenu – ustala się minimum 6 stanowisk postojowych dla obsługi funkcji;
- 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.
4. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **D6KS** o powierzchni 1,2281 ha ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – garaże dla samochodów osobowych, miejsca postojowe dla samochodów osobowych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- a) nakaz stosowania jednolitych elementów architektonicznych we wszystkich budynkach garażowych,
 - b) zakaz wolnostojących budynków usługowych,
 - c) nowe miejsca postojowe należy realizować jako garaż wielopoziomowy,
 - d) tereny dojazdów muszą posiadać nawierzchnię utwardzoną,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – 5,0 m od linii rozgraniczających tereny elementarne zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, pozostałe zgodnie z § 5 pkt 1,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,4 do 2,4,
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80% powierzchni działki budowlanej,
 - h) wysokość zabudowy:
 - garaży – do 4,0 m, 1 kondygnacja nadziemna,
 - parkingu wielopoziomowego – od 8,0 m do 10,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - i) geometria dachu zabudowy garażowej – zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 6,
 - j) grodzenie terenu w formie żywoplotów do wysokości 1,5 m,
 - k) nakaz oświetlenia terenu,
 - l) minimalna wielkość wydzielanej działki budowlanej 0,3 ha;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:
- a) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi publicznej klasy lokalnej oraz drogi wewnętrznej, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki parkingowe – zgodnie z § 10 pkt 9÷12;
- 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.
5. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **D7ZP** o powierzchni 0,0705 ha, **D8ZP** o powierzchni 0,5655 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona;
 - 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) dopuszcza się realizację utwardzonych ciągów komunikacji pieszej i rowerowej,
 - c) teren pozostawiony jako biologicznie czynny należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - d) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 95% powierzchni terenu elementarnego;
 - 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległych dróg publicznych klasy ulicy dojazdowej oraz drogi wewnętrznej, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §11.
6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **D9K** o powierzchni 0,0033 ha ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – przepompownia ścieków;
 - 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz obiektów nie związanych z przeznaczeniem terenu,
 - b) maksymalna wysokość obiektów – 4,0 m,
 - c) teren powinien być utwardzony w sposób umożliwiający dojazdy i dojścia,
 - d) nakaz ogrodzenia terenu,
 - e) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny
 - 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na dotychczasowych zasadach służebności przez teren „D8ZP”;
 - 4) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §11.
7. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **D10E** o powierzchni 0,0064 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – stacja transformatorowa;
 - 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz wprowadzania obiektów nie związanych z przeznaczeniem terenu,
 - b) maksymalna wysokość obiektów – 4,0 m,
 - c) teren powinien być utwardzony w sposób umożliwiający dojazdy i dojścia,
 - d) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
 - 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległej drogi publicznej klasy drogi dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §11.

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych położonych w granicach jednostki strukturalno-przestrzennej „E”.

1. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **E1MN** o powierzchni 0,1561 ha, **E2MN** o powierzchni 0,1488 ha, **E3MN** o powierzchni 0,1468 ha ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) zabudowa szeregowa;

- b) nieprzekraczalne linie zabudowy – 4,0 i 5,0 m od linii rozgraniczających tereny elementarne i zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, pozostałe zgodnie z § 5 pkt 1,
 - c) intensywność zabudowy – od 0,5 do 1,0,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków – do 10,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - dla budynków towarzyszących i pozostałych obiektów budowlanych – do 4,0 m,
 - f) geometria dachów – zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 6,
 - g) dopuszczalna wysokość ogrodzeń – do 1,7 m,
 - h) minimalna powierzchnia wydzielanej działki 0,03 ha;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni działki budowlanej,
 - b) teren chroniony akustycznie na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:
- a) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi wewnętrznej, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki parkingowe – zgodnie z § 10 pkt 9÷12;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.
2. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **E4MN** o powierzchni 0,3523 ha, **E5MN** o powierzchni 0,6543 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- a) zabudowa bliźniacza,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zmienne od 4,0 m od linii rozgraniczających tereny elementarne i zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, pozostałe zgodnie z § 5 pkt 1,
 - c) intensywność zabudowy – od 0,3 do 0,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych – do 10,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - dla budynków towarzyszących i pozostałych obiektów budowlanych – do 4,0 m,
 - f) geometria dachów – zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 6,
 - g) dopuszczalna wysokość ogrodzeń – do 1,7 m,
 - h) minimalna powierzchnia wydzielanej działki 0,04 ha;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni działki budowlanej,
 - b) teren chroniony akustycznie na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:
- a) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi wewnętrznej zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki parkingowe – zgodnie z § 10 pkt 9÷12;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

3. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **E6MN** o powierzchni 0,1852 ha, **E7MN** o powierzchni 0,4764 ha, **E8MN** o powierzchni 0,4695 ha, **E9MN** o powierzchni 0,2676 ha, **E10MN** o powierzchni 0,5189 ha, **E11MN** o powierzchni 0,6839 ha, **E12MN** o powierzchni 0,7528 ha, **E13MN** o powierzchni 0,4048 ha, **E14MN** o powierzchni 0,2333 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) zabudowa wolnostojąca, bliźniacza,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – od 4,0 do 5,0 m od linii rozgraniczających tereny elementarne i zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, pozostałe zgodnie z § 5 pkt 1,
 - c) intensywność zabudowy – od 0,3 do 0,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych – do 10,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - dla budynków towarzyszących i pozostałych obiektów budowlanych – do 4,0 m,
 - f) geometria dachu – dwu lub wielospadowe o spadkach od 20° do 45°;
 - g) główne połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą posiadać jednakowy kąt nachylenia,
 - h) pokrycie dachu zabudowy towarzyszącej jak w budynku głównym,
 - i) dopuszczalna wysokość ogrodzeń – do 1,7 m,
 - j) minimalna powierzchnia wydzielanej działki:
 - dla zabudowy wolnostojącej – 0,07 ha,
 - dla zabudowy bliźniaczej – 0,035 ha;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni działki budowlanej,
 - b) teren chroniony akustycznie na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:
 - a) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy ulicy lokalnej i dojazdowej zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) wskaźniki parkingowe – zgodnie z § 10 pkt 9÷12;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

4. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **E15MN** o powierzchni 0,9328 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) zabudowa szeregowa,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – 5,0 i 8,0 m od linii rozgraniczających tereny elementarne i zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - c) intensywność zabudowy – od 0,4 do 1,0,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków – do 10,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - dla budynków towarzyszących i pozostałych obiektów budowlanych – do 4,0 m,

- f) geometria dachów – zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 6, poduszczą się dachy płaskie do 12°,
 - g) dopuszczalna wysokość ogrodzeń – do 1,70 m,
 - h) minimalna powierzchnia wydzielanej działki 0,025 ha;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni działki budowlanej,
 - b) teren chroniony akustycznie na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:
- a) obsługa komunikacyjna – z dróg publicznych klasy ulicy dojazdowej oraz ulicy lokalnej oznaczonej symbolem „07KDL” zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki parkingowe – zgodnie z § 10 pkt 9÷12;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.
5. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **E16MN** o powierzchni 0,0550 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – 6,0 m od linii rozgraniczających tereny elementarne zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, pozostałe zgodnie z § 5 pkt 1,
 - b) intensywność zabudowy – od 0,3 do 0,6,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych – od 8,0 m do 10,0 m, do 2 kondygnacji,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 4,0 m,
 - e) geometria dachu – dwu lub wielospadowe o spadkach od 20° do 45°, główne połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą posiadać jednakowy kąt nachylenia,
 - f) dopuszczalna wysokość ogrodzeń – do 1,70 m,
 - g) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni działki budowlanej,
 - b) teren chroniony akustycznie na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:
- a) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy ulicy lokalnej i dojazdowej zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki parkingowe – zgodnie z § 10 pkt 9÷12;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.
6. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **E17MW,U** o powierzchni 0,2012 ha, **E18MW,U** o powierzchni 0,1082 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie:
- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) dopuszczalne – usługi;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- a) usługi w najniższej kondygnacji nadziemnej budynku mieszkalnego;
 - b) zakaz wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – 6,0 m od linii rozgraniczających tereny elementarne zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, pozostałe zgodnie z § 5 pkt 1,
 - d) intensywność zabudowy – od 1,0 do 1,4,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35 % powierzchni działki budowlanej,
 - f) wysokość zabudowy:
 - dla budynków – od 10,0 m do 15,0 m, do 4 kondygnacji nadziemnych,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 4,0 m,
 - g) geometria dachów – zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 6,
 - h) grodenie terenu w formie żywopłotów do wysokości 1,5 m,
 - i) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi działki budowlanej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni terenu elementarnego,
 - b) teren chroniony akustycznie na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:
- a) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy dojazdowej oraz drogi wewnętrznej, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki parkingowe – zgodnie z § 10 pkt 9-12;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §11.
7. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **E19MW,U** o powierzchni 0,4495 ha ustala się:
- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) dopuszczalne – usługi;
 - 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) usługi na najniższej kondygnacji nadziemnej budynku mieszkalnego,
 - b) zakaz wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – 5,0 i 8,0 m od linii rozgraniczających tereny elementarne i zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, pozostałe zgodnie z § 5 pkt 1,
 - d) intensywność zabudowy – od 0,8 do 1,2,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - f) wysokość zabudowy:
 - dla budynków – do 12,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 4,0 m,
 - g) geometria dachów - zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 6,
 - h) grodenie terenu w formie żywopłotów do wysokości 1,5 m,
 - i) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 0,02 ha;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni działki budowlanej,

- b) teren chroniony akustycznie na podstawie przepisów odrębnych;
 - 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:
 - a) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy drogi dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki parkingowe – zgodnie z § 10 pkt 9÷12;
 - 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §11.
8. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **E20MW** o powierzchni 0,2804 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków towarzyszących,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – 6,0 m od linii rozgraniczających tereny elementarne i zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, pozostałe zgodnie z § 5 pkt 1,
 - c) intensywność zabudowy – od 1,0 do 1,4,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków – od 10,0 m do 15,0 m, do 4 kondygnacji nadziemnych,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 4,0 m,
 - f) geometria dachów – zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 6,
 - g) grodzenie terenu w formie żywopłotów do wysokości 1,5 m,
 - h) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni działki budowlanej,
 - b) teren chroniony akustycznie na podstawie przepisów odrębnych;
 - 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:
 - a) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi publicznej o klasie ulicy lokalnej lub z drogi wewnętrznej, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki parkingowe – zgodnie z § 10 pkt 9÷12;
 - 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §11.
9. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **E21MW,U** o powierzchni 0,5284 ha, **E22MW,U** o powierzchni 0,3538 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) dopuszczalne – usługi;
 - 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) usługi na najniższej kondygnacji nadziemnej budynku mieszkalnego;
 - b) zakaz wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych,
 - c) dopuszcza się boksy garażowe na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 6,0 i 12,0 m od linii rozgraniczających tereny elementarne zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, pozostałe zgodnie z § 5 pkt 1,

- e) wskaźnik intensywności zabudowy – od 1,2 do 2,0,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - g) wysokość zabudowy:
 - dla budynków – od 12,0 m do 17,0 m, do 5 kondygnacji nadziemnych,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 4,0 m,
 - h) geometria dachów - zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 6,
 - i) grodzenie terenu w formie żywoplotów do wysokości 1,5 m,
 - j) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni działki budowlanej,
 - b) teren chroniony akustycznie na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:
- a) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi wewnętrznej, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki parkingowe – zgodnie z § 10 pkt 9÷12;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §11.
10. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **E23MW,U** o powierzchni 0,5926 ha, **E24MW,U** o powierzchni 0,4560 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie:
- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) dopuszczalne – usługi;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- a) usługi na najniższej kondygnacji nadziemnej budynku mieszkalnego,
 - b) zakaz wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – od 4,0 m do 15,0 m od linii rozgraniczających tereny elementarne i zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - d) intensywność zabudowy – od 1,5 do 2,5,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wysokość zabudowy:
 - dla budynków – od 10,0 m do 19,0 m, do 6 kondygnacji nadziemnych,
 - dla nadziemnych części garażu podziemnego do 1,0m powyżej poziomu przyległego urządzonego terenu,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 4,0 m,
 - g) powierzchnia ostatniej kondygnacji maksymalnie 85% powierzchni całkowitej kondygnacji położonej bezpośrednio pod nią,
 - h) geometria dachów – dachy płaskie o spadkach do 12°,
 - i) grodzenie terenu do wysokości 1,2,
 - j) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 0,25 ha;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni działki budowlanej,

- b) teren chroniony akustycznie na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:
 - a) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi publicznej klasy ulicy lokalnej, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki parkingowe – zgodnie z § 10 pkt 9÷12;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §11.

11. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **E25UO** o powierzchni 2,2903 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – usługi oświaty,
 - b) dopuszczalne – ogólnodostępne obiekty sportu i rekreacji służące funkcji podstawowej, usługi pomocnicze dla funkcji podstawowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) usługi sportu i rekreacji należy realizować jako kubaturowe w połączeniu z budynkiem o przeznaczeniu podstawowym lub jako niekubaturowe na wolnym powietrzu;
 - b) dopuszcza się lokalizację wolnostojących obiektów towarzyszących – garaży i budynków gospodarczych w ilości po jednym budynku każdej funkcji na terenie elementarnym,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – od 2,5 m do 9,5 m od linii rozgraniczających tereny elementarne i zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, pozostałe zgodnie z § 5 pkt 1,
 - d) intensywność zabudowy – 0,25 do 0,75,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wysokość zabudowy:
 - dla budynków – do 12,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - dla budynków gospodarczych i garaży – do 4,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 4,0 m,
 - g) geometria dachów – zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 6,
 - h) nakaz oświetlenia terenu,
 - i) nakaz ogrodzenia terenu,
 - j) dopuszczalna wysokość ogrodzeń – do 1,50 m,
 - k) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 0,15 ha;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 35% powierzchni działki budowlanej,
 - b) teren chroniony akustycznie na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:
 - a) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy ulicy lokalnej i dojazdowej zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki parkingowe:
 - dla funkcji usług oświaty minimum 20 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każdych 100 zatrudnionych,
 - dla funkcji ogólnodostępnych usług sportu i rekreacji minimum 10 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na 1000 m² powierzchni użytkowych tych usług;

- dla pozostałych funkcji usługowych minimum 20 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej usług;

5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §11.

12. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **E26U** o powierzchni 0,1444 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) zakaz wolnostojących budynków towarzyszących,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – 5,0 m od linii rozgraniczających tereny elementarne i zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, pozostałe zgodnie z § 5 pkt 1,
 - c) intensywność zabudowy – od 0,4 do 0,9,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 45 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków – do 10,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 4,0 m,
 - f) geometria dachów - zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 6,
 - g) dopuszczalna wysokość ogrodzeń – do 1,50 m ,
 - h) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:
 - a) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi publicznej klasy ulicy lokalnej zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki parkingowe – zgodnie z § 10 pkt 9÷12;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

13. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **E27ZP** o powierzchni 2,0418 ha, **E28ZP** o powierzchni 4,2460 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona, park wypoczynkowo-rekreacyjny;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej w ramach przeznaczenia dopuszczalnego,
 - b) dopuszcza się realizację utwardzonych placów, ciągów komunikacji pieszej o nawierzchni gruntowej ulepszonej, dopuszcza się nawierzchnie z kruszywa naturalnego lub mineralnego;
 - c) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury o maksymalnej wysokości do 4,0 m,
 - d) grodzienie terenu w formie żywopłotów do wysokości 1,5 m,
 - e) nakaz oświetlenia terenu,
 - f) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80% powierzchni terenu elementarnego,
 - b) teren biologicznie czynny może zostać zagospodarowany zielenią urządzoną, jedynie w miejscach pozabawionych cennych zbiorowisk roślinnych,

- c) tereny leżą w otulinie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Wąwozy Grabowe” – obowiązują ustalenia § 6,
 - d) teren chroniony akustycznie na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległych dróg publicznych klasy ulicy lokalnej, dojazdowej oraz dróg wewnętrznych, dojścia z ciągów pieszych zgodnie z rysunkiem planu,
- 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.
14. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **E29ZP** o powierzchni 0,3191 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona;
 - 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy z wyłączeniem obiektów obsługi technicznej,
 - b) dopuszcza się realizację utwardzonych ciągów komunikacji pieszej i ścieżek rowerowych o nawierzchni gruntowej ulepszonej, dopuszcza się nawierzchnie z kruszywa naturalnego lub mineralnego;
 - c) grodzenie terenu w formie żywopłotów do wysokości 1,5 m,
 - d) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 95% terenu elementarnego,
 - 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległej drogi publicznej klasy ulicy lokalnej, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.
15. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **E30ZN** o powierzchni 10,5500 ha ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń objęta formą ochrony przyrody, zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;
 - 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zieleń chroniona,
 - b) zakaz zabudowy,
 - c) grodzenie terenu w formie żywopłotów do wysokości 1,5 m,
 - d) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 95% powierzchni terenu elementarnego,
 - b) teren obejmuje zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Wąwozy Grabowe” – obowiązują ustalenia § 6;
 - 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległej drogi publicznej klasy ulicy lokalnej oraz na zasadach służebności przez sąsiednie tereny elementarne „E27ZP” i „E28ZP” zgodnie z rysunkiem planu;
 - 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.
16. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **E31KS/U** o pow. 0,4972 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – teren obsługi komunikacji zbiorowej, pętla wraz z przystankami końcowymi komunikacji, autobusowej, usługi z zakresu obsługi podróży, zieleń urządzona;
 - 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – 5,0 m od linii rozgraniczających tereny elementarne i zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, pozostałe zgodnie z § 5 pkt 1
 - b) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków usługowych i gospodarczych,

- c) intensywność zabudowy – od 0,05 do 0,4,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy:
 - f) na potrzeby obsługi komunikacji autobusowej – do 10,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - g) dla pozostałych obiektów budowlanych – do 4,0 m,
 - h) geometria dachów - zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 6,
 - i) teren dojazdów, stanowisk dla autobusów i miejsc postojowych musi posiadać nawierzchnię utwardzoną,
 - j) stanowiska dla autobusów winny być zadaszone,
 - k) grodzenie terenu w formie żywopłotów do wysokości 1,5 m,
 - l) nakaz oświetlenia terenu,
 - m) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:
- a) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy ulicy lokalnej, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki parkingowe dla obsługi funkcji terenu – ustala się minimum 6 stanowisk postojowych dla obsługi funkcji;
- 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.
17. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **E32KS** o powierzchni 0,1732 ha ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – garaże dla samochodów osobowych;
 - 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) tereny dojazdów muszą posiadać nawierzchnię utwardzoną,
 - b) przebudowa lub modernizacja garaży musi uwzględniać ujednoczenie wszystkich elementów architektonicznych w obrębie poszczególnych kompleksów,
 - c) wszystkie elementy architektoniczne w obrębie terenu elementarnego muszą być jednakowe,
 - d) intensywność zabudowy – od 0,4 do 0,8,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80 % powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i innych obiektów budowlanych - 4,0 m,
 - g) geometria dachu – zgodnie z ustaleniami zgodnie z § 5 pkt 6,
 - h) grodzenie terenu w formie żywopłotów do wysokości 1,5 m,
 - i) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
 - 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) z przyległych dróg wewnętrznych oraz z terenu „E18MW,U”, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nakaz zachowania ciągu pieszego o przebiegu zgodnym z rysunkiem planu;
 - 4) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §11.
18. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **E33K,E** o powierzchni 0,1312 ha ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – przepompownia ścieków, trafostacja;

- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz wprowadzania obiektów nie związanych z przeznaczeniem terenu,
 - b) maksymalna wysokość obiektów – 4,0 m,
 - c) teren powinien być utwardzony w sposób umożliwiający dojazdy i dojścia,
 - d) nakaz ogrodzenia terenu,
 - e) dopuszczalna wysokość ogrodzeń – do 1,50 m,
 - f) minimalna powierzchnia wydzielanej działki 0,001 ha;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległej drogi publicznej klasy ulicy lokalnej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

19. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **E34C** o powierzchni 0,0155 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – wymiennikownia ciepła;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz wprowadzania obiektów nie związanych z przeznaczeniem terenu,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1,
 - b) maksymalna wysokość obiektów – 4,0 m,
 - c) teren powinien być utwardzony w sposób umożliwiający dojazdy i dojścia,
 - d) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z drogi wewnętrznej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

20. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **E35E** o powierzchni 0,0088 ha, **E36E** o powierzchni 0,0195 ha, **E37E** o powierzchni 0,0071 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – stacja transformatorowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz wprowadzania obiektów nie związanych z przeznaczeniem terenu,
 - b) maksymalna wysokość obiektów – 4,0 m,
 - c) teren powinien być utwardzony w sposób umożliwiający dojazdy i dojścia,
 - d) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległych dróg publicznych klasy ulicy lokalnej lub dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu, dla terenu „E35E” na zasadach służebności przez teren „E20MW”;
- 4) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych położonych w granicach jednostki strukturalno-przestrzennej „F”.

1. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **F1MN** o powierzchni 0,5420 ha, **F2MN** o powierzchni 0,7602 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) zabudowa wolnostojąca,
 - b) dopuszcza się lokalizację wolnostojących obiektów towarzyszących lokalizowanym w głębi działki.

- c) nieprzekraczalne linie zabudowy - 5,0 m od linii rozgraniczających tereny elementarne zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - d) intensywność zabudowy – od 0,2 do 0,6,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych – do 10,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - zabudowy garażowej i gospodarczej do 4,0 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych do 4,0 m;
 - g) geometria dachu – dach dwu lub wielospadowy o spadkach od 20° do 45°, główne połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą posiadać jednakowy kąt nachylenia,
 - h) pokrycie dachu zabudowy towarzyszącej jak pokrycia dachu budynku głównego,
 - i) dopuszczalna wysokość ogrodzeń – do 1,70 m,
 - j) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 0,06 ha,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 35% powierzchni działki budowlanej,
 - b) teren chroniony akustycznie na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:
- a) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy ulicy lokalnej lub dojazdowej zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki parkingowe – zgodnie z § 10 pkt 9÷12;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.
2. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **F3MN** o powierzchni 0,0786 ha ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- a) zabudowa bliźniacza,
 - b) dopuszcza się lokalizację wolnostojących obiektów towarzyszących lokalizowanych w głębi działki,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – 5,0 m od linii rozgraniczających tereny elementarne zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - d) intensywność zabudowy – od 0,4 do 0,9,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych – do 10,5 m, do 3 kondygnacji
 - zabudowy garażowej i gospodarczej do 4,0 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych do 4,0 m.
 - g) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 6,
 - h) dopuszczalna wysokość ogrodzeń – do 1,70 m,
 - i) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 0,035 ha;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni działki budowlanej,

- d) teren chroniony akustycznie na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:
- a) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi publicznej klasy ulicy lokalnej zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki parkingowe – zgodnie z § 10 pkt 9÷12;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §11.
3. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **F4U/MW** o powierzchni 0,1606 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) funkcje mieszkalne należy realizować na kondygnacjach wyższych niż najniższa nadziemna,
 - b) zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków usługowych i obiektów towarzyszących – garaży i budynków gospodarczych,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – od 4,0 do 5,0 m od linii rozgraniczających tereny elementarne zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, pozostałe zgodnie z § 5 pkt 1,
 - d) intensywność zabudowy – od 0,5 do 1,5,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych – do 12,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - pozostałych obiektów budowlanych do 4,0 m
 - g) geometria dachów – zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 6,
 - h) dopuszczalna wysokość ogrodzeń – do 1,70 m,
 - i) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni działki budowlanej,
 - b) teren chroniony akustycznie na podstawie przepisów odrębnych;
 - 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:
 - a) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy ulicy lokalnej zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki parkingowe – zgodnie z § 10 pkt 9÷12;
 - 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §11.
4. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **F5U/MN** o powierzchni 0,0805 ha ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) dopuszcza się urządzenie lokalu mieszkalnego na kondygnacjach wyższych niż najniższa nadziemna,
 - b) zakaz wolnostojących budynków towarzyszących,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – 4,0 i 5,0 m od linii rozgraniczających tereny elementarne zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, pozostałe zgodnie z § 5 pkt 1,
 - d) intensywność zabudowy – od 0,5 do 1,5,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50 % powierzchni działki budowlanej,

- f) wysokość zabudowy:
- budynków mieszkalnych – do 12,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - pozostałych obiektów budowlanych do 4,0 m,
- g) geometria dachu – dach wielospadowy o spadkach od 35° do 45°, główne połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą posiadać jednakowy kąt nachylenia, układ głównych kalenic – równoległy do dróg publicznych,
- h) elewacje frontowe budynków należy realizować od strony dróg publicznych jako reprezentacyjne,
- i) dopuszczalna wysokość ogrodzeń – do 1,70 m,
- j) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - b) teren chroniony akustycznie na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:
- a) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy ulicy lokalnej, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki parkingowe – zgodnie z § 10 pkt 9÷12;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §11.
5. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **F6U** o powierzchni 0,2466 ha ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- a) obiekty towarzyszące – garaże, budynki gospodarcze dopuszczalne jedynie w formie wbudowanych w budynek usługowy,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – 4,0 m i 5,0 m od linii rozgraniczających tereny elementarne zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, pozostałe zgodnie z § 5 pkt 1,
 - c) intensywność zabudowy – od 0,3 do 1,0,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50 % powierzchni działki budowlanej, do 2 kondygnacji
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków – do 10,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – do 4,0 m,
 - f) geometria dachów – zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 6,
 - g) dopuszczalna wysokość ogrodzeń – do 1,50 m,
 - h) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:
- a) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy ulicy lokalnej, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki parkingowe – zgodnie z § 10 pkt 9÷12;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §11.
6. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **F7UK** o powierzchni 0,5704 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – usługi sakralne,
 - b) uzupełniające – plebania, budynki parafialne, kaplice, usługi pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) budynki muszą być dostosowane architektonicznie do budynku podstawowego,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – 5,0 m i zmienna od linii rozgraniczających tereny elementarne zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, pozostałe zgodnie z § 5 pkt 1,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,5 do 1,0,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy:
 - plebani i budynków parafialnych do 10,5 m, do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - pozostałych obiektów budowlanych do 4,0 m,
 - f) zakaz zmiany geometrii dachów,
 - g) dopuszczalna wysokość ogrodzeń – do 1,50 m,
 - h) nakaz oświetlenia terenu,
 - i) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
- 3) zasady ochrony kulturowej: na terenie elementarnym zlokalizowany jest obiekt stanowiący dobro kultury współczesnej, zgodnie z rysunkiem planu – obowiązują dla niego ustalenia § 7;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni działki budowlanej;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:
 - a) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy ulicy lokalnej oraz drogi wewnętrznej, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki parkingowe – zgodnie z § 10 pkt 9÷12;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §11.
7. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **F8ZP** o powierzchni 2,5834 ha, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona, park wypoczynkowo-rekreacyjny;
 - 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) dopuszcza się realizację utwardzonych placów oraz ciągów komunikacji pieszej, placów zabaw dla dzieci oraz niekubaturowych obiektów sportu i rekreacji,
 - c) zakaz stosowania nawierzchni bitumicznych i betonowych,
 - d) grodzenie terenu w formie żywopłotów do wysokości 1,5 m,
 - e) nakaz oświetlenia terenu,
 - f) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70 % powierzchni terenu elementarnego,
 - b) teren pozostawiony jako biologicznie czynny należy zagospodarować zielenią urządzoną z wykorzystaniem istniejącego drzewostanu,

- c) na terenie zlokalizowany jest pomnik przyrody stanowiący grupę drzew, zgodnie z rysunkiem planu – obowiązują ustalenia zawarte w § 6,
 - d) teren chroniony akustycznie na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległych dróg publicznych klasy ulicy lokalnej i dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) dopuszcza się realizację podziemnych urządzeń do oczyszczania ścieków deszczowych,
 - b) pozostałe ustalenia zgodnie z § 11.
8. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **F9E** o powierzchni 0,0056 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – stacja transformatorowa;
 - 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz wprowadzania obiektów nie związanych z przeznaczeniem terenu,
 - b) maksymalna wysokość obiektów – 4,0 m,
 - c) teren powinien być utwardzony w sposób umożliwiający dojazdy i dojścia,
 - d) podział na działki gruntu zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny,
 - 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległej drogi publicznej klasy ulicy dojazdowej oraz z drogi wewnętrznej – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.
9. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **F10MN** o powierzchni 0,0781 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) teren do przyłączenia na polepszenie zagospodarowania działek sąsiednich o tym samym przeznaczeniu, położonych poza granicami planu,
 - b) dopuszczalna wysokość ogrodzeń – do 1,7 m;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25 % powierzchni działki budowlanej,
 - b) teren chroniony akustycznie na podstawie przepisów odrębnych;
 - 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i miejsc postojowych:
 - a) obsługa komunikacyjna – z terenu o tym samym przeznaczeniu, położonego poza granicami planu,
 - b) wskaźniki parkingowe – zgodnie z § 10 pkt 9÷12;
 - 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji.

1. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **01KDZ** o powierzchni 1,4808 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – droga publiczna klasy ulicy zbiorczej,
 - b) uzupełniające – obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności wyposażenia technicznego dróg, infrastruktura techniczna nie związana z drogą;
 - 2) zagospodarowanie pasa drogowego:

- a) podział na działki gruntu zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 20,0 m – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) zakazuje się wprowadzania urządzeń, materiałów i obiektów budowlanych nie związanych z przeznaczeniem terenu,
 - d) dopuszcza się zachowanie bezpośrednich zjazdów do zabudowy istniejącej położonej poza planem,
 - e) dopuszcza się realizację parkingów w pasie drogowym w formie zatok postojowych na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - f) droga wraz z wyposażeniem musi umożliwiać prowadzenie komunikacji autobusowej,
 - g) zachowuje się istniejące ścieżki rowerowe,
 - h) ustala się obowiązek zapewnienia prawidłowej ochrony przed hałasem istniejącej zabudowy mieszkaniowej położonej w sąsiedztwie poprzez stosowanie właściwych rozwiązań technicznych;
- 3) wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.
2. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **02KDL** o powierzchni 4,2372 ha, **03KDL** o powierzchni 1,8839 ha, **04KDL** o powierzchni 2,9973 ha, **05KDL** o powierzchni 2,5959 ha, **06KDL** o powierzchni 0,6960 ha, **07KDL** o powierzchni 0,7138 ha, **08KDL** o powierzchni 1,1044 ha, **09KDL** o powierzchni 0,7909 ha ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – droga publiczna klasy ulicy lokalnej,
 - b) uzupełniające – obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności wyposażenia technicznego dróg, infrastruktura techniczna nie związana z drogą;
 - 2) zagospodarowanie pasa drogowego:
 - a) podział na działki gruntu zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny elementarne,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 12,0 m – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) 1 jezdnia z dwoma pasami ruchu w obie strony,
 - d) wyodrębniony chodnik po obu stronach jezdni,
 - e) zakazuje się wprowadzania urządzeń, materiałów i obiektów budowlanych nie związanych z przeznaczeniem terenu,
 - f) zjazdy do noworealizowanej zabudowy bez ograniczeń,
 - g) na terenach elementarnych, z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem 04KDL, dopuszcza się realizację parkingów lub zatok postojowych w pasie drogowym na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - h) na terenach elementarnych oznaczonych symbolami 02KDL, 03KDL, 04KDL, 05KDL, 07KDL, droga wraz z wyposażeniem musi umożliwiać prowadzenie komunikacji autobusowej,
 - i) ustala się obowiązek zapewnienia prawidłowej ochrony przed hałasem sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej poprzez stosowanie właściwych rozwiązań technicznych,
 - j) zachowuje się istniejące ścieżki rowerowe,
 - k) nakaz realizacji ścieżki rowerowej w drodze oznaczonej symbolem 05KDL,
 - l) dopuszcza się realizację ścieżek w liniach rozgraniczających pozostałych dróg publicznych klasy drogi lokalnej,
 - m) nakaz oświetlenia terenu;
 - 3) wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej:
 - a) teren elementarny „02KDL” należy wyposażyć w magistralę wodociągową DN400 mm,
 - b) pozostałe ustalenia zgodnie z § 11.

3. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **10KDL** o powierzchni 0,0024 ha, **11KDL** o powierzchni 0,0050 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – droga publiczna klasy ulicy lokalnej,
 - b) uzupełniające – obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności wyposażenia technicznego dróg, infrastruktura techniczna nie związana z drogą;
- 2) podział na działki gruntu zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
- 3) teren przeznaczony na polepszenie zagospodarowania terenów dróg publicznych położonych poza granicami planu;
- 4) zagospodarowanie pasa drogowego:
 - a) dopuszcza się zieleń,
 - b) dopuszcza się chodniki;
- 5) wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

4. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **12KDD** o powierzchni 1,8057 ha, **13KDD** o powierzchni 0,6931 ha, **14KDD** o powierzchni 0,0522 ha, **15KDD** o powierzchni 0,1454 ha, **16KDD** o powierzchni 0,2693 ha, **19KDD** o powierzchni 0,2831 ha, **20KDD** o powierzchni 0,4655 ha, **21KDD** o powierzchni 0,7857 ha, **22KDD** o powierzchni 0,3217 ha, **23KDD** o powierzchni 0,2777 ha, **31KDD** o powierzchni 0,4570 ha, **32KDD** o powierzchni 0,1732 ha, **33KDD** o powierzchni 0,2514 ha, **35KDD** o powierzchni 0,5897 ha, **36KDD** o powierzchni 0,3951 ha, **37KDD** o powierzchni 0,6829 ha, **38KDD** o powierzchni 0,2566 ha, **39KDD** o powierzchni 0,6097 ha, **40KDD** o powierzchni 0,2986 ha, **43KDD** o powierzchni 0,1644 ha, **45KDD** o powierzchni 0,3367 ha, **46KDD** o powierzchni 0,0791 ha, **48KDD** o powierzchni 0,0600 ha, **50KDD** o powierzchni 0,5008 ha, **51KDD** o powierzchni 0,3265 ha, **52KDD** o powierzchni 0,2020 ha, **53KDD** o powierzchni 0,0872 ha, **54KDD** o powierzchni 0,1131 ha, **55KDD** o powierzchni 0,1375 ha, **56KDD** o powierzchni 0,1375 ha, **60KDD** o powierzchni 0,2128 ha, **63KDD** o powierzchni 0,2832 ha, **64KDD** o powierzchni 0,1319 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – droga publiczna klasy drogi dojazdowej,
 - b) uzupełniające – obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności wyposażenia technicznego dróg, infrastruktura techniczna nie związana z drogą;
- 2) zasady zagospodarowania pasa drogowego:
 - a) podział na działki gruntu zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10,0 m - zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) zakazuje się wprowadzania urządzeń, materiałów i obiektów budowlanych nie związanych z przeznaczeniem terenu,
 - d) na terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się drogi bez wyodrębnionych jezdni i chodników,
 - e) pieszo-jezdnie, o których mowa w lit. d muszą być wyposażone w urządzenia spowalniające ruch kołowy,
 - f) dopuszcza się realizację parkingów w pasie drogowym na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - g) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych,
 - h) w przypadku braku miejsca na wydzielenie ścieżki rowerowej, o której mowa w lit. g dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego na jezdni,
 - i) zjazdy na tereny elementarne bez ograniczeń,
 - j) nakaz oświetlenia terenu;
- 3) wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

5. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **17KDW** o powierzchni 0,0286 ha, **24KDW** o powierzchni 0,1494 ha, **25KDW** o powierzchni 0,1756 ha, **26KDW** o powierzchni 0,1614 ha, **27KDW** o powierzchni 0,0788 ha, **28KDW** o powierzchni 0,0466 ha, **29KDW** o powierzchni 0,0728 ha, **30KDW** o powierzchni 0,2468 ha, **34KDW** o powierzchni 0,1601 ha, **41KDW** o powierzchni 0,5381 ha, **42KDW** o powierzchni 0,1980 ha, **44KDW** o powierzchni 0,0463 ha, **47KDW** o powierzchni 0,0522 ha, **49KDW** o powierzchni 0,0532 ha, **57KDW** o powierzchni 0,0495 ha, **58KDW** o powierzchni 0,0391 ha, **59KDW** o powierzchni 0,1551 ha, **61KDW** o powierzchni 0,2214 ha, **62KDW** o powierzchni 0,0910 ha, **65KDW** o powierzchni 0,1641 ha, **68KDW** o powierzchni 0,2037 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – droga wewnętrzna,
- b) uzupełniające – obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności wyposażenia technicznego dróg, infrastruktura techniczna nie związana z drogą;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) podział na działki gruntu zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny
- b) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 5,0 m – zgodnie z rysunkiem planu,
- c) zakazuje się wprowadzania urządzeń, materiałów i obiektów budowlanych nie związanych z przeznaczeniem terenu,
- d) dopuszcza się drogi bez wyodrębnionych jezdni i chodników,
- e) pieszo-jezdnie, o których mowa w lit. d muszą być wyposażone w urządzenia spowalniające ruch kołowy,
- f) zjazdy na tereny elementarne bez ograniczeń,
- g) nakaz oświetlenia terenu;

3) wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

6. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **18KX** o powierzchni 0,3493 ha, **66KX** o powierzchni 0,0456 ha, **67KX** o powierzchni 0,0234 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – ciąg pieszy,
- b) uzupełniające – obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności wyposażenia technicznego, urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) podział na działki gruntu zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) nakaz oświetlenia terenu,
- d) zakaz ruchu pojazdów innych niż związane z utrzymaniem i odśnieżaniem ciągów pieszych.

3) wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z § 11.

Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 22. Dla terenów objętych ustaleniami planu określa się stawkę procentową w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości dla ustalenia przez Prezydenta Miasta Koszalina jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu.

§ 23. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Władysława IV – Gdańska” w Koszalinie, przyjętego uchwałą Nr XXXI/500/2005 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 29 grudnia 2005 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z 2006 r. Nr 27 poz. 465, z 2010 r. Nr 14 poz. 301, z 2011 r. Nr 28 poz. 452, Nr 123 poz. 2225 oraz z 2013 r. poz. 3504), w obszarze pomiędzy ulicami: Władysława IV, Akademicką, Staszica, Jana Pawła II, Śniadeckich, Oskara Lange i torami kolejowymi.

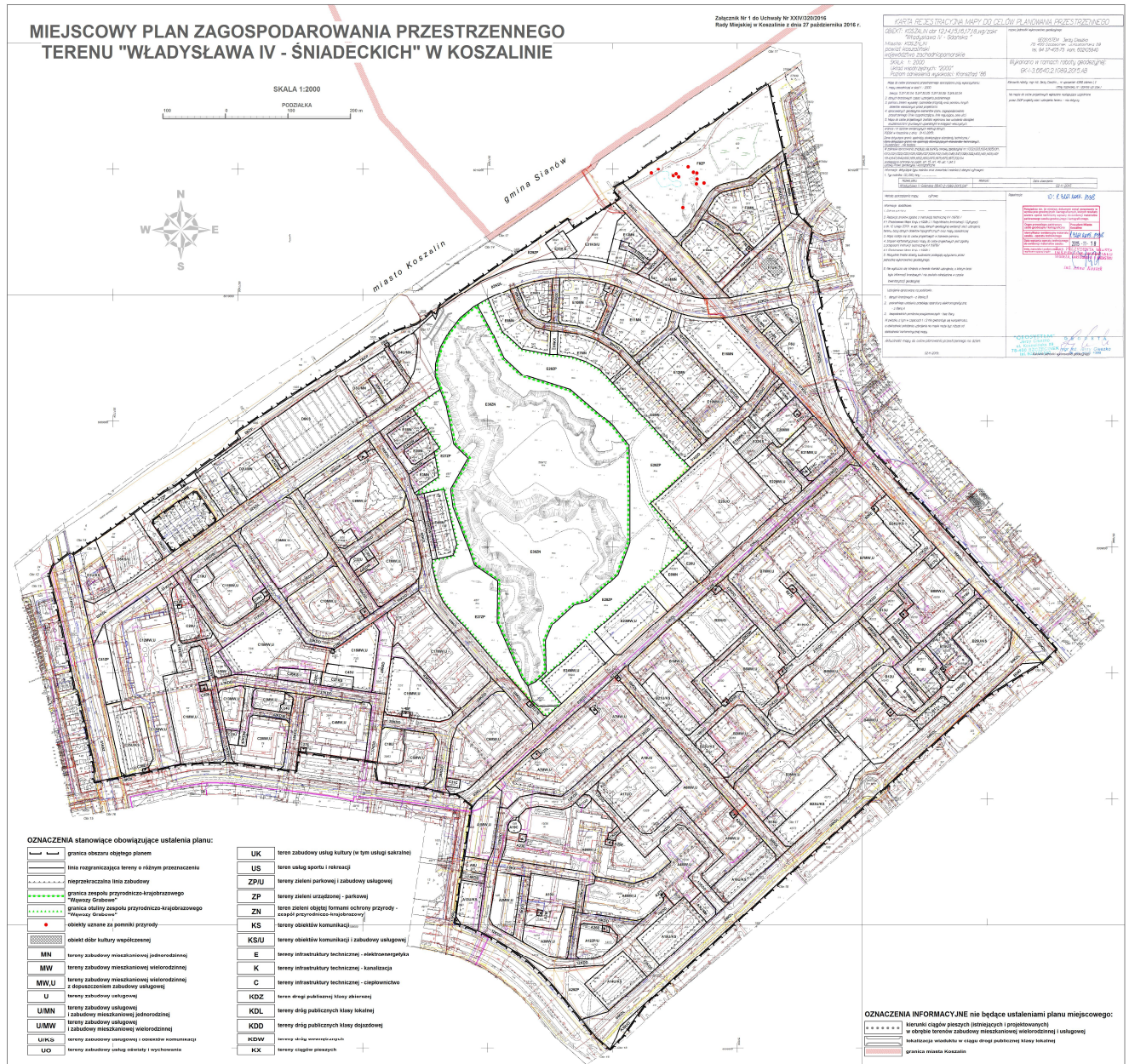
§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Koszalina.

§ 25. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Koszalinie.

§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Krystyna Kościńska



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXIV/320/2016
Rady Miejskiej w Koszalinie
z dnia 27 października 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

**ZESTAWIENIE NIEUWZGLĘDNIONYCH PRZEZ RADĘ MIEJSKĄ W KOSZALINIE UWAG
Do załącznika nr 3 do Uchwały Nr .../2016 Rady Miejskiej w Koszalinie
z dnia 27 października 2016 r.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Koszalinie rozstrzyga co następuje:

1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Władysława IV – Śniadeckich” wyłożonego do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 30 sierpnia do 27 września 2016 r., w terminie ustalonym do dnia 11 października 2016 r. wniesiono dwadzieścia uwag, których wykaz w formie tabelarycznej stanowi integralną część dokumentacji formalnoprawnej prac planistycznych.
2. Ze złożonych uwag Prezydent Miasta Koszalina uwzględnił trzynaście. Jedną uwagę uwzględnił częściowo. Sześć uwag nie zostało uwzględnionych.
3. Rada, z zastrzeżeniem ust. 4, postanawia nie uwzględnić uwag, które nie zostały uwzględnione przez Prezydenta. Wykaz ww. uwag sporządzony w formie tabelarycznej z uzasadnieniem ich nieuwzględnienia, stanowi załącznik do niniejszego rozstrzygnięcia.
4. Rada uwzględnia część uwagi, oznaczonej Lp. 4 w wykazie, o którym mowa w ust. 3, w zakresie lokalizacji pochylni względem nieprzekraczalnej linii zabudowy.

**ZESTAWIENIE NIEUWZGLĘDNIONYCH PRZEZ RADĘ MIEJSKĄ W KOSZALINIE UWAG
Do załącznika nr 3 do Uchwały Nr .../2016 Rady Miejskiej w Koszalinie
z dnia 27 października 2016 r.**

Lp.	Pozycja wykazu uwag/ treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy / symbol w planie	uzasadnienie
1	2	3	4
Wyłożenie do publicznego wglądu w dniach od 30 sierpnia do 27 września 2016 r.			
1.	1. Uwaga indywidualna. Dopuścić możliwość lokalizacji dwóch lokali mieszkalnych dla każdorazowego współwłaściciela na powierzchni stanowiącej 50% powierzchni użytkowej obiektu.	teren „9U” dz. nr 36/6 obr. 0016	Proponowany zapis powoduje, w przypadku zwiększenia liczby współwłaścicieli budynku, zwiększenie liczby lokali mieszkalnych. Ze względu na wielkość działki, niekorzystną lokalizację u zbiegu trzech ulic należy utrzymać funkcję usługową ustaloną w obowiązującym planie i ograniczyć funkcję mieszkaniową. Dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej w ściśle ograniczonym zakresie z zastrzeżeniem, iż maksymalna liczba lokali mieszkalnych wynosić będzie 2 lokale.

2.	3.3. Uwaga Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” Dopuszczyć lokalizację wolnostojących stacji transformatorowych bezpośrednio przy budynku	teren „B15U” dz. nr 648/6 obr. 0017	Uwaga bezzasadna - usytuowanie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w sąsiedztwie stacji transformatorowych regulują przepisy odrębne z zakresu dopuszczalnych pól elektromagnetycznych. Ewentualne odstępstwa od powszechnie obowiązujących przepisów nie są przedmiotem planu miejscowego.
3.	3.5. Uwaga Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie”. Dopuszczyć stosowanie telebimów świetlnych RGB, LED o powierzchni powyżej 1m ² .	teren „B15U” dz. nr 648/6 obr. 0017	Uwaga nieuwzględniona – uwaga nie zawiera proponowanej wielkości reklam świetlnych na terenach usług. Wielkość określona w ustaleniach ogólnych obowiązuje dla wszystkich terenów usługowych i służy wyróżnieniu treści reklamowej związanej z daną działalnością lub obiektem a nie wyświetlaniu reklam w szerszym zakresie niż to konieczne. Nie znajduje uzasadnienia zwiększenie powierzchni reklam świetlnych ze względu na kontekst miejsca to jest na intensywną zabudowę mieszkaniową w sąsiedztwie obiektów usługowych.
4.	3.6. Uwaga Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie”. Zmienić ustalenie w zakresie sytuowania podziemnych części budynków, schodów zewnętrznych, pochylni, zadaszeń balkonów, okapów względem nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.	tereny „E23MW,U” „E24MW,U” dz. nr 569/4 obr. 0017	Uwaga częściowo nieuwzględniona. Nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami „E23MW,U” i „E24MW,U” zostały wyznaczone w minimalnej odległości umożliwiającej ochronę terenów zieleni urządzonej przed nadmiernym zbliżeniem intensywnej zabudowy. Dopuszczenia określone w ustaleniach ogólnych planu umożliwiają swobodne kształtowanie elewacji budynków. Uwzględnia się zniesienie ograniczenia w stosunku do podziemnych części budynku oraz pochylni poprzez korektę zapisów ogólnych ustaleń planu.
5.	3.14. Uwaga Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie”. Zmienić ustalenie na zapis o treści: „Lokalizacja zabudowy w odległości nie mniejszej jak 120% średniego promienia korony od osi pnia lub pni drzewa”.	ustalenia ogólne § 6 pkt 16	Wielkość 120% szerokości korony określona została przez organ uzgadniający projekt planu – Zarząd Dróg Miejskich w Koszalinie. Nakaz zachowania, wskazanej w ustaleniach ogólnych planu, odległości projektowanej zabudowy od istniejących drzew ma na celu zabezpieczenie możliwości rozrostu korony drzewa bez ryzyka uszkodzenia, w późniejszym okresie czasu, podziemnych i nadziemnych części budynków oraz nadmiernego zacielenia pomieszczeń mieszkalnych.
6.	3.15. Uwaga Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie”. a. Zwiększyć intensywność zabudowy od 0,5 do 1,6. b. Zwiększyć maksymalną powierzchnię zabudowy do 60%. c. Zmniejszyć minimalną powierzchnię biologicznie czynną do 15%.	Teren „A 12ZP/U” dz. nr 14/12 obr. 0016	Ustalone dla terenu elementarnego „A 12ZP/U” zasady zabudowy i zagospodarowania terenu umożliwiają realizację kolejnych obiektów usługowych w zakresie umożliwiającym zachowanie zieleni urządzonej. Zwiększanie powierzchni zabudowy kosztem zieleni w sąsiedztwie intensywnej zabudowy mieszkaniowej działałoby niekorzystnie na komfort mieszkania oraz tworzyłoby kolejne utrudnienia komunikacyjne i parkingowe.
7.	3.17. Uwaga Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie”. Zmniejszyć minimalną powierzchnię biologicznie czynną do 10%.	Teren „A3MW,U” dz. nr 14/10 obr. 0016	Działka nr 14/10 w obrębie ewidencyjnym nr 0016 zabudowana jest wielokondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, w granicach działki jest urządzony teren zielony przeznaczony do rekreacji mieszkańców budynku o powierzchni dwukrotnie większej niż ustalona w planie w związku z tym zmniejszenie powierzchni zielonej na rzecz chodników czy też miejsc postojowych jest wciąż możliwa przy zachowaniu ustalonych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej. Wniosek bezzasadny.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXIV/320/2016
Rady Miejskiej w Koszalinie
z dnia 27 października 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Koszalinie rozstrzyga co następuje:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych miasta, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców ustalone miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, obejmują:

- 1) budowę dróg publicznych i obiektów obsługi transportu zbiorowego oraz ich połączenie z układem zewnętrznym;
- 2) budowę podziemnej infrastruktury technicznej w tym budowę sieci i urządzeń wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej z włączeniem do sieci ogólnomiejskiej;
- 3) oświetlenie dróg publicznych;
- 4) zaopatrzenie w energię ciepłą.

2. Zasady finansowania zadań własnych gminy:

- 1) finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, przy czym limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne będą ujęte każdorazowo w budżecie gminy na każdy kolejny rok;
- 2) zadania w zakresie realizacji inwestycji komunikacyjnych, finansowane będą przez budżet miasta lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami;
- 3) zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalane przez Radę Miejską wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, przez budżet miasta lub na podstawie umów z innymi podmiotami.

3. Zadania w zakresie budowy pozostałych sieci, w tym sieci energetycznych i gazowych, realizowane i finansowane będą zgodnie z przepisami odrębnymi.